

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	64
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	67
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	69
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	70
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	72
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	74
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior	77
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	80
[700002] Datos informativos del estado de resultados	81
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	82
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	83
[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras.....	87
[800500] Notas - Lista de notas.....	89
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	94
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	97
[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos	99
[815101] Anexo AA.....	100

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

2021 FUE UN AÑO DE GRANDES RETOS, PERO TAMBIÉN DE GRANDES LOGROS. HEMOS APRENDIDO A LLEVAR LA CRISIS DE LA MEJOR MANERA. LA ADQUISICIÓN DE CINCO CENTROS DE LA MARCA GUARDABOX NOS POSICIONA PARA SEGUIR CRECIENDO EN EL INTERIOR DE LA REPÚBLICA.

Escribo esta carta mientras estamos atravesando la “cuarta ola” COVID en México a inicios de 2022 y con mucha satisfacción puedo comentar que nuestro negocio ha salido adelante bajo las premisas que siempre comparto: acompañamos a los clientes en momentos clave para ellos como lo ha sido esta pandemia y que nuestro activo es defensivo pues la necesidad en cada arrendatario no está correlacionada.

Para nosotros 2021 fue un año en el que logramos hitos importantes, en un ambiente de mucha incertidumbre:

- Colocamos Bonos Verdes en el mercado local
- Repagamos nuestro crédito bancario
- Entregamos nuestro primer reporte ESG
- Se aprobó nuestra internalización
- Adquirimos propiedades operando, terrenos, añadimos GLA a sucursales operando y abrimos nuevas sucursales
- Entramos en nuevos mercados (Bajío)
- Operamos con una nueva marca

Quisiera dirigir la conversación hacia el reto que fue 2021 y que seguirá siendo 2022 para luego platicar de los dos últimos puntos de la lista en profundidad (la adquisición de activos bajo la marca Guardabox).

Cierre del 2021 y comienzo del 2022. Cuando creíamos que la emergencia sanitaria por el COVID-19 se había limitado al año 2020. El año 2021 nos sorprendió con nuevas olas de contagio que limitaron la movilidad de la población. Sin embargo, la vacunación redujo, en cierta medida, los riesgos percibidos tanto en los mercados financieros como en la población en general.

Adicionalmente, los estímulos monetarios mundiales fueron parte importante para una recuperación económica global de la cual México también se benefició.

Sin embargo, la emergencia no ha terminado, hemos aprendido a convivir con ella y en FIBRA Storage tomamos las medidas para cuidar a nuestros *stakeholders* y con mucho respeto recordamos a todos aquellos afectados por esta pandemia.

Un comentario aparte merece la inflación. Mucho debate se ha generado respecto al alcance en tiempo y las causas de la inflación mundial, de la cual, nuevamente México no es ajeno. Hace muchos años que no se experimentaban tasas de inflación como las actuales.

Nosotros estamos convencidos de la resiliencia de nuestro activo, tanto por lo que nos ha tocado vivir como los ejemplos de otros países. Cuando la crisis sanitaria nos tomó por sorpresa, a pesar de ser una situación completamente distinta, el vehículo demostró esa capacidad de contención. Ahora ante el reto inflacionario, estamos convencidos que seremos capaces de mantener nuestras tarifas en términos reales.

Adquisición de Guardabox. Para mi es muy importante compartir con ustedes la relevancia de esta transacción y sus implicaciones. Si bien en términos financieros no representa un monto sustancial (aún considerando los dos *earn outs* anuales acordados), en términos estratégicos y de conocimiento de mercado es sumamente importante. Es un gran paso hacia ser el vehículo consolidador del *self-storage* en México.

Adquirimos cuatro sucursales en la zona metropolitana de Guadalajara y una sucursal en San Luis Potosí que han operado y continuarán operando bajo la marca “Guardabox”. Esta transacción representa expansión y diversificación en todos los sentidos, pues por primera vez incursionamos en mercados fuera de la zona metropolitana de la Ciudad de Mexico y, al mismo tiempo, es la primera vez que operaremos con una marca alternativa. Esto nos dará un conocimiento de mercado invaluable y un potencial para nuevos desarrollos muy profundo.

Estos centros representan 17,784 metros cuadrados de GLA. Se encuentran estabilizados o en estabilización al momento en que los adquirimos y creemos que dentro de nuestra plataforma podremos maximizar su potencial y ser capaces de incrementar su rendimiento en poco tiempo, una vez que la integración se haya completado y la operación normalizado —algo que esperamos suceda en el 2T22.

Los terrenos de estas sucursales son arrendados con contratos de largo plazo (promedio ponderado por GLA de 7.6 años) a terceros no relacionados. Considerando la normatividad aplicable, desde el 4T21, FIBRA Storage reconoce en Propiedades de Inversión el valor razonable de todas las propiedades.

Igualmente, estos centros, tienen una menor tarifa que nuestros centros en CDMX — un reflejo de los mercados inmobiliarios en México en los cuales en la capital se paga un premio por su dinámica, densidad y poca disponibilidad de tierra. El efecto agregado de las tarifas de los centros Guardabox se observa en el portafolio de FIBRA Storage este trimestre al observarse una reducción de tarifa TsT.

2021: Mayores márgenes operativos y mayor apalancamiento. Cerramos el 2021 con expansión de márgenes operativos (NOI y EBITDA) producto de la estabilización y estrategia de precios durante el año — y una mejor comparativa de nuestras promociones durante 2020. La foto del último trimestre presenta una menor ocupación y tarifa que el resto del año y es explicada principalmente por la incorporación de nuevas sucursales Guardabox que operaron únicamente en el último trimestre.

Para terminar, doy gracias a toda la comunidad FIBRA Storage, estaremos anunciando nuestra tan esperada internalización.

Diego Isita Portilla.
Director General, FIBRA Storage

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

FIBRA STORAGE (identificado como Fideicomiso CIB/572) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces dedicada al predesarrollo, desarrollo, adquisición y venta de propiedades utilizadas como bodegas y minibodegas de auto almacenaje. El fideicomiso inició operaciones el 13 de febrero del 2014 y empezó a cotizar públicamente como FIBRA el 15 de agosto de 2018 al amparo de los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, así como lo referente a la Resolución Miscelánea Fiscal aplicable.

El principal negocio de la FIBRA es el arrendamiento de dichas minibodegas, actualmente la huella de sus propiedades se localiza principalmente en el centro del país.

Al 31 de diciembre 2021 poseía 31 (treinta y uno) propiedades y 118,537 metros cuadrados construidos.

Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

Fibra STORAGE pretende convertirse en el líder de mercado del negocio de bodegas y minibodegas de auto almacenaje en el país.

Para lograr esa estrategia, la FIBRA pretende apalancar el conocimiento operativo y de negocios de su Administrador, parte de Grupo U-Storage (entendiéndose este como todas aquellas entidades o personas que operan bajo la marca U-Storage), administrador y desarrollador de un sistema de bodegas que fue fundado en 2002.

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

Los siguientes son los principales factores de riesgo que consideramos pueden influir y afectar de forma adversa y significativa el desempeño, rentabilidad y resultados de operación, por lo que deben ser tomados en consideración por el público inversionista.

Los factores de riesgo mencionados son enunciativos y no limitativos, toda vez que podrían existir otros riesgos que podrían llegar a afectar sus resultados. Asimismo, es importante que el público inversionista considere que los factores de riesgo descritos en la presente sección no son los únicos que existen, pues pudieran existir otros: (i) que a la fecha del presente Reporte Anual no sean relevantes y que posteriormente pudieran convertirse en relevantes; (ii) a la fecha del presente Reporte Anual no sean conocidos; o (iii) que en un futuro pudieran ser relevantes y en la fecha del presente Reporte Anual sean inexistentes. Cualquiera de los riesgos que se describen a continuación, de materializarse, pudieran afectar de forma adversa y significativa la liquidez, operaciones o condición financiera del Fideicomiso o del Administrador, y, en consecuencia, el Patrimonio disponible para ser distribuido a los Tenedores.

Factores de riesgo relacionados con la industria inmobiliaria.

Imposibilidad de rentar propiedades disponibles.

El Fideicomiso pudiera no arrendar la totalidad de los espacios disponibles en los inmuebles. De igual forma, los arrendatarios podrían decidir no renovar sus contratos de arrendamiento, en cuyo caso existe la posibilidad de que no se consiga dar en arrendamiento en los mismos términos del contrato previo.

Destino de los espacios.

En el supuesto de que los arrendatarios incumplan con sus obligaciones de buen uso de los inmuebles arrendados, el Administrador no podría ser responsable por dicho incumplimiento y el Patrimonio del Fideicomiso se podría ver afectado por los gastos en los que se incurra para la recuperación y/o defensa del inmueble.

Avalúos, reportes ambientales y de ingeniería e información sobre el mercado y la industria.

Es posible que solicitemos avalúos, reportes ambientales y de ingeniería para ayudarnos a valorar la adquisición de propiedades o determinar la forma en que administraremos los inmuebles, más no serán considerados declaraciones respecto del valor, condiciones ambientales y de ingenierías pasadas, presentes o futuras de los inmuebles.

Vicios ocultos

Estamos expuestos al riesgo de que en futuras adquisiciones asumamos pasivos en los inmuebles que no puedan ser detectados durante los procesos de control interno. Los inmuebles podrían tener defectos ocultos que los hagan impropios para su desarrollo y operación.

Competencia en el mercado inmobiliario en México.

La competencia puede afectar los niveles de ocupación de las propiedades del Fideicomiso, y en caso de que decidiera buscar nuevas propiedades, podría competir con otros inversionistas que cuenten con mayor capacidad financiera que el mismo.

Riesgos relacionados con las operaciones de desarrollo.

El Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión podrían adquirir terrenos con miras al desarrollo de los mismos. Estos proyectos pueden estar sujetos a riesgos relacionados con la capacidad de los contratistas para controlar los costos e implementar los planes de construcción en los términos y tiempos previstos, asociado a factores como el clima, los acontecimientos de orden político, cambios en situación del mercado, la disponibilidad de financiamiento, y otros riesgos que no se contemplan actualmente. Los retrasos y costos adicionales incurridos por el Fideicomiso durante el proceso de selección, adquisición y desarrollo podrían ocasionar que los inmuebles no comiencen a generar flujos en las fechas previstas y afectar en forma significativa el valor de éstos, y que no generen flujos o generen escasos flujos de efectivo desde la fecha de adquisición hasta la fecha de conclusión de la construcción.

Necesidad de obtener autorizaciones y permisos de uso de suelo y de otro tipo.

En el supuesto de que no se obtengan las autorizaciones necesarias de las autoridades correspondientes o de que ocurran demoras en la obtención de las mismas, las actividades del Fideicomiso podrían verse afectadas en forma negativa. Además, las reformas de la Regulación aplicable podrían afectar los ingresos y, por tanto, los flujos disponibles para efectuar Distribuciones.

Adicionalmente, el inicio de la nueva administración a nivel Federal y Local fue muy relevante, principalmente en la Ciudad de México con la segregación de funciones en Alcaldías y otras dependencias administrativas, lo que ha detenido desarrollos inmobiliarios por la falta de autorizaciones, permisos y licencias de construcción, lo que podría afectar de manera adversa el proceso de desarrollo de los Activos Inmobiliarios.

Expropiación y extinción de dominio.

El gobierno mexicano está facultado para expropiar bienes en ciertas circunstancias a cambio de una indemnización, que en ocasiones es inferior al valor de mercado. Si alguno de los bienes del Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión fuere expropiado, podría perderse toda o parte de la Inversión en dicho bien, lo cual afectaría en forma adversa los rendimientos y las Distribuciones que se tenían previstas.

Adicionalmente, el gobierno federal está facultado para embargar los bienes privados que sean instrumento, objeto o producto de ciertos delitos (corrupción, encubrimiento, delitos cometidos por servidores públicos, delincuencia organizada, robo de vehículos, recursos de procedencia ilícita, entre otros). Si esto ocurriera con algún Activo Inmobiliario, el Fideicomiso y/o cualquier Vehículo de Inversión podrían incurrir en costos significativos con motivo de dicho litigio y/o podrían perder la totalidad o parte de dicho Activo Inmobiliario.

Riesgos relacionados con los contenidos de las bodegas en arrendamiento.

Los Clientes son los únicos responsables de la procedencia, fines y cumplimiento de la normatividad

aplicable a los bienes y/o actividades que cada Cliente realice dentro de la bodega arrendada. Sin embargo, podríamos sufrir daños y perjuicios en caso de que alguno de los Clientes incumpla con la Regulación aplicable y los bienes almacenados en nuestras bodegas, podrían ser objeto de aseguramientos o resguardos por órdenes de la autoridad investigadora judicial o administrativa.

Fluctuación de los mercados financieros.

Las fluctuaciones en los precios de mercado de los valores en general pueden afectar el valor de los inmuebles. La capacidad de las empresas o negocios en que invierta el Fideicomiso, para refinanciar su Deuda, dependerá de su capacidad para vender nuevos valores a través de los mercados públicos de Deuda de alto rendimiento, así como de otros factores.

Los accidentes que pudieran ocurrir en los Activos Inmobiliarios relacionados con nuestra operación podrían afectar materialmente la reputación de FIBRA STORAGE, lo que podría tener un efecto adverso sobre el Fideicomiso.

Debido a que nuestras sucursales son espacios públicos, son expuestos a una variedad de incidentes fuera de control, tales como accidentes y robos, que pueden afectar la imagen de U-Storage y del Fideicomiso.

Riesgo de pago de los seguros.

El Administrador procurará mantener pólizas de seguro que amparen a los Activos Inmobiliarios contra ciertos riesgos en los términos acostumbrados con respecto a otras propiedades similares. Sin embargo, hay riesgos que sólo pueden asegurarse parcialmente o que no pueden asegurarse por lo que los Tenedores deben tomar en cuenta el riesgo de que (i) estas pólizas cuenten con límites; (ii) las aseguradoras con quienes se hayan contratado dichas pólizas consideren procedente cualquier reclamación que se les haga; y (iii) las aseguradoras correspondientes paguen el monto total de las reclamaciones que se realicen. Las pérdidas no aseguradas, podrían afectar adversamente el Patrimonio del Fideicomiso y, por tanto, los flujos disponibles para efectuar Distribuciones a los Tenedores.

Factores de riesgo relacionados con la estructura y el Administrador.

El Fideicomiso no cuenta con empleados directos. El personal y los servicios que requiere el Fideicomiso serán proporcionados por el Administrador, por lo que la capacidad del Fideicomiso para lograr los objetivos depende en gran parte del Administrador.

En caso de que el Administrador o su personal clave no estén dispuestos a continuar proporcionando sus servicios, el costo de obtener servicios sustitutos podría ser más alto que las contraprestaciones que actualmente se pagan.

No existe garantía de que el Fideicomiso logrará sus fines.

Debido a la existencia de condiciones adversas en el sector inmobiliario o a la insuficiencia de oportunidades de Inversión en el mercado, no existe garantía que el Fideicomiso logrará sus fines.

Nuestra estrategia de crecimiento en la medida en que surjan oportunidades adecuadas, nuestra capacidad de adquirir activos en términos satisfactorios e integrarlos al Patrimonio del Fideicomiso y que sean

operados exitosamente está sujeta a distintos factores externos que pudieran afectar al Fideicomiso a cumplir con sus fines.

Dependencia del Administrador y de SSD.

El Administrador, apoyado por la infraestructura de SSD, dependerá de los esfuerzos realizados por su equipo de administración. Por tanto, el desempeño del Fideicomiso podría verse afectado en forma adversa y significativa si uno o varios de los miembros del equipo de administración deciden separarse del equipo.

Conflictos de interés.

Estamos expuestos a conflictos de interés derivados de nuestra relación con los Fideicomitentes, el Administrador, SSD y sus afiliadas. A pesar de que el Fideicomiso cuenta con mecanismos para la solución de conflictos de interés, no se puede asegurar que el conflicto se elimine en su totalidad o se limite de forma satisfactoria para los Tenedores. Algunos de los posibles conflictos de interés podrían ser operaciones con Partes Relacionadas, toma de decisiones del Administrador y la operación por parte del Administrador de minibodegas a terceros, entre otros.

Comité Técnico.

La mayoría de los miembros del Comité Técnico han sido nombrados por los Fideicomitentes. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, el voto afirmativo de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico es necesario previo a que podamos celebrar ciertos contratos u operaciones con una Parte Relacionada.

Contratos de Arrendamiento.

Los Contratos de Arrendamiento podrían no haber sido negociados en términos de mercado y, por lo tanto, ciertos conflictos de interés podrían manifestarse por lo que respecta a la negociación de algunos de sus términos, incluyendo las rentas pagaderas en favor del arrendador.

Operación del Fideicomiso.

El adecuado funcionamiento del Fideicomiso dependerá en gran medida del desempeño del Fiduciario, del Administrador y del Representante Común. En el supuesto de que incumplan con sus obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso (o bajo cualquier documento relacionado con el mismo), el Fideicomiso no podrá funcionar en la forma prevista y ello podría ocasionar daños, pérdidas o demoras para los Tenedores.

Conforme a la regulación, estamos limitados a cumplir con un nivel de endeudamiento y al índice de cobertura de servicio de la deuda lo que podría limitar nuestra capacidad para obtener financiamientos.

El Fideicomiso por medio del Fiduciario deberá ajustarse al nivel de apalancamiento calculado de conformidad con lo establecido en el artículo 7º, fracción VII, inciso a), numeral 5 de la Circular Única de Emisoras y cumplirá con el índice de cobertura de servicio de la deuda calculado de conformidad con lo establecido en el artículo 7º, fracción VII, inciso a), numeral 4.2 de la Circular Única de Emisoras, por lo que su nivel de endeudamiento deberá ser calculado conforme a dichas disposiciones. En caso de que el

Fideicomiso exceda los límites máximos de Deuda señalados en la Circular Única de Emisoras, o el índice de cobertura de servicio de la Deuda sea menor a 1.0, no podrá asumir Deuda adicional con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto el Fideicomiso se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento de la Deuda del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de Deuda o una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

En caso de que se exceda el límite antes mencionado o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1.0, el Administrador del patrimonio fideicomitado, deberá presentar a la Asamblea General de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite, en el entendido de que el plan deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico en un plazo no mayor a 20 días hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite.

Por lo anterior, el Emisor declara que el Fiduciario, el(los) Fideicomitente(s) o el Administrador, según corresponda, deberán ajustarse al nivel de apalancamiento calculado conforme a lo anterior, así como que cumplirán con el mencionado índice de cobertura del servicio de la deuda antes descrito.

Estabilización de los Activos Inmobiliarios.

Parte de los Activos Inmobiliarios que integran nuestro Portafolio Actual no se encuentran en operación y/o no han alcanzado niveles de ocupación que resulte en que puedan ser considerados como inmuebles "estabilizados". Asimismo, es posible que los Activos Inmobiliarios que se encuentran en proceso de construcción y desarrollo no acaben siendo construidos o que se puedan ver afectados y se retrase la conclusión de dichas construcciones.

Deuda del Fideicomiso y/o los Vehículos de Inversión.

En cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, el Fideicomiso podrá obtener préstamos, los cuales podrán ser créditos con garantía o sin garantía. En caso de que obtengamos financiamiento adicional, el pago de dichas obligaciones podría tener prelación sobre los derechos de los Tenedores, lo que podría disminuir los recursos disponibles para realizar Distribuciones.

Adicionalmente, en caso de incumplimiento por parte del Fideicomiso o de los Vehículos de Inversión, cualquiera de sus acreedores podría iniciar procedimientos en su contra que pudieran afectar los activos parte del Patrimonio del Fideicomiso.

De la misma forma, los incrementos en las tasas de interés podrían afectar de manera adversa la condición financiera del Fideicomiso, sus resultados de las operaciones, su flujo de efectivos y su capacidad de realizar Distribuciones.

Garantías del Fideicomiso.

El Fideicomiso (directa o indirectamente) podría otorgar garantías respecto de cualquier financiamiento obtenido por los Vehículos de Inversión. Además, en caso de incumplimiento por parte del Fideicomiso o de los Vehículos de Inversión, cualquiera de sus acreedores podría iniciar demandas o reclamaciones en su

contra, las cuales podrían resultar en la constitución de gravámenes o en la enajenación de uno o más de los inmuebles u otros activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso o del patrimonio de los Vehículos de Inversión.

Obligaciones de hacer y no hacer establecidas en los contratos de crédito pueden limitar la flexibilidad de las operaciones del Fideicomiso.

Los contratos o documentos en los que se documenten los créditos y préstamos (vía privada o pública) que se otorguen al Fideicomiso podrán imponer (o a los Vehículos de Inversión) diversas obligaciones financieras y de otro tipo en términos de mercado. Estas obligaciones o el supuesto de que incumplan con el pago de alguna Deuda podrían limitar la flexibilidad de las operaciones del Fideicomiso, incluyendo la adquisición o enajenación de activos, la contratación de Deuda adicional, la realización de gastos de capital, el pago de Distribuciones y la ejecución de garantías.

Ciertos incumplimientos de obligaciones derivadas del o los Crédito(s) otorgado(s) al Fideicomiso podrían generar el vencimiento anticipado de dicho(s) crédito(s).

De conformidad con el(los) Crédito(s) y préstamo(s) otorgado(s) al Fideicomiso debemos mantener ciertas razones financieras específicas y reservas de servicio de Deuda y cumplir con evaluaciones, incluyendo índices de cobertura de interés mínimos, índices de apalancamiento máximos, capital y requisitos mínimos de capitalización que pueden ser más restrictivos que aquéllos previstos por nuestras políticas de apalancamiento.

Necesidad de contar con flujos de efectivo para cubrir el servicio de Deuda.

Si en la fecha de vencimiento de los contratos de crédito y demás Deuda del Fideicomiso, éste no cuenta con suficientes recursos en las Cuentas del Fideicomiso, podría verse obligado a vender en forma anticipada y en términos menos favorables algunas de sus propiedades, y el perfil del portafolio restante podría ser distinto del perfil del portafolio que tenía el Fideicomiso antes de dicha venta.

Dependemos del desarrollo y comportamiento de la industria del autoalmacenaje en México por lo que, en caso de bajas en la demanda de dicha industria, podríamos sufrir pérdidas.

Nuestro Portafolio se encuentra constituido en su totalidad por Activos Inmobiliarios destinados a la industria del autoalmacenaje en México. La demanda de minibodegas en México se puede ver afectada de manera negativa por cambios en la economía, así como por competidores ubicados en las mismas áreas geográficas y podría afectar significativamente el derecho de los Tenedores a recibir Distribuciones.

Dependencia de las rentas pagadas por los Clientes del Fideicomiso de Subarrendamiento (CIB/2981).

Los ingresos y recursos disponibles para efectuar Distribuciones se verían afectados en forma negativa si un número considerable de Clientes no paga oportunamente sus rentas, ejerce derechos de terminación o cae en insolvencia lo que puede afectar en forma adversa al Fideicomiso.

Asimismo, existen varios factores que podrían provocar una disminución en las rentas que cobramos a nuestros Clientes, incluyendo las presiones para ofrecer precios competitivos en nuestros mercados y la

actual incertidumbre económica a nivel global.

Factores de riesgo relacionados con los inmuebles.

Los inmuebles están expuestos a riesgos relacionados con actos de terceros, así como riesgos económicos y sectoriales.

Los Vehículos de Inversión podrían verse afectados por actos de terceros que están fuera del control de éstos o del Administrador, incluyendo, sin limitar, la revocación de autorizaciones por parte de autoridades, huelgas, contingencia ambiental, ocupación ilegal, así como cualquier otro derecho o acción que terceros intenten hacer valer respecto de la propiedad, posesión, uso o titularidad de derechos en relación con los inmuebles de dichos Vehículos de Inversión, afectando ingresos, utilidades, valores de activos e incrementando costos de mantenimiento.

Los ingresos del Fideicomiso dependen de los resultados financieros de los inmuebles.

Existe el riesgo de que los resultados financieros de los Vehículos de Inversión no sean favorables y, en consecuencia, disminuyan sus flujos, afectando el Patrimonio del Fideicomiso y, en consecuencia, las Distribuciones a los Tenedores.

Servicios de construcción y otros servicios prestados por terceros.

Como parte de nuestra estrategia de crecimiento, realizaremos obras de mantenimiento de inmuebles o incluso podríamos desarrollar nuevos inmuebles. Estos servicios podrían ser contratados a terceros y los servicios prestados por los mismos podrían resultar ser deficientes o completados a destiempo y nuestras operaciones y resultados podrían verse afectados de manera negativa.

Riesgos Operativos de los Activos.

Los ingresos del Fideicomiso estarán sujetos a riesgos operativos y a riesgos relacionados con arrendamientos, deficiencias de los desarrollos (expansiones) y deficiencias no detectadas en la construcción. Adicionalmente, no existe garantía de que las necesidades de capital para mantenimiento de los Activos y otros inmuebles parte del Patrimonio del Fideicomiso excederán las estimaciones del Administrador o que un determinado inmueble generará suficientes ingresos para cubrir sus necesidades de capital.

Factores de riesgo relacionados con temas fiscales.

Régimen fiscal y tratamiento de FIBRA.

En caso de que nuestra Asamblea de Tenedores apruebe cambios al régimen fiscal aplicable al Fideicomiso o la estructura legal, fines u otros aspectos que resulten o puedan resultar en que el mismo deje de calificar como FIBRA, podría llegar a tener efectos adversos en el tratamiento aplicable a nuestro Fideicomiso y a nuestros Vehículos de Inversión y por lo tanto afectar los intereses de nuestros Tenedores. Asimismo, al Fideicomiso le resultan aplicables diversas disposiciones en materia fiscal anteriores, actuales o futuras emitidas por las autoridades competentes que en algunos casos pudieran estar sujetas a interpretación y en su caso, la autoridad pudiera no compartir la interpretación que hacemos en materia fiscal respecto a ciertas

operaciones. En caso de aprobarse modificaciones a la legislación aplicable a las FIBRAS, podría resultar más gravoso para el Fideicomiso mantener el tratamiento de FIBRA.

Factores de riesgo relacionados con la situación económica y política de México.

Los cambios en las condiciones económicas, políticas y sociales en México podrían afectar las actividades, la situación financiera y los resultados de operación del Fideicomiso.

La totalidad de las operaciones y activos del Fideicomiso están ubicados en México, por lo que los cambios negativos en las condiciones económicas, políticas, jurídicas, regulatorias y sociales en México podrían afectar las actividades, la situación financiera y los resultados de operación del Fideicomiso.

Asimismo, es imposible anticipar cómo reaccionaría el gobierno federal ante una devaluación o depreciación significativa del Peso, por lo que el Fideicomiso no puede garantizar que el gobierno federal mantendrá sus políticas actuales con respecto al Peso. Si el Peso se devalúa o si el gobierno federal instrumenta una política gubernamental distinta a la actual con respecto al Peso o en caso de que ocurra un aumento considerable en las tasas de interés o el índice de inflación, o de que la economía nacional se vea afectada en forma adversa por cualquier otra causa, las actividades, la situación financiera y los resultados de operación del Fideicomiso también podrían verse afectados en forma negativa.

Las inversiones en México pueden ser riesgosas.

Las inversiones en México conllevan riesgos de que ocurran acontecimientos de orden económico, político, social o diplomático adversos, se decreten leyes expropiatorias o se impongan controles cambiarios, impuestos u otras restricciones gubernamentales. El Fideicomiso está constituido de conformidad con las leyes de México y, en consecuencia, la situación financiera y los resultados de operación del Administrador, de los Vehículos de Inversión y/o del Fideicomiso podrían verse afectados en forma negativa.

Reformas fiscales y legales inesperadas.

La legislación fiscal en México es objeto de continuas reformas, por lo que no hay garantía de que en el futuro el régimen legal vigente, no sufrirá modificaciones que puedan afectar el desempeño de los Vehículos de Inversión, los rendimientos de los CBFIs o las operaciones celebradas por el Fideicomiso, perjudicando a los Tenedores y al Fideicomiso o generándoles consecuencias adversas significativas.

Los acontecimientos en otros países podrían afectar la economía mexicana y la situación financiera y los resultados de operación del Administrador, de los Activos Inmobiliarios y/o del Fideicomiso.

La adversidad económica tanto en Estados Unidos como en Europa y otras partes del mundo, podrían tener un efecto adverso significativo sobre la economía mexicana y, por ende, en el desempeño de las inversiones efectuadas por el Fideicomiso.

Otros factores de riesgo.

Modificaciones a las NIIF podrían tener como resultado una afectación negativa sobre nuestros procesos internos y podrían representar inversiones importantes para lograr su adecuada aplicación

Algunas NIIF han sido modificadas recientemente y otras podrían modificarse o entrar en vigor en el futuro. La aplicación inicial de nuevas NIIF podría tener un impacto negativo en nuestros procesos internos, así como en nuestras operaciones, situación financiera y cumplimiento de nuestras obligaciones contractuales. A la fecha, no hemos cuantificado las posibles afectaciones derivadas de la aplicación de las nuevas NIIF, por la modificación de NIIF existentes o la entrada en vigor de nuevas NIIF. Asimismo, es posible que la información financiera que sea elaborada conforme a las nuevas NIIF o conforme a sus modificaciones, no sea comparable con la información financiera reportada durante ejercicios y periodos anteriores.

La fuente de la información del comportamiento del Patrimonio del Fideicomiso será el Administrador.

La información del comportamiento de los activos que integran o que integrarán el Patrimonio del Fideicomiso, directa o indirectamente a través de los Vehículos de Inversión, será conocida y preparada única y exclusivamente por el Administrador y dicho Administrador será la única fuente de la información administrativa, financiera y operativa de los activos que integren o integrarán el Patrimonio del Fideicomiso (directa o indirectamente).

No podemos asegurar que el Administrador y demás terceros entreguen toda la información necesaria al Fiduciario y al Representante Común y que la información que entregue sea completa y veraz ni que sea suficiente para que el Representante Común pueda determinar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Administrador o, en su caso, esté en posibilidades de llevar a cabo una valoración certera y completa de la información recibida.

Las condiciones económicas recientes y futuras, incluyendo incertidumbre en los mercados financieros y crediticios, podrían afectar adversamente el desempeño de los Activos, nuestro negocio y el precio de nuestros CBFIs.

El ambiente económico y crediticio incierto ha tenido y podría continuar teniendo un impacto negativo en México y el resto del mundo y podría afectar adversamente nuestro negocio. Más incertidumbre en el mercado financiero y crediticio podría dificultar la obtención de financiamiento o refinanciamiento de deudas existentes cuando surja la necesidad o en términos aceptables para nosotros y podrían afectar adversamente el desempeño de los Activos, nuestro negocio y el precio de intercambio de nuestros CBFIs.

Los acontecimientos en otros países podrían afectar la economía mexicana y la situación financiera y los resultados de operación del Administrador, de los Activos Inmobiliarios y/o del Fideicomiso.

En los últimos años, la situación económica de México ha estado correlacionada cada vez más con la situación económica de Estados Unidos de América principalmente con la renegociación y entrada en vigor de las nuevas disposiciones del Tratado del Libre Comercio de América del Norte 2.0 (actualmente T-MEC), que si bien es cierto ya se ha definido su contenido, también es cierto que se desconocen las condiciones de algunos sectores estratégicos y no queda clara la actividad económica entre los dos países, lo que podría tener un efecto adverso significativo sobre la economía mexicana y, por ende, en el desempeño de las inversiones efectuadas por el Fideicomiso. No existe garantía de que los acontecimientos en otros mercados emergentes, en Estados Unidos o en cualquier otra parte del mundo no afectarán en forma adversa a los Vehículos de Inversión, a los Inmuebles y/o al Fideicomiso. Existe además el riesgo que el conflicto armado en la región Rusia-Ucrania pudiera desencadenar consecuencias económicas desfavorables a nivel mundial que afecten a nuestro país y en particular a nuestro negocio. Por ejemplo, precios de materias primas, tipo

de cambio, limitaciones al comercio internacional, inflación, etc.

Los casos fortuitos o de fuerza mayor que imposibiliten la prestación de los servicios o disminuyan el flujo económico.

Existe el riesgo de que, por causas ajenas a la voluntad humana, se limite parcial o totalmente el arrendamiento de minibodegas a los Clientes, ya sea por contingencias sanitarias (como el H1N1 y/o COVID-19), crisis económicas y/o cualquier otro similar o análogo, por los cuales los ingresos del Fideicomiso se vean afectados por la disminuida demanda de minibodegas en México o la operación continua de sus sucursales y, por lo tanto, podría verse afectado significativamente el derecho de los Tenedores a recibir Distribuciones. Asimismo, derivado de lo anterior, el Fideicomiso se podría ver negativamente afectado, en el cumplimiento de sus obligaciones de pago frente a sus acreedores, o en su caso, verse limitado en su liquidez.

A la fecha de presentación de este Reporte y desde el pasado 30 de marzo de 2020, la pandemia mundial causada por el virus SARSCoV2 (COVID-19), fue declarada por el Gobierno Federal Mexicano como emergencia sanitaria por causa de fuerza mayor, lo que ha limitado ciertas actividades económicas no esenciales en México, mismas que se han ido integrado a la “Nueva Normalidad” establecida por el Gobierno Federal y los Gobiernos Locales desde el pasado 29 de mayo de 2020 a fin de que se reintegren a la actividad económica mediante una semaforización de riesgo por la contingencia del COVID-19 y la cual ha ido aumentando de manera progresiva, situación que no ha impactado de manera significativa en nuestro negocio por ser considerado dentro del ramo de actividad esencial por realizar actividades y servicios de soporte de almacenaje, distribución y custodia dentro de la cadena de suministro y logística de insumos esenciales, sin embargo, no se puede prever si dicha emergencia sanitaria pueda causar en un futuro alguna limitación, parcial o total, en la operación habitual o el desarrollo de nuestro Portafolio, por el riesgo latente de un rebrote, tal como se ha presentado en otras partes del mundo, lo que podría llevar a limitar nuevamente la actividad económica, lo que en caso de actualizarse podría afectar negativamente tanto el flujo de efectivo, como los beneficios económicos del Fideicomiso y sus Vehículos de Inversión y derivar en el retraso de cumplimiento de alguna de las obligaciones a su cargo.

Incapacidad de detectar los riesgos en el negocio.

Existe el riesgo de que el Administrador o quien de tiempo en tiempo gestione el portafolio del Fideicomiso sea incapaz de detectar o anticipar riesgos en distintas categorías que afecten o puedan afectar directa o indirectamente tanto las operaciones de los Activos Inmobiliarios, como los rendimientos de los Tenedores, por lo que pudiera verse comprometido el Patrimonio del Fideicomiso y/o la certeza de poder realizar Distribuciones en términos del Fideicomiso.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

a) Historia y desarrollo del fideicomiso

El Fideicomiso fue constituido en la Ciudad de México como un fideicomiso de administración identificado con el número CIB/572 el 13 de febrero de 2014 y posteriormente ha sido modificado y re expresado, conforme a lo siguiente:

- (i) con fecha 2 de julio del 2014 se celebró un primer convenio modificatorio;
- (ii) con fecha 30 de septiembre del 2016 se celebró un segundo convenio modificatorio;
- (iii) con fecha del 6 de julio de 2018 se celebró un tercer modificatorio donde se cambió la denominación del Fideicomiso CIB/572 - CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria a Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios Número CIB/572 (CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria);
- (iv) con fecha 15 de agosto del 2018, el Fideicomiso a través de una Oferta Pública Inicial (OPI), emitió 200,000,000 de CBFIs, realizando la colocación de 17,588,428 de CBFIs en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) con clave de pizarra STORAGE18 y 100,000,000 de CBFIs fueron emitidos para mantenerse en la Tesorería del Fideicomiso, a un precio de \$15.4 por CBFIs;
- (v) con fecha 19 de febrero de 2019, la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso aprobó a) la adquisición de cinco inmuebles a cambio de CBFIs mantenidos en tesorería por un monto de \$1,227,119,986.40 (a un precio de \$15.4 por CBFIs) y b) la suscripción de CBFIs en tesorería, a un precio de \$15.4, hasta por la cantidad de \$312,880,013.60;
- (vi) con fecha 23 de abril de 2019 se colocaron, mediante el mecanismo de suscripción, 12,413,631 CBFIs, conservados en la Tesorería, entre los Tenedores, (vii) con fecha 28 de mayo de 2019, el Fideicomiso colocó 6,217,532 CBFIs, conservados en la Tesorería, con un inversionista identificado por el Administrador;
- (vii) con fecha 11 de junio de 2019 se celebró un cuarto convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso CIB/572;
- (viii) con fecha 29 de agosto de 2019 se llevó a cabo la aportación de cuatro inmuebles al patrimonio del Fideicomiso a cambio de 79,683,116 CBFIs que se mantenían en tesorería;
- (ix) con fecha 13 de diciembre de 2019, la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso aprobó, entre otras cosas: una emisión adicional de 50,000,000 de CBFIs para ser conservados en Tesorería, b) la modificación al Contrato de Fideicomiso a fin de adicionar la figura de Fideicomitentes Adherentes, c) la modificación al Contrato de Administración, y d) la sustitución del Representante Común.
- (x) con fecha 20 de diciembre de 2019 se adquirió el quinto inmueble aprobado por la Asamblea de Tenedores del 19 de febrero de 2019 a cambio de 12,185,601 CBFIs.
- (xi) con fecha 26 de febrero de 2020 se suscribió el quinto convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso con el fin de adicionar a su estructura la figura de Fideicomitentes Adherentes, así como ratificar y adherirse a los términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso a Masari Casa de Bolsa, S.A. como Representante Común en sustitución de Evercore Casa de Bolsa, S.a. de C.V., División Fiduciaria.
- (xii) Con fecha 29 de mayo de 2020 se colocaron con un Inversionista identificado por el Administrador, 1,685,721 CBFIs conservados en la Tesorería como remanentes del Derecho de Adquisición Preferente entre los Tenedores.

Esta información se encuentra disponible para su consulta en sus respectivas páginas de internet www.bmv.com.mx y www.gob.mx/cnbv correspondiente a dichas autoridades.

Derivado de la OPI, se realizó una reestructura corporativa en el Fideicomiso DB/1767 (su subsidiaria), la cual contempló la desincorporación de las entidades LCA Bodegas, S. A. de C. V., LCA Vallejo, S. A. P. I. de C. V., LCA Operadora, S. A. de C. V. y Self Storage Development, S. A. P. I. de C. V.

El plazo del contrato del Fideicomiso no podrá exceder del plazo de 50 años contemplado en el artículo 394 de la LGTOC.

El Fideicomiso es externamente administrado por Self Storage Management, S. de R.L. de C.V., conforme al contrato de administración de fecha 11 de julio del 2018 mismo que fue modificado con de fecha 6 de febrero de 2020 conforme a los términos aprobados en la Asamblea de Tenedores de fecha 13 de diciembre de 2019.

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, la finalidad general es la inversión en bienes raíces con el objeto de adquirir, desarrollar y administrar inmuebles en México destinados al arrendamiento de minibodegas, así como la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Activos Inmobiliarios.

CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple, ha sido nombrado institución fiduciaria conforme al Contrato de Fideicomiso, actuando conforme a las instrucciones que al efecto le gire el Administrador en términos del Contrato de Administración que tiene suscrito.

Desde la Emisión Inicial, Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria, fue designado como Representante Común de los Tenedores, y con fecha 13 de diciembre de 2019 mediante Asamblea Extraordinaria de Tenedores, se aprobó, entre otras cosas, la sustitución de Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V, División Fiduciaria por Masari Casa de Bolsa, S.A. como Representante Común.

Nuestras oficinas se encuentran en Mario Pani número 750 piso 12, Colonia Lomas de Santa Fe, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05300 en la Ciudad de México con teléfono +(52) 55 5081 9850.

Durante el 2020 el Fideicomiso anunció los siguientes eventos relevantes:

1. Con fecha 21 de enero del 2020, FIBRA STORAGE informó la sustitución de su Representante Común, designando a Masari Casa de Bolsa, S.A. como nuevo Representante Común. [Link](#).
2. Con fecha 26 de febrero de 2020, FIBRA Storage anunció los resultados financieros y operativos correspondientes al cuarto trimestre del 2019. [Link](#).
3. Con fecha 28 de febrero de 2020, FIBRA Storage informó el cumplimiento del reenvío de información adicional solicitada por la CNBV. [Link](#).
4. Con fecha 29 de abril de 2020, FIBRA Storage anunció los resultados financieros y operativos correspondientes al primer trimestre del 2020. [Link](#).
5. Con fecha 7 de mayo de 2020, FIBRA Storage anunció avisos con fines informativos. [Link](#)

6. Con fecha 1 de junio de 2020, FIBRA Storage anunció al Público Inversionista sobre la colocación de CBFIs. [Link](#)
7. Con fecha de 28 de julio de 2020, FIBRA Storage anunció los resultados financieros y operativos correspondientes al segundo trimestre del 2020. [Link](#).
8. Con fecha 2 de septiembre de 2020, FIBRA Storage informa al Público Inversionista sobre controversia judicial. [Link](#).
9. Con fecha 27 de octubre de 2020, FIBRA Storage anunció los resultados financieros y operativos correspondientes al tercer trimestre del 2020. [Link](#).
10. Con fecha 9 de noviembre de 2020, FIBRA Storage anuncia reenvío de información respecto del tercer trimestre de 2020. [Link](#).
11. Con fecha 30 de noviembre de 2020, FIBRA Storage anuncia reenvío de información respecto del segundo y tercer trimestre de 2020. [Link](#).

Adicionalmente, del 1 de enero de 2021 a la fecha de presentación de este Reporte, se han publicado los siguientes Eventos Relevantes de la Emisora:

1. Con fecha 26 de febrero de 2021, FIBRA Storage anunció los resultados financieros y operativos correspondientes al cuarto trimestre del 2020. [Link](#).
2. Con fecha 12 marzo de 2021, FIBRA Storage anunció la distribución de P\$0.2163 por CBFI. [Link](#).
3. El 3 de mayo de 2021, FIBRA Storage anuncia la adquisición de propiedad donde opera la Sucursal U-Storage San Antonio. [Link](#).
4. El 8 de junio de 2021, FIBRA Storage anuncia que desde junio opera totalmente la sucursal "San Antonio". [Link](#).
5. El 8 de junio de 2021, FIBRA Storage anuncia la colocación de bonos verdes por P\$1,500 millones. [Link](#).
6. El 11 de junio de 2021, FIBRA Storage anuncia la amortización anticipada de crédito bancario. [Link](#).
7. El 29 de junio de 2021, FIBRA Storage anuncia la apertura de la nueva sucursal denominada "Paseo Interlomas". [Link](#).
8. El 5 de julio de 2021, FIBRA Storage anuncia la adquisición del terreno identificado "Río San Joaquín". [Link](#).
9. El 28 de julio de 2021, FIBRA Storage anuncia resultados del segundo trimestre 2021. [Ver](#).
10. El 8 de septiembre de 2021, FIBRA Storage anuncia la adquisición de la sucursal "Roma". [Ver](#).

- 11.El 10 de septiembre de 2021, fe de erratas del evento relevante publicado el 8 de septiembre de 2021. [Ver.](#)
- 12.El 21 de septiembre de 2021, FIBRA Storage anuncia la colocación y circulación de CBFi's de su tesorería". [Ver.](#)
- 13.El 4 de octubre de 2021, FIBRA Storage anuncia la adquisición de las construcciones donde opera la sucursal "Imán". [Ver.](#)
- 14.El 25 de octubre de 2021, FIBRA Storage anuncia la adquisición de activos operados bajo la marca "Guardabox". [Ver.](#)
- 15.El 28 de octubre de 2021, FIBRA Storage anuncia sus resultados del tercer trimestre 2021. [Ver.](#)
- 16.El 11 de noviembre de 2021, FIBRA Storage anuncia al público inversionista sobre la ratificación de su auditor externo. [Ver.](#)
- 17.El 21 de febrero de 2022, FIBRA Storage anuncia la colocación y circulación de CBFIs de su tesorería. [Ver.](#)

b) Descripción del negocio

i) Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso está enfocado a invertir

Actualmente, el Fideicomiso invierte, directa o indirectamente, a través de los Vehículos de Inversión en el sector inmobiliario para la renta de minibodegas en México bajo el concepto de autoalmacenaje.

La actividad del Fideicomiso consiste en dar en arrendamiento inmuebles mismos que son otorgados en subarrendamiento para el uso de bodegas de autoalmacenaje, para esto último es necesario formalizar un contrato directamente en cada una de las Sucursales que operan bajo la marca U-STORAGE. Sin embargo, puede reservar previamente desde la página de u-storage.com.mx — operada por nuestro Administrador.

Nuestro portafolio consiste en 31 Inmuebles, los cuales se encuentran estratégicamente ubicados en la zona metropolitana (CDMX y Estado de México) y en el Bajío (GDL y San Luis Potosí). Del total de Inmuebles, 25 se encuentran operando (9 sucursales estabilizadas y 16 por estabilizar), 6 son terrenos para futuro desarrollo.

Al 31 de diciembre de 2021, el índice de ocupación promedio de nuestros inmuebles era del 73.8% (calculado sobre el metraje disponible a esa fecha).

ii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos

Patentes, licencias y marcas y otros contratos

Al 30 de junio de 2021, el Fideicomiso no cuenta con ninguna patente, licencia o marca u otro contrato relevante de manera directa. Sin embargo, el Fideicomiso utiliza cierta propiedad intelectual a través de su Administrador o sus partes relacionadas, derivado de sus acuerdos contractuales para el desarrollo de su operación a través de sus Vehículos de Inversión, para más información al respecto véase la Sección “3. *EL ADMINISTRADOR, inciso b) Descripción del negocio; subinciso ii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos.*”

Otros Contratos

El Fideicomiso tiene contratadas pólizas de seguros para sus inmuebles e instalaciones, mismas que amparan una cobertura contra daños en bienes y pérdida de rentas debido a siniestros tales como incendios, tornados, inundaciones, terremotos y actos de terrorismo, así como cobertura de pérdidas consecuenciales, responsabilidad civil, cristales, anuncios, equipo electrónico y maquinaria.

iii) Principales Clientes

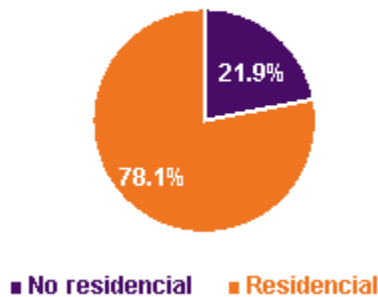
A la fecha y derivado del modelo de negocios, no existe dependencia del Fideicomiso de cualquiera de sus Clientes. La pulverización de los inquilinos reduce riesgos de dependencia y desocupación, minimizando el riesgo y maximizando la solidez y estabilidad de la operación de FIBRA Storage.

La mayor parte de los Clientes que ocupan las minibodegas ubicadas en los inmuebles que forman parte de nuestro Portafolio son personas físicas que buscan un lugar seguro, limpio y accesible donde almacenar bienes personales tales como: menaje de casa, bienes en venta, herencias o legados, bienes que utilizan esporádicamente, ropa y artículos de temporada, regalos y cosas a las cuales otorgan cierto valor sentimental; a este segmento lo denominamos “Residencial”.

El otro componente importante de nuestros Clientes lo conforman empresas y personas físicas con actividad empresarial que contratan nuestras bodegas para ayudar a crecer su negocio u oficina mediante el almacenaje de archivo, expedientes, papelería, inventario o mercancía, manejar centros de distribución y muebles y otros equipos de oficina durante el periodo de cambio de oficina. A este otro segmento lo identificamos como “No Residencial” o “Negocios”

Con base en los contratos de subarrendamiento con Clientes, calculamos que aproximadamente el 78.1% pertenecen al segmento Residencial y el 21.9% restante a Negocios.

Clientes actuales al 4T21



iv) Legislación aplicable y régimen fiscal

El Fideicomiso se encuentra sujeto a la LGTOC, la LISR y la RMF, la LMV y la Circular Única de Emisoras, entre otros y cualquier disposición nacional o extranjera que le resulte aplicable.

El siguiente resumen contiene una descripción de ciertas consecuencias fiscales derivadas de la adquisición, tenencia y enajenación de los CBFIs, de conformidad con la LISR, pero no debe considerarse como una descripción detallada de todas las consideraciones fiscales que pueden ser relevantes para el inversionista, al momento de tomar la decisión de invertir en nuestros CBFIs.

Este análisis no constituye y no debe ser considerado como una recomendación jurídica o fiscal para los Tenedores de los CBFIs. Este análisis tiene el único objeto de proporcionar información general, basándose en las Leyes fiscales de México vigentes a la fecha de este Reporte.

El tratamiento fiscal descrito a continuación puede no ser aplicable para algunos de los Tenedores y, por ello, se recomienda a cada uno de ellos consultar con sus asesores fiscales para un entendimiento completo de las consecuencias fiscales de la suscripción, tenencia y disposición de sus valores.

Este resumen no analiza todas las consecuencias fiscales que pueden ser aplicables a los Tenedores en particular.

El régimen fiscal aplicable a la enajenación de CBFIs emitidos por la FIBRA, a través de la BMV para personas físicas y morales residentes en México y/o residentes en el extranjero está previsto, entre otros, en los artículos 187 y 188 y demás disposiciones aplicables a la LISR y de la RMF vigente.

Residentes en México

Pagos de rendimientos

El Fiduciario deberá retener a los Tenedores de los CBFIs el ISR por el Resultado Fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% sobre el monto distribuido de dicho resultado, salvo que los Tenedores de los CBFIs que los reciban estén exentos del pago del ISR por ese ingreso. Cuando los CBFIs estén colocados ante el gran público inversionista, como es el caso que nos ocupa, será el intermediario financiero que tenga

en depósito los citados CBFIs quien deberá hacer la retención del impuesto a que se refiere el párrafo anterior, quedando el Fiduciario relevado de la obligación de realizar dicha retención.

Las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro (SIEFORES) no son contribuyentes del ISR, en los términos de los artículos 80 y 81 de la LISR. Por ello, el intermediario financiero no estará obligado a efectuar retención alguna por el Resultado Fiscal del ejercicio de la FIBRA.

Enajenaciones

Las personas físicas residentes en México que se encuentren dentro del supuesto previsto por el artículo 188, fracción X de la LISR (que señala que estarán exentos del pago del impuesto sobre la renta los residentes en el extranjero que no tengan establecimiento permanente en el país y las personas físicas residentes en México por la ganancia que obtengan en la enajenación de CBFIs que realicen a través de mercados reconocidos), estarán exentas del pago del ISR por la ganancia obtenida en la enajenación de sus CBFIs, realizadas a través de la BMV.

La exención antes mencionada no es aplicable a las personas morales residentes en México.

Otros impuestos

Los Tenedores de los CBFIs no estarán sujetos a impuestos sucesorios u otros impuestos similares con respecto a sus CBFIs. En México no existen impuestos al timbre, a la inscripción de emisiones u otros impuestos similares a cargo de los Tenedores en relación con sus CBFIs.

Residentes en el extranjero

A continuación, se incluye un resumen general de las principales consecuencias derivadas de la inversión en CBFIs por parte de un inversionista que no sea residente en México y que no mantenga sus CBFIs o sus derechos sobre los mismos como parte de las actividades realizadas a través de un establecimiento permanente en México (un "Tenedor No Residente"), de conformidad con la LISR y sus disposiciones y reglamentos vigentes.

De conformidad con la Regulación Mexicana, el concepto de residencia fiscal puede ser adquirido a través de distintas circunstancias, siendo un análisis altamente técnico. Debido a ello, cualquier determinación en cuanto a la residencia de una persona física o moral debe tomar en consideración la situación particular de la misma.

En el supuesto de que se considere que una persona física o moral tiene un establecimiento permanente en México para efectos fiscales, todos los ingresos imputables a dicho establecimiento permanente estarán sujetos al ISR en México.

Debe destacarse que los residentes en el extranjero que sean Tenedores de los CBFIs que enajenen sus CBFIs a través de la BMV podrían estar sujetos a impuestos de acuerdo con las legislaciones fiscales aplicables en el lugar de su residencia o nacionalidad. Cualesquier consecuencias fiscales en jurisdicciones extranjeras deberán consultarse con sus respectivos asesores fiscales.

Tratados

Las ganancias obtenidas por otros Tenedores de CBFIs no residentes para efectos fiscales en México que tengan derecho de acogerse a los beneficios previstos en los tratados fiscales celebrados por México, pueden estar total o parcialmente exentos del pago del ISR en México. Los Tenedores de los CBFIs residentes en el extranjero deben consultar a sus propios asesores fiscales en cuanto a la posibilidad de acogerse a los beneficios de dichos tratados.

Las personas físicas y morales residentes en países con los que México ha celebrado convenios para evitar la doble tributación tienen derecho a acogerse a los beneficios del convenio que les sea aplicable, comprobando su residencia fiscal en el país de que se trate, designando un representante en México y dando aviso sobre dicha designación a las autoridades fiscales mexicanas, además de cumplir con los requisitos que impongan las disposiciones fiscales aplicables.

Pagos de rendimientos

El Fiduciario deberá retener a los Tenedores de los CBFIs el ISR por el Resultado Fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% sobre el monto distribuido de dicho Resultado Fiscal, salvo que los Tenedores de los CBFIs que los reciban estén exentos del pago del ISR por ese ingreso.

La retención que se haga a los Tenedores de los CBFIs que sean residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en el país se considerará como pago definitivo del ISR.

Cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista será el intermediario financiero que tenga en depósito los citados CBFIs, quien deberá hacer la retención del ISR a que se refiere el párrafo anterior y el Fiduciario quedará relevada de realizar tal retención.

Enajenaciones

Cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista y se enajenen a través de los mercados reconocidos a los que se refieren las fracciones I y II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, estarán exentos del pago del ISR los residentes en el extranjero que no tengan establecimiento permanente en el país, por la ganancia que obtengan en la enajenación de dichos certificados que realicen a través de esos mercados.

De lo contrario, las ventas u otras enajenaciones de CBFIs están sujetas al pago del impuesto en México, salvo en la medida en que un Tenedor No Residente tenga derecho a acogerse a los beneficios previstos en algún tratado fiscal del que México sea parte.

Debe destacarse que los residentes en el extranjero que sean inversionistas de CBFIs que enajenen sus CBFIs a través de la BMV podrán estar sujetos a impuestos de acuerdo con las legislaciones fiscales aplicables en el lugar de su residencia o nacionalidad. Cualesquier consecuencias fiscales en jurisdicciones extranjeras deberán consultarse con sus respectivos asesores fiscales.

Otros impuestos

Un Tenedor No Residente no estará sujeto a impuestos sucesorios con respecto a sus posiciones de CBFIs de la FIBRA. En México no existen impuestos del timbre a la inscripción de emisiones u otros impuestos similares a cargo de los Tenedores No Residentes en México en relación con sus CBFIs.

i) Recursos humanos

El Fideicomiso no tiene empleados, consecuentemente no tiene obligaciones de carácter laboral. Los servicios administrativos de personal le son proporcionados por una empresa subsidiaria del Administrador. Para mayor información, véase la sección "3. El Administrador – b) Descripción del Negocio - ii) Recursos Humanos".

ii) Desempeño ambiental

El desarrollo y operación de los Activos Inmobiliarios de FIBRA Storage en materia ambiental está sujeta a la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección del Medio Ambiente, las disposiciones y reglamentos publicados conforme a la misma y los equivalentes estatales y locales, así como la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal (hoy Ciudad de México); Ley de Residuos Sólidos del Distrito Federal (hoy Ciudad de México); Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo, siendo estas legislaciones las aplicables para la integración y presentación de: (i) Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad General y/o Específica, (ii) Informe Preventivo, y (iii) Estudio de Riesgo mismos que regulan la preservación, restauración y protección ambiental en México, así como las Normas Oficiales Mexicanas y Normas Ambientales para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México), aplicables a la naturaleza del proyecto, obra o actividad.

Conforme a la legislación a la que estamos sujetos, se están implementando las medidas necesarias para garantizar el cumplimiento ambiental, mediante la obtención o renovación, según corresponda, de los permisos, licencias, autorizaciones o trámites ambientales necesarios para el desarrollo y operación de los Activos Inmobiliarios en cumplimiento de las leyes federales, estatales y locales, así como sus respectivos reglamentos, en materia ambiental.

FIBRA Storage, al 31 de diciembre de 2021, no tiene procedimientos legales o administrativos pendientes de resolución en nuestra contra en relación con cuestiones ambientales.

iii) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.

- a) Desde el pasado 26 de agosto de 2020 FIBRA Storage se encuentra substanciando un Juicio Ordinario Mercantil ante el Juzgado Trigésimo Primero de lo Civil de la Ciudad de México, mediante el cual se pretende por la parte actora el cumplimiento forzoso a cargo de FIBRA Storage de un contrato de compraventa de un inmueble y se impuso una medida cautelar, ésta última recurrida mediante apelación y amparo directo el cual se encuentra pendiente de resolución, asimismo, el escrito inicial de demanda fue contestado el pasado 21 de septiembre de 2020 y se promovió de manera simultánea la reconvencción. Desde el pasado 7 de septiembre del año en curso se han llevado a cabo diversas audiencias para el desahogo de pruebas ofrecidas en el escrito inicial y contestación a la demanda, mismas que se han ajustado conforme al calendario del Juzgado y su presentación y desahogo se finalizó el pasado mes de diciembre con el dictamen elaborado por los peritos de informática, por tal motivo se encuentra en proceso de cierre por parte

del Juzgado a fin de que se pueda abrir la etapa de alegatos y se presentados por ambas partes, mismos que una vez desahogados se pase a proyecto la sentencia el expediente, por lo que a la fecha del presente reporte, nos encontramos en espera de que se abra la etapa de alegatos. Adicionalmente, se encuentran en proceso de resolución distintos incidentes que hemos promovido por las actuaciones realizadas dentro del expediente por la parte Demandante, principalmente el amparo otorgado en contra de la imposición de las medidas cautelares, mismo que estamos en espera que se resuelva por los Tribunales Federales. Dado a la etapa en que se encuentra el procedimiento y en opinión de los asesores legales del Fideicomiso, esperamos contar con una sentencia de primera instancia en un plazo no mayor a seis semanas posteriores a la emisión de este reporte, sin embargo no es posible estimar aún de una manera razonable el resultado de este procedimiento ordinario mercantil.

iv) Información del mercado

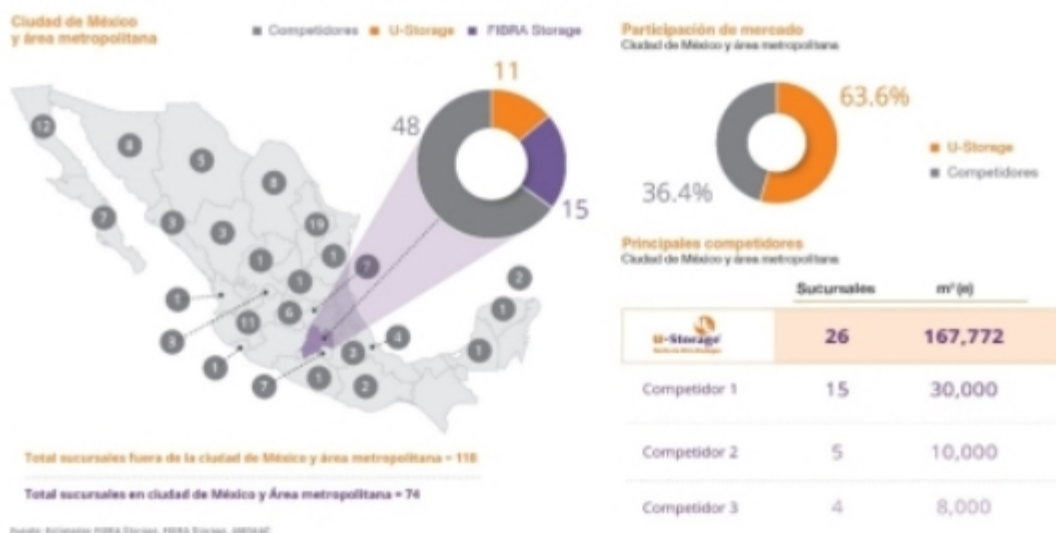
Industria del autoalmacenaje en México

Al 30 de junio de 2021, estimábamos que existen alrededor de 192 sucursales de autoalmacenaje en México. En la CDMX se concentraban 74 de estas sucursales. Nuestro Administrador, operaba directa o indirectamente (bajo la marca “U-Storage”) 30 sucursales a nivel nacional — con presencia principalmente en CDMX y área metropolitana.

Industria del autoalmacenaje en CDMX

Al 31 de diciembre de 2021, nuestro Administrador opera, directa o indirectamente 35 sucursales que representan un total aproximado de 177,730 m² de espacio rentable en propiedades dichas propiedades, tienen un potencial estimado de 195,112 m² de espacio rentable. Al tener sucursales de mayor tamaño que los competidores, nuestro Administrador tiene una participación de mercado estimada en 67.5% con base en los metros cuadrados rentables de la CDMX y su área metropolitana.

Industria de autoalmacenaje en México (Sucursales en operación)



v)Derechos

Al 31 de diciembre de 2021, FIBRA Storage no ha decretado ningún derecho que no haya estado relacionado con su Oferta Pública Inicial o con su posterior suscripción de CBFIs mediante el ejercicio de un Derecho de Adquisición Preferente sobre los CBFIs de Tesorería aprobada por la Asamblea de Tenedores el 19 de febrero de 2019.

Asimismo, mediante Asamblea de Tenedores celebrada el pasado 13 de diciembre de 2019 se aprobó, entre otras cosas, la emisión de 50 millones de CBFIs para ser conservados en la tesorería- mismas que, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, podrán ser sujetos de un derecho de adquisición preferente entre sus Tenedores o, en su caso, ser destinados para cualquiera de los fines permitidos conforme al Contrato de Fideicomiso.

Sin perjuicio de lo anterior, conforme al Contrato de Fideicomiso y a los Artículo 63 y 64 Bis 1 de la LMV, los CBFIs confieren a los Tenedores derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el entendido que los CBFIs no otorgan derecho alguno sobre la propiedad de los Activos a sus Tenedores de CBFIs. Los CBFIs que se encuentran en tesorería no otorgan derechos corporativos o económicos alguno hasta en tanto no sean puestos en circulación.

Todos los CBFIs estarán sujetos a los mismos términos y condiciones, y otorgarán a sus Tenedores los mismos derechos conforme a lo establecido en el Título que documente dichos CBFIs. Los Tenedores tendrán derecho a un voto por cada CBFI del que sean titulares. Asimismo, (a) los Tenedores de CBFIs que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 10% (diez por ciento) o más de la totalidad de los CBFIs en circulación tendrán derecho a (i) solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, y (ii) solicitar que se aplaze una Asamblea de Tenedores por 3 días naturales (sin necesidad de nueva convocatoria), adicionalmente los Tenedores de CBFIs que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 20% (veinte por ciento) o más de la totalidad de los CBFIs en circulación tendrán derecho a (i) oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores, y siempre y cuando los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución; con respecto a la votación sobre cualquier asunto; (b) por cada 10% de los CBFIs en circulación de los cuales sean titulares, ya sea en forma individual o en conjunto, los Tenedores de CBFIs tendrán derecho a designar o, según corresponda, revocar el nombramiento de un miembro del Comité Técnico y su respectivo suplente.

vi)Distribuciones

El 12 de marzo de 2021, FIBRA Storage anunció la distribución de P\$0.2163 por CBFI.

c)Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso

i) Inmuebles propiedad del Fideicomiso

El portafolio se conforma por treinta y una propiedades, de las cuales veinticinco se encuentran operando (nueve están estabilizadas y dieciséis en proceso de estabilización). Seis 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	No.	Sucursal	Situación	Ubicación
1	Vasco de Quiroga	Estabilizada	CDMX	16	Imán	En estabilización	CDMX
2	Lerma	Estabilizada	EDOMEX	17	Mariano Otero ^{1,2}	En estabilización	GDL
3	Universidad	En estabilización	CDMX	18	Aviación ²	En estabilización	GDL
4	Tlalpan ^{1,2}	En estabilización	CDMX	19	Cuemanco	Terreno	CDMX
5	Del Valle	En estabilización	CDMX	20	Lerma II	Terreno	EDOMEX
6	Cuajimalpa	En estabilización	CDMX	21	Plutarco	Terreno	CDMX
7	México-Tacuba	En estabilización	CDMX	22	Mariano Escobedo	Terreno	CDMX
8	Revolución	En estabilización	CDMX	23	Añil	Terreno	CDMX
9	Anzures	En estabilización	CDMX	24	Río San Joaquín	Terreno	CDMX
10	Tepeyac	En estabilización	CDMX	25	Circuito	Estabilizada	CDMX
11	Interlomas	En estabilización	EDOMEX	26	Periférico	Estabilizada	CDMX
12	Lindavista	En estabilización	CDMX	27	Tlalpan Coapa	Estabilizada	CDMX
13	Paseo Interlomas	En estabilización	EDOMEX	28	Santa Fe	Estabilizada	CDMX
14	San Antonio	En estabilización	CDMX	29	Periférico Sur ²	Estabilizada	GDL
15	Roma	En estabilización	CDMX	30	Lázaro Cárdenas ²	Estabilizada	GDL
				31	San Luis Potosí ²	Estabilizada	SLP

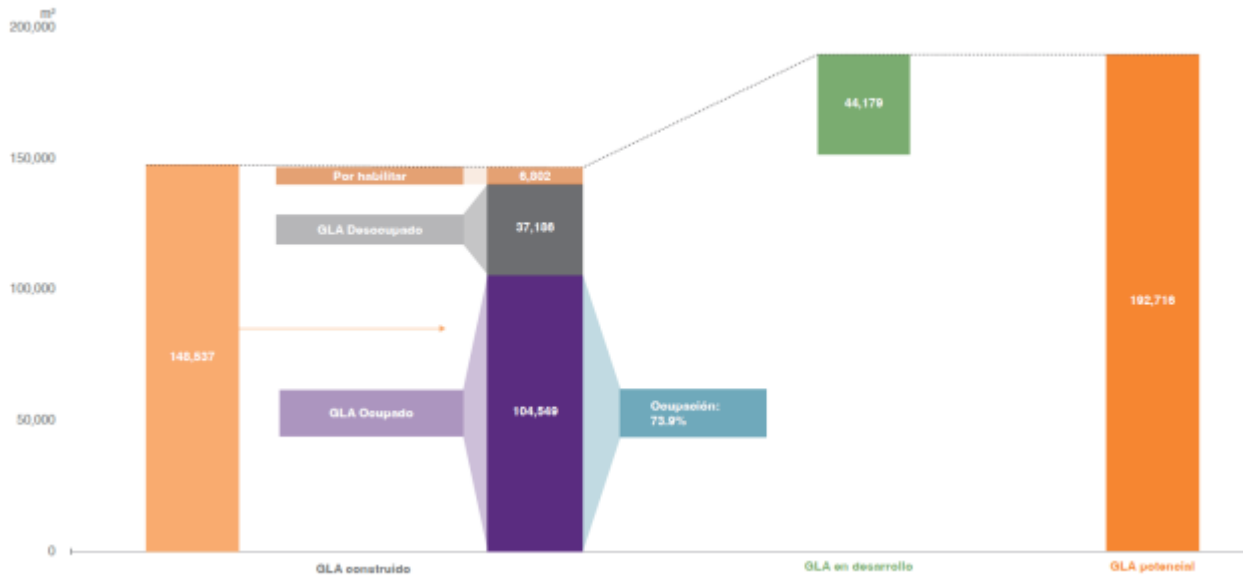
El GLA potencial de nuestro portafolio lo estimamos en 192,716 m², el cual incluye GLA operativo, por habilitar y en desarrollo.

Nuestras Propiedades de Inversión al 4T21 están valuadas en P\$4,929 millones de pesos. Nuestro Administrador considera que, dentro de nuestro portafolio, P\$229.9 millones corresponden a propiedades no operativas (terrenos o construcción en proceso).

ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios

Durante este trimestre agregamos un proyecto a nuestro Portafolio en Desarrollo.

En el 4T21 erogamos P\$16.7 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.

El Fideicomiso continúa ejecutando su plan de expansión mediante el desarrollo de propiedades. Para más información, dirigirse al reporte trimestral al apartado “Resumen del Portafolio” y a la sección de este reporte “Comentarios y Análisis de la Administración – Resultados de las operaciones y perspectivas – c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso - i) Inmuebles propiedad del fideicomiso”.

iii) Evolución de los activos del fideicomiso (incluyen ingresos, porcentajes de área rentada, vencimientos de los contratos de arrendamiento, avance de los inmuebles en desarrollo)

1. Resumen del portafolio

El portafolio se conforma por treinta y una propiedades, de las cuales veinticinco se encuentran operando (nueve están estabilizadas y dieciséis en proceso de estabilización). seis 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	No.	Sucursal	Situación	Ubicación
1	Vasco de Quiroga	Estabilizada	CDMX	16	Imán	En estabilización	CDMX
2	Lerma	Portafolio Mismas Propiedades	DOMEX	17	Mariano Otero ^{1,2}	En estabilización	GDL
3	Universidad	En estabilización	CDMX	18	Aviación ²	En estabilización	GDL
4	Tlalpan 949	En estabilización	CDMX	19	Cuemanco	Terreno	CDMX
5	Del Valle	En estabilización	CDMX	20	Lerma II	Terreno	EDOMEX
6	Cuajimalpa	En estabilización	CDMX	21	Plutarco	Terreno	CDMX
7	México-Tacuba	En estabilización	CDMX	22	Mariano Escobedo	Terreno	CDMX
8	Revolución	En estabilización	CDMX	23	Añil	Terreno	CDMX
9	Anzures	En estabilización	CDMX	24	Río San Joaquín	Terreno	CDMX
10	Tepeyac	En estabilización	CDMX	25	Circuito	Estabilizada	CDMX
11	Interlomas	En estabilización	EDOMEX	26	Periférico	Estabilizada	CDMX
12	Lindavista	En estabilización	CDMX	27	Tlalpan Coapa	Estabilizada	CDMX
13	Paseo Interlomas	En estabilización	EDOMEX	28	Santa Fe	Estabilizada	CDMX
14	San Antonio	En estabilización	CDMX	29	Periférico Sur ²	Estabilizada	GDL
15	Roma	En estabilización	CDMX	30	Lázaro Cárdenas ²	Estabilizada	GDL
				31	San Luis Potosí ²	Estabilizada	SLP

El GLA potencial de nuestro portafolio lo estimamos en

192,716 m², el cual incluye GLA operativo, por habilitar y en desarrollo.

Nuestras Propiedades de Inversión al 4T21 están valuadas en P\$4,929 millones de pesos. Nuestro Administrador considera que, dentro de nuestro portafolio, P\$229.9 millones corresponden a propiedades no operativas (terrenos o construcción en proceso).

2.Portafolio Operativo

Al cierre del 4T21 teníamos veinticinco propiedades en operación: nueve estabilizadas y dieciséis en proceso de estabilización. En la siguiente tabla mostramos un resumen de la evolución de estas propiedades:

	4T21	3T21	2T21	1T21	4T20	?% AsA	?% TsT
GLA Construido (m ²).	148,537	129,724	119,886	111,846	111,847	32.8%	14.5%
GLA Disponible (m ²).	141,735	117,191	105,233	101,575	100,923	40.4%	20.9%
GLA Ocupado (m ²).	104,549	88,559	78,836	77,201	76,020	37.5%	18.1%
Move In (m ²)	16,409**	13,629*	11,520*	11,136	11,919	37.7%	20.4%
Move In neto (m ²)	15,990**	9,723*	1,636*	1,181	2,743	NA	NA
Ocupación m ² (% - FdP) ⁽⁵⁾	73.8%	75.6%	74.9%	76.0%	75.3%	(156 pbs)	(180 pbs)
Bodegas Disponibles	15,141	13,955	12,758	12,288	12,298	23.1%	8.2%
Bodegas Ocupadas	11,193	9,477	8,422	8,066	7,907	41.6%	18.1%
Move In (Bodegas)	1,553**	1,331*	1,126*	1,130	1,270	22.3%	16.7%
Move In netos (Bodegas)	1,716**	1,055*	356*	159	377	NA	NA

Ocupación Bodegas (% - FdP) ⁽⁵⁾	73.9%	67.7%	66.0%	65.6%	64.3%	963 pbs	621 pbs
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ ⁽²⁾	293.9	303.9	296.4	293.2	289.6	1.5%	(3.3%)
RevPaM mensual – P\$ ⁽³⁾	216.6	229.6	222.0	222.8	218.1	(0.6%)	(5.6%)
Renta Efectiva Mensual ('000 MXN) ⁽¹⁾	30,728	26,909	23,365	22,633	22,014	39.6%	14.2%
Street Rate Mensual FdP – P\$ ⁽⁴⁾	312.5	324.9	329.9	329.5	329.3	(5.1%)	(3.8%)

Nota: Se muestra información histórica ya que anteriormente se presentaba información operativa y financiera proforma debido a que la regulación nos lo solicitaba.

(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 efectivamensual / m² rentados.

(3) RevPaM Mensual: Renta efectivamensual / m² disponibles.

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

(5) Ocupación/Capacidad Ocupada / Capacidad Disponible.

* Considera la ocupación contra que Ingresó San Antonio y sucursal que ya operaba al portafolio.

** Considera el nuevo portafolio de sucursales Guardabox.

Mezcla de clientes

Terminamos el cuarto trimestre con 11,193 clientes en la FIBRA. El 78.1% 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 al cierre del trimestre es de 25.7 meses. La incorporación del portafolio Guardabox, ya contaba con una estancia promedio de 25.9 meses, en línea con nuestras métricas.

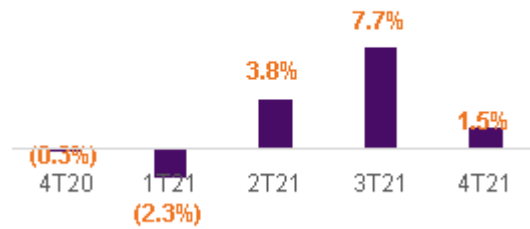
Absorción Neta

Durante el trimestre tuvimos una absorción neta positiva de 15,990 m². Parte de la absorción es atribuible a la adquisición del portafolio Guardabox que se encontraba en operación. Observamos una salida (move-out) del portafolio de 4.4% sobre nuestros inquilinos al inicio del periodo. Esta cifra se encuentra dentro del promedio histórico; sin embargo, fue compensada con la entrada (move-in) de nuevos clientes que representó 5.4%.

CAPEX

Durante el 4T21 incurrimos en inversiones de capital para algunas de nuestras propiedades operativas por P\$27 millones (incluido CAPEX para habilitar nuevos metros disponibles).

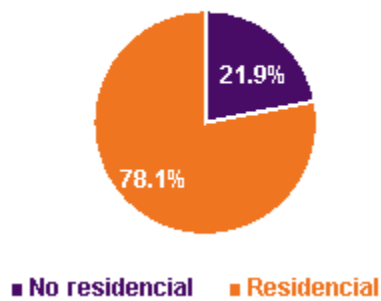
Δ% AsA en la Tarifa Efectiva Mensual por m2 del Portafolio Operativo



*Tarifa efectiva mensual/área de descuento.

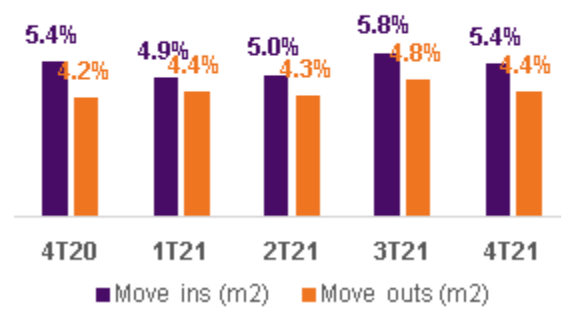
Gráfica 2 - Mezcla clientes

Clientes actuales al 4T21



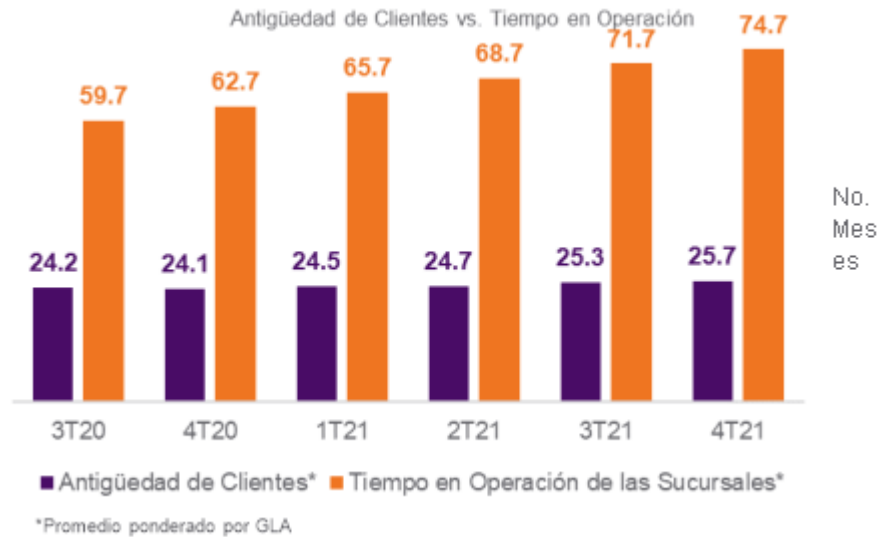
Gráfica 3 - Absorción

Move in y Move out del Portafolio Operativo (IdP)*



*Como % de los metros ocupados al IdP. El move out incluye salidas y traslados (clientes que cambian a bodega de destino interno).

Gráfica 4 - Antigüedad de Clientes



3.Portafolio Mismas Propiedades

	4T21	3T21	2T21	1T21	4T20	?% AsA	?% TsT
GLA Construido (m ²)	33,597	33,597	33,597	33,644	33,645	(0.1%)	0.0%
GLA Disponible (m ²)	33,537	33,537	33,537	33,584	33,584	(0.1%)	0.0%
GLA Ocupado (m ²)	27,571	27,472	27,761	27,896	27,947	(1.3%)	0.4%
Move In (m ²)	3,600	2,951	3,321	2,885	3,294	9.3%	22.0%
Move In netos (m ²)	99	(289)	(136)	(51)	148	NA	NA
Ocupación m ² (% - FdP) ⁽⁵⁾	82.8%	81.9%	82.8%	83.1%	83.2%	(100 pbs)	30 pbs
Bodegas Disponibles	3,133	3,132	3,132	3,133	3,133	0.0%	0.0%
Bodegas Ocupadas	2,462	2,479	2,520	2,527	2,524	(2.5%)	(0.7%)
Move In (Bodegas)	275	253	281	276	317	(13.2%)	8.7%
Move Ins netos (Bodegas)	(17)	(41)	(7)	3	34	NA	NA
Ocupación Bodegas (% - FdP) ⁽⁵⁾	78.6%	79.2%	80.5%	80.7%	80.6%	(198 pbs)	(57 pbs)
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ ⁽²⁾	314.8	311.4	302.9	299.3	296.2	6.3%	1.1%
RevPaM mensual – P\$ ⁽³⁾	258.8	255.1	250.8	248.6	246.5	5.0%	1.5%
Renta Efectiva Mensual ('000 MXN) ⁽¹⁾	8,680	8,555	8,410	8,349	8,277	4.9%	1.5%
Street Rate Mensual FdP – P\$ ⁽⁴⁾	325.4	326.8	333.1	328.3	327.4	(0.6%)	(0.4%)

(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.

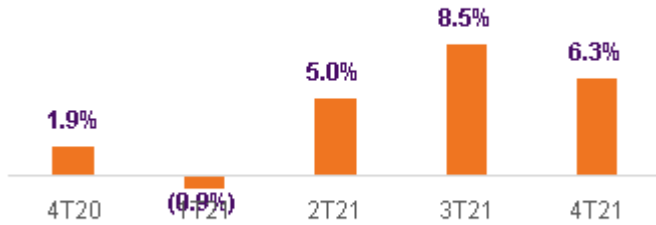
(3) RevPaM Mensual: Renta efectiva mensual / m² disponibles.

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

(5) Ocupación Capacidad Ocupada / Capacidad Disponible

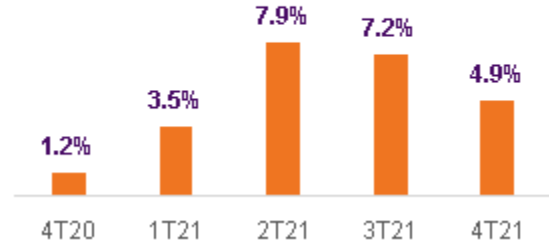
Gráfica 5 – Tarifa Portafolio Mismas Propiedades

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



Gráfica 6 – Renta Efectiva Mensual Portafolio Mismas Propiedades

Δ% AsA en la Renta Efectiva Mensual del Portafolio Mismas Propiedades



iv) Desempeño de los activos del fideicomiso, incluyendo los principales índices de la industria inmobiliaria (NOI, FFO, Cartera Vencida, etc.)

Métricas Financieras

Por los períodos trimestrales del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2021 y 2020

	Histórico	
	4T21	4T20
Total de ingresos	96,510,244	72,694,584 ^a
(-) Gastos operativos	25,281,385	18,212,194
(-) Gasto predial	1,543,619	1,861,366
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ^b	2,245,091	-
Ingreso Operativo Neto (NOI)	67,440,149	51,882,244^a
<i>Margen NOI</i>	69.9%	72.1%^a
Utilidad neta consolidada	103,071,222	52,380,371
(-/+) Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión	52,577,206	14,891,249
(+) Depreciación	39,191	33,784
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(10,200,670)	(6,591,026)
(+/-) Otros	(803,225)	(738,780)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ^b	(2,245,091)	-
EBITDA	57,685,561	43,375,152^a
<i>Margen EBITDA</i>	59.8%	60.3%^a
Utilidad neta consolidada	103,071,222	52,380,371

(-/+ Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión	52,577,206	14,891,249
(+) Depreciación	39,191	33,784
(+/-) Efecto de valuación de instrumentos financieros	2,173,151	(98,847)
(+/-) Otros gastos/ingresos financieros	(8,017,177)	2,558,554
(+/-) Otros	(803,225)	(738,780)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ¹	(2,245,091)	-
FFO	37,294,563	39,441,527
<i>Margen FFO</i>	38.6%	54.8% ²
(+) Otras partidas	3,048,316	738,780
AMEFIBRA FFO	40,342,879	40,180,307

	Histórico	
	4T21	4T20
Total de ingresos	96,510,244	72,694,584 ¹
(-) Gastos de las propiedades ³	29,070,095	20,073,560
Ingreso Operativo Neto (NOI)	67,440,149	51,882,244⁴
<i>Margen NOI</i>	69.9%	72.1% ²
(-) Gastos corporativos	9,754,588	8,507,092
EBITDA	57,685,561	43,375,152
<i>Margen EBITDA</i>	59.8%	60.3% ²
(-) Gastos de financiamiento ⁵	20,390,998	3,933,625
FFO	37,294,563	39,441,527
<i>Margen FFO</i>	38.6%	54.8% ²
(+) Otras partidas	3,048,316	738,780
AMEFIBRA FFO	40,342,879	40,180,307

¹Incluye P\$0.738k correspondientes al ingreso por la actualización de IVA obtenido en devolución en 4T20.

²Calculado sobre ingresos que no incluyen los P\$0.738k correspondientes a la actualización de IVA obtenido en devoluciones en el 4T20.

³Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$13.2 millones y P\$4.0 millones, en el 4T21 y 4T20, respectivamente.

⁴Rentas facturadas de arrendadores terceros a FIBRA Storage durante el periodo.

⁵Incluye gasto por arrendamiento de terceros durante el periodo.

Por el primer al cuarto trimestre de 2021 y por el cuarto trimestre de 2020 (históricos)

	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico
	4T21	3T21	2T21	1T21	4T20
Total de ingresos	96,510,244	80,136,650 ¹	75,518,019	71,367,438 ¹	72,694,584
(-) Gastos operativos	25,281,385	18,106,985	16,615,370	16,355,808	18,212,194
(-) Gasto predial	1,543,619	1,458,842	1,430,073	1,430,073	1,861,366
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ³	2,245,091	690,015	-	-	-
Ingreso Operativo Neto (NOI)	67,440,149	59,698,072²	57,472,576	52,819,231²	51,882,244²
<i>Margen NOI</i>	69.9%	74.7% ²	76.1%	74.8% ²	72.1% ²
Utilidad (pérdida) neta consolidada (-/+)	103,071,222	(63,791,575)	57,816,733	62,623,520	52,380,371
Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión	52,577,206	(95,843,509)	19,809,377	19,918,196	14,891,249
(+) Depreciación	39,191	841,659	36,921	35,227	33,784
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(10,200,674)	(20,125,764)	(12,413,117)	(4,692,309)	(6,591,026)
(+/-) Otros	(803,225)	(182,736)	-	(762,326)	(738,780)
(-) Gasto por arrendamiento de	(2,245,091)	(690,015)	-	-	-

propiedades ¹					
EBITDA	57,685,561	52,146,606	50,457,394	46,670,534	43,375,152
<i>Margen EBITDA</i>	<i>59.8%</i>	<i>65.2%</i> ²	<i>66.8%</i>	<i>66.1%</i> ²	<i>60.3%</i> ²
Utilidad (pérdida) neta consolidada (-/+)	103,071,223	(63,791,575)	57,816,733	62,623,520	52,380,371
Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión	52,577,207	(95,843,509)	19,809,377	19,918,196	14,891,249
(+) Depreciación (+/-) Efecto de valuación de instrumentos financieros	39,191	841,659	36,921	35,227	33,784
(+/-) Otros gastos/ingresos financieros	2,173,151	(801,458)	-	15,812	(98,847)
(+/-) Otros gastos/ingresos financieros	(8,017,177)	(8,554,480)	648,160	(1,229,119)	2,558,554
(+/-) Otros gastos/ingresos financieros	(803,225)	(182,736)	-	(762,326)	(738,780)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ³	(2,245,091)	(690,015)	-	-	-
FFO	37,294,563	24,267,820	38,692,437	40,733,294	39,441,527
<i>Margen FFO</i>	<i>38.6%</i>	<i>30.4%</i> ²	<i>51.2%</i>	<i>57.7%</i> ²	<i>54.8%</i> ²
(+) Otras partidas	3,048,316	872,751	-	762,326	738,780
AMEFIBRA FFO	40,342,879	25,140,571	38,692,437	41,495,620	40,180,307
Total de ingresos	96,510,244	80,136,650 ¹	75,518,019	71,367,438 ¹	72,694,584
(-) Gastos de las propiedades ⁴	29,070,095	20,438,578	18,045,443	17,785,881	20,073,560
Ingreso Operativo Neto (NOI)	67,440,149	59,698,072²	57,472,576	52,819,231²	51,882,244²
<i>Margen NOI</i>	<i>69.9%</i>	<i>74.7%</i> ²	<i>76.1%</i>	<i>74.8%</i> ²	<i>72.1%</i> ²
(-) Gastos corporativos	9,754,588	7,551,466	7,015,182	6,911,023	8,507,092
EBITDA	57,685,561	52,146,606	50,457,394	46,670,534	43,375,152
<i>Margen EBITDA</i>	<i>59.8%</i>	<i>65.2%</i> ²	<i>66.8%</i>	<i>66.1%</i> ²	<i>60.3%</i> ²
(-) Gastos de financiamiento ⁵	20,390,998	27,878,786	11,764,957	5,937,240	3,933,625
Fondos de las Operaciones (FFO)	37,294,563	24,267,820	38,692,437	40,733,294	39,441,527
<i>Margen FFO</i>	<i>38.6%</i>	<i>30.4%</i> ²	<i>51.2%</i>	<i>57.7%</i> ²	<i>54.8%</i> ²
(+) Otras partidas	3,048,316	872,751	-	762,326	738,780
AMEFIBRA FFO	40,342,879	25,140,571	38,692,437	41,495,620	40,180,307

¹ En el 3T21, 1T21 y 4T20 el ingreso por actualización de IVA fue de P\$0.182k, P\$0.762k y P\$0.738k, respectivamente.

² Calculado sobre ingresos que no incluyen los P\$0.182k, P\$0.762k y P\$0.738k correspondientes a la actualización de IVA obtenido en devoluciones en el 3T21, 1T21 y 4T20, respectivamente.

³ Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$13.2 millones, P\$4.3 millones, P\$ 1.9 millones, P\$2.1 millones y P\$4.0 millones en el 4T21, 3T21, 2T21 1T21 y 4T20, respectivamente.

⁴ Rentas facturadas de arrendadores terceros a FIBRA durante el 4T21 y 3T21.

⁵ Incluye gasto por arrendamiento de terceros durante el 4T21 y 3T21.

Por el periodo de doce meses al 31 de diciembre 2021 y 2020 (históricos)

	Histórico	Histórico
	2021	2020
Total de ingresos	323,532,351 ¹	272,940,663 ¹
(-) Gastos operativos	76,359,548	65,379,773
(-) Gasto predial	5,862,607	6,083,586
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ²	2,935,106	-
Ingreso Operativo Neto (NOI)	237,430,028²	197,032,045²

<i>Margen NOI</i>	73.6% ²	73.4% ²
Utilidad neta consolidada	159,719,900	34,934,864
(-/+ Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión	(3,538,730)	(110,153,431)
(+) Depreciación	149,773	(27,233,991)
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(47,431,860)	126,721
(+/-) Otros	(945,062)	(4,445,259)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ⁵	(2,935,106)	-
EBITDA	206,960,095	168,003,748
<i>Margen EBITDA</i>	64.2% ²	62.6% ²
Utilidad neta consolidada	159,719,900	34,934,864
(-/+ Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión	(3,538,730)	(110,153,431)
(+) Depreciación	149,773	298,723
(+/-) Efecto de valuación de instrumentos financieros	1,387,505	126,721
(+/-) Otros gastos/ingresos financieros	(17,152,616)	(4,679,334)
(+/-) Otros	(945,062)	(4,445,259)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ⁵	(2,935,106)	-
FFO	140,988,114	136,389,146
<i>Margen FFO</i>	43.7%	50.8%
(+) Otras partidas	3,880,168	4,445,259
AMEFIBRA FFO	144,868,282	140,834,405
Total de ingresos	323,532,351 ¹	272,940,663 ¹
(-) Gastos de las propiedades ⁵	86,102,323	71,463,359
Ingreso Operativo Neto (NOI)	237,430,028²	197,032,045²
<i>Margen NOI</i>	73.6% ²	73.4% ²
(-) Gastos corporativos	30,469,933	29,028,297
EBITDA	206,960,095	168,003,748
<i>Margen EBITDA</i>	64.2% ²	62.6% ²
(-) Gastos de financiamiento ³	65,971,981	31,614,602
Fondos de las Operaciones (FFO)	140,988,114	136,389,146
<i>Margen FFO</i>	43.7%	50.8% ²
(+) Otras partidas	3,782,912	4,445,259
AMEFIBRA FFO	144,868,282	140,834,405

¹ Incluye P\$945k correspondientes al ingreso por la actualización de IVA obtenido en devolución en el 3T21 y 1T21, y P\$4.4 millones correspondientes al ingreso por la actualización de IVA obtenido en devolución en el 4T20 y 3T20.

² Calculado sobre ingresos que no incluyen los P\$945k y P\$4.4 millones correspondientes a la actualización de IVA obtenido en devoluciones en el 2021 y 2020, respectivamente.

³ Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$21.7 millones y P\$9.0 millones en el 2021 y 2020, respectivamente.

⁴ Rentas facturadas de arrendadores terceros a FIBRA durante durante 2021.

⁵ Incluye gasto por arrendamiento de terceros durante el 2021.

Por los periodos de doce meses al 31 de diciembre 2020, 2019 y 2018.

	2020	2019	2018
Total de ingresos	272,940,663 ¹	146,508,509	248,706,237
(-) Gastos operativos	(65,379,773)	41,577,277	79,958,914
(-) Gasto predial	(6,083,586)	1,830,091	7,158,146
Ingreso Operativo Neto (NOI)	197,032,045²	103,101,141	161,589,146

<i>Margen NOI</i>	73.4% ¹	70.4%	65.0%
Utilidad neta consolidada	34,934,864	640,392,413	173,137,869
(-) Plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	(110,153,431)	605,962,080	145,693,330
(+/-) (Costos) Ingreso Financiero, neto ²	(27,233,991)	(45,465,264)	(646,434)
(+) Depreciación	126,721	58,985	527,199
(+/-) Otros	(4,445,259)	-	-
EBITDA	168,003,748	79,954,582	28,618,172
<i>Margen EBITDA</i>	62.6% ²	54.6%	11.5%
Utilidad neta consolidada	34,934,864	640,392,413	173,137,869
(-) Plusvalía de las propiedades de inversión	(110,153,431)	605,962,080	145,693,330
(+/-) Efecto de valuación de instrumentos financieros	(298,723)	(5,118,594)	-
(+) Depreciación	126,721	58,985	527,199
(+) Otros gastos financieros	(4,679,334)	3,993,847	-
(+/-) Otros	(4,445,259)	-	-
Fondos de las Operaciones (FFO)	136,389,146	43,601,760	27,971,738
<i>Margen FFO</i>	50.8%	29.8%	11.2%
(+) Ingreso por actualización de IVA obtenido en devolución	4,445,259	-	-
AMEFIBRA FFO	140,834,405	43,601,759	27,971,738
Total de ingresos	272,940,663 ³	146,508,509	248,706,237
(-) Gastos de las propiedades (predial y operativos)	71,463,359	43,407,368	87,117,060
Ingreso Operativo Neto (NOI)	197,032,045²	103,101,141	161,589,177
<i>Margen NOI</i>	73.4% ²	70.4%	65.0%
(-) Gastos corporativos (comisiones y honorarios y otros)	29,028,297	23,146,559	132,971,005
EBITDA	168,003,748	79,954,582	28,618,172
<i>Margen EBITDA</i>	62.6% ²	54.6%	11.5%
(-) Gastos de financiamiento ³	31,614,602	36,352,822	646,434
Fondos de las Operaciones (FFO)	136,389,146	43,601,759	27,971,738
<i>Margen FFO</i>	50.8% ²	29.8%	11.2%
(+) Ingreso por actualización de IVA obtenido en devolución	4,445,259	-	-
AMEFIBRA FFO	140,834,405	43,601,759	27,971,738

¹Incluye P\$4.4 millones correspondientes al ingreso por la actualización de IVA obtenido en devoluciones en el 4T20 y 3T20.

²Calculado sobre ingresos que no incluyen los P\$4.4 millones correspondientes a la actualización de IVA obtenido en devoluciones en el 4T20 y 3T20.

³Durante 2020, 2019 y 2018 se capitalizaron intereses en Propiedades de Inversión por un monto de P\$9.0 millones, P\$9.4 millones y P\$34.4, respectivamente. Dichos intereses capitalizados no fueron disminuidos en el FFO de dichos periodos. En adelante, los intereses se capitalizarán de acuerdo con la política contable de la compañía (en función del nivel de desarrollo y el apalancamiento de la compañía).

Conciliación FFO - Flujo de Efectivo Operativo	4T21	4T20	2021	2020
AMEFIBRA FFO	40,342,879	40,180,307	144,868,282	140,834,405
(+/-) Partidas que no requieren flujo de Efectivo	28,910,312	1,460,643	72,744,748	32,271,936
Intereses a favor y a cargo devengados	20,378,786	3,946,740	65,956,311	31,652,806

Provisiones y pasivos acumulados	8,531,524	(2,486,097)	6,788,437	619,130
(+/-) Cambios en activos y pasivos de Operación	2,545,453	9,570,600	(44,563,504)	34,387,412
Cuentas por cobrar, neto	(2,282,325)	3,314,288	(1,209,996)	(1,568,438)
Partes relacionadas	10,180,335	(103,827)	3,789,482	(6,069,498)
Cuentas por cobrar a largo plazo	-	-	-	5,213,445
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	(16,974,553)	8,347,955	(29,735,707)	42,366,770
Pagos anticipados	1,182,858	623,343	(2,105,211)	(949,939)
Depósitos en garantía	22,390,000	-	(24,410,000)	(230,005)
Proveedores y acreedores diversos	(22,539,493)	(2,926,945)	(2,887,950)	(4,066,162)
Intereses por pagar	9,654,601	-	13,074,966	-
Anticipos de clientes	934,029	315,786	(1,079,088)	(308,761)
Flujo Neto de efectivo generado por actividades de operación	71,798,643	51,211,550	173,049,526	207,493,753

Conciliación AMEFIBRA FFO	4T21	4T20	2021	2020
Utilidad (Pérdida) consolidada IFRS	103,071,223	52,380,371	159,719,900	34,934,864
(Ganancia) Pérdida no realizada por cambios en VR PI	(52,577,207)	(14,891,249)	3,538,730	110,153,431
Depreciación AI (IAS 40)	39,191	33,784	149,773	126,721
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	(2,173,151)	98,847	(1,387,505)	298,723
Ganancias o pérdidas no realizadas en VR de instrumentos financieros	(8,017,177)	2,558,554	(17,152,616)	(4,679,334)
Pérdidas por el deterioro en el valor de plusvalías y amortización de intangibles (incluye activos de derecho de uso)	-	-	-	-
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	40,342,875	40,180,307	144,868,282	140,834,405

Para más información, dirigirse al reporte trimestral al apartado “Resumen del Portafolio”

v) Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones

Al 31 de diciembre de 2021 el fideicomiso no ha hecho ninguna desinversión.

FIBRA STORAGE apalanca la integración vertical de su Administrador y partes relacionadas. Nuestra visión y plan de negocios consiste en operar a través de un concepto innovador para buscar lograr ser la mejor opción de autoalmacenaje en México. Asimismo, el plan de negocios a corto plazo consiste en desarrollar, operar y administrar nuestros Activos Inmobiliarios bajo los más altos estándares inmobiliarios y de atención a nuestros Clientes.

vi) Informe de deudores relevantes

Al 31 de diciembre de 2021, el Fideicomiso no identifica alguna actividad anormal de cobranza o a algún deudor que represente más del 2% de la facturación del periodo.

d) Contratos y acuerdos relevantes

1. CONTRATO DE FIDEICOMISO

Nuestro Fideicomiso se constituyó mediante contrato de fideicomiso de administración identificado con el número CIB/572 con fecha 13 de febrero del 2014, mismo que ha sido modificado y re expresado conforme a lo siguiente: (i) con fecha 2 de julio del 2014 se celebró un primer convenio modificatorio; (ii) con fecha 30 de septiembre del 2016 se celebró un segundo convenio modificatorio; (iii) con fecha 6 de julio del 2018, se celebró un tercer convenio modificatorio, en virtud del cual dicho fideicomiso se re expreso íntegramente para ser un fideicomiso irrevocable de emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios para calificar como FIBRA el cual se presentó ante la CNBV y la BMV; (iv) con fecha 11 de junio del 2019, se celebró un cuarto convenio modificatorio y finalmente, (v) con fecha 26 de febrero de 2020 se realizó el quinto convenio modificatorio. Toda la información relacionada con el Contrato de Fideicomiso y sus modificaciones se encuentra disponible para su consulta en sus respectivas páginas de internet www.bmv.com.mx y www.gob.mx/cnbv correspondiente a dichas autoridades.

Partes del Fideicomiso

Hasta el 31 de marzo de 2021, las partes del Contrato de Fideicomiso son: (i) Los Fideicomitentes y Fideicomisarios en Segundo Lugar; (ii) el Fiduciario; (iii) Fideicomisarios en Primer Lugar representados por el Representante Común; (iv) el Administrador, (v) los Fideicomitentes Adherentes, esta última figura adicionada mediante el Quinto Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso suscrito con fecha 26 de febrero de 2020, y; (v) el Representante Común identificado como Masari Casa de Bolsa, S.A., éste último designado como Representante Común sustituto mediante resoluciones tomadas en la Asamblea de Tenedores del pasado 13 de diciembre de 2019.

Fines del Fideicomiso

El fin principal del Contrato de Fideicomiso es la adquisición o construcción de bienes inmuebles en México para su desarrollo, comercialización o administración que se destinen al arrendamiento, la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes inmuebles, así como otorgar financiamiento, con garantía hipotecaria, para esos fines, en todo caso llevado a cabo directamente a través del Contrato de Fideicomiso o, indirectamente, a través de Vehículos de Inversión, en el entendido que, con la finalidad de lograr cumplir con dicho fin principal, el Fiduciario deberá:

- i. establecer un Fondo de Recompra y efectuar la recompra de CBFIs emitidos por el Fideicomiso.
- ii. llevar a cabo Emisiones adicionales, incluyendo CBFIs de tesorería; con el objetivo de (i) colocarlos vía un Derechos de Suscripción Preferente por parte de los Tenedores; (ii) sirvan como contraprestación por la adquisición de Inmuebles; (iii) ser entregados para los planes de compensación a funcionarios o empleados del Administrador; y/o (iv) ser entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso, tales como la contraprestación por la aportación de Inmuebles a Fideicomitentes Adherentes.
- iii. realizar Inversiones conforme a las disposiciones del presente Contrato de Fideicomiso;
- iv. realizar Distribuciones en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Contrato;
- v. adquirir, mantener en su propiedad y disponer de los bienes y derechos que comprenden el Patrimonio del Fideicomiso;
- vi. abrir, mantener y/o administrar las Cuentas del Fideicomiso; y
- vii. realizar todas aquellas actividades que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en el presente Contrato de Fideicomiso; en cada caso, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador o, en su caso, de cualquier otra Persona u órgano que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso tenga derecho a instruir al Fiduciario.

Patrimonio: Se conforma o conformará de la siguiente manera.

- i. los Derechos de Fideicomitente-Fideicomisario del Fideicomiso F/1767 y de cualquier otro Vehículo de Inversión, cualquier participación en Vehículos de Inversión, Activos Inmobiliarios y/o Inversiones realizadas o que realice el Fideicomiso, directa o indirectamente, conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, así como los derechos asociados a dichas participaciones (incluyendo, derechos corporativos y derechos a recibir distribuciones), así como aportaciones adicionales realizadas por los Fideicomitentes que cumplan con la Regulación aplicable a la FIBRA;
- ii. los Recursos de la Emisión y las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso;
- iii. las Inversiones Permitidas y cualquier cantidad que derive de las mismas;
- iv. CBFIs emitidos por el Fiduciario que sean adquiridos por parte del propio Fideicomiso;
- v. los recursos derivados de los Derechos de Arrendamiento;
- vi. los Activos Inmobiliarios y/o Derechos de Arrendamiento que se adquieran con los Recursos de la Emisión o con cualquier otro recurso lícito, incluyendo aquéllos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso y aquellos que sean aportados con posterioridad al Patrimonio del Fideicomiso;
- vii. cualquier bien, derecho y/o cantidad obtenida con motivo de la enajenación, venta o transmisión de las participaciones en Vehículos de Inversión, Activos Inmobiliarios y/o Inversiones realizadas o que realice el Fideicomiso;

- viii. los rendimientos financieros que se obtengan por la inversión de los recursos en las Cuentas del Fideicomiso, en su caso;
- ix. los derechos derivados de cualquier contrato, convenio o acuerdo, suscrito por el Fiduciario o adquiridos por él, ya sea directamente o indirectamente, en cumplimiento de los fines del Fideicomiso;
- x. los recursos que se obtengan de la emisión de valores distintos a los CBFIs, incluyendo los recursos que se obtengan de la emisión de valores representativos de deuda;
- xi. todos y cada uno de los demás activos, bienes y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario, directa o indirectamente, de cualquier manera, de tiempo en tiempo, así como los derechos y/o las cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho que corresponda al Fideicomiso; y
- xii. todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los activos, bienes y derechos descritos en los incisos anteriores.

CBFIs Adicionales; Emisiones Subsecuentes.

El Fideicomiso podrá llevar a cabo Emisiones adicionales de CBFIs (los “CBFIs Adicionales”), públicas o privadas, dentro o fuera de México (cada una, una “Emisión Subsecuente”), de conformidad con las instrucciones previas y por escrito que al efecto entregue el Administrador al Fiduciario, con la aprobación previa de la Asamblea Ordinaria. En caso de realizar Emisiones Subsecuentes, el Fiduciario deberá tramitar la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV conforme a la Regulación y obtener la autorización previa de la CNBV en caso de que se realicen ofertas públicas. Asimismo, deberá tramitar el listado de los CBFIs Adicionales en la Bolsa y llevar a cabo todos los actos tendientes a canjear y depositar los Títulos en Indeval, así como obtener las demás autorizaciones que resulten necesarias conforme a la Regulación.

La Asamblea Ordinaria deberá aprobar los términos, condiciones y características de las Emisiones Subsecuentes, incluyendo el precio (y su forma de determinación), monto y número de los CBFIs Adicionales a ser emitidos, así como si los mismos serán ofrecidos mediante oferta pública y/o privada o colocados entre los mismos Tenedores.

Los CBFIs Originales emitidos por el Fiduciario en la Emisión Inicial y los CBFIs Adicionales emitidos por el Fiduciario en cualquier Emisión Subsecuente conforme a la presente serán considerados como parte de la misma Emisión, estarán sujetos a los mismos términos y condiciones y otorgarán a sus Tenedores los mismos derechos (por lo que los Tenedores sesionarán y serán representados en las Asambleas de Tenedores de manera conjunta), y no existirá subordinación alguna entre los CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme a Emisiones públicas y privadas. En virtud de lo anterior, las Distribuciones que se realicen a los Tenedores de CBFIs que hayan sido emitidos en la Emisión Inicial y cualesquiera Emisiones Subsecuentes se realizarán a prorrata y en la misma prelación, sin que ninguna Emisión tenga preferencia sobre otra.

Derechos de Suscripción Preferente. Los CBFIs Adicionales que se emitan en el contexto de una Emisión Subsecuente se sujetarán, al ejercicio del Derecho de Suscripción Preferente por parte de los Tenedores. Cuando se emitan CBFIs Adicionales sujetos al Derecho de Suscripción Preferente, los Tenedores tendrán derecho preferente en proporción al número de CBFIs del que en ese momento sean titulares o, en su caso,

en proporción al número de CBFIs del que en ese momento sea titular el Tenedor, para suscribir los CBFIs Adicionales que se emitan. El derecho que se confiere en este párrafo deberá ser ejercido en los términos y condiciones y dentro de los plazos que al efecto se determinen en la Asamblea de Tenedores que acuerde llevar a cabo la Emisión Subsecuente de que se trate. En el caso de que quedaren sin suscribir CBFIs Adicionales sujetos al Derecho de Suscripción Preferente después de la expiración del plazo durante el cual los Tenedores hubieren gozado del derecho de preferencia que se les otorga en esta sección, los CBFIs Adicionales de que se trate podrán ser ofrecidos para suscripción y pago en los términos y plazos que disponga la propia Asamblea de Tenedores a los Tenedores que sí hubieren ejercido su derecho dentro del plazo de preferencia original. Todos los Tenedores que ejerzan Derechos de Suscripción Preferente, lo realizarán en igualdad de circunstancias. El Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores podrá determinar que los CBFIs Adicionales no sean materia de Derechos de Suscripción Preferente y que los mismos sean (i) entregados como contraprestación por la adquisición de Activos Inmobiliarios que se destinen al arrendamiento o del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; o (ii) entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso, en los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso.

Derechos de Adquisición Preferente. Los CBFIs que se encuentren depositados en la tesorería del Fideicomiso y sean puestos en circulación, deberán sujetarse, al ejercicio del Derecho de Adquisición Preferente por parte de Tenedores. Para efectos del ejercicio de los Derechos de Adquisición Preferente, los Tenedores tendrán derecho preferente en proporción al número de CBFIs del que en ese momento sean titulares para suscribir los CBFIs que determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores conforme a los términos, condiciones y plazos que determine el Comité Técnico o la Asamblea. En el caso de que quedaren sin colocar CBFIs sujetos al Derecho de Adquisición Preferente después de la expiración del plazo durante el cual los Tenedores hubieren gozado del derecho de preferencia que se les otorga en esta sección, los CBFIs restantes podrán ser ofrecidos para suscripción y pago en los términos y plazos que disponga la propia Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico a los Tenedores que sí hubieren ejercido su derecho dentro del plazo de preferencia original. Todos los Tenedores que ejerzan Derechos de Adquisición Preferente, lo realizarán en igualdad de circunstancias. El Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores podrá determinar que los CBFIs no sean materia de Derechos de Adquisición Preferente y que los mismos sean (i) entregados como contraprestación por la adquisición de Activos Inmobiliarios que se destinen al arrendamiento o del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; o (ii) entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso, en los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, de conformidad con las disposiciones del Fideicomiso.

Asamblea de Tenedores

La Asamblea de Tenedores será el órgano máximo de decisión del Fideicomiso, representará al conjunto de Tenedores y sus decisiones serán válidas respecto a todos los Tenedores conforme a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso y la Regulación, aún respecto a los Tenedores ausentes y/o disidentes. La Asamblea de Tenedores deberá reunirse previa convocatoria que realicen el Fiduciario y el Representante Común, las convocatorias para las Asambleas de Tenedores serán emitidas conjuntamente por el Fiduciario y el Representante Común, y se publicarán, con al menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse. Las convocatorias se publicarán: (i) por el Fiduciario en Emisnet, y (ii) por el Representante Común en cualquier periódico de amplia circulación nacional del

domicilio del Fiduciario; en el entendido que el Representante Común será quien procederá a dar cumplimiento a lo establecido en el penúltimo párrafo del artículo 290 de la LMV, a fin de que Indeval le proporcione al Representante Común la constancia correspondiente. Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en las oficinas del Representante Común en la Ciudad de México o, en su caso, en cualquier lugar que se indique en la convocatoria, en el entendido que éste último tendrá que ubicarse en la Ciudad de México. Los Tenedores tendrán a su disposición de forma gratuita y con al menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la Asamblea de Tenedores correspondientes, en el domicilio que se indique en la convocatoria, la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día de la asamblea que corresponda.

Tipos de Asambleas de Tenedores. Habrá dos tipos de Asambleas de Tenedores; (a) Asamblea Ordinaria, la cual podrán resolver cualquier asunto que requiera de la aprobación de la Asamblea de Tenedores incluyendo los asuntos establecidos en la Cláusula 4.3., y; (b) la Asamblea Extraordinaria la cual conocerá de los asuntos contenidos en la Cláusula 4.4 del Contrato de Fideicomiso. Ambas Asambleas de Tenedores podrán ser convocadas en cualquier momento para discutir y resolver cualquiera de los asuntos que les corresponden.

El Comité Técnico

El Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 (veintiún) miembros. Cuando menos el 25% (veinticinco por ciento) de los miembros del Comité Técnico deberán ser Miembros Independientes. Por "Miembro Independiente" se entenderá aquella persona que se ajuste a lo previsto en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV. La independencia se calificará por la Asamblea de Tenedores respecto del Fiduciario, de los Fideicomitentes, del Administrador y de cualquier Vehículo de Inversión (una "Persona Independiente").

Facultades Indelegables del Comité Técnico

- (a) Fijar, previa opinión favorable del Comité de Prácticas, las políticas de Inversión del Patrimonio del Fideicomiso y los criterios de elegibilidad del Fideicomiso Emisor;
- (b) Aprobar adquisiciones o enajenaciones de activos, bienes o derechos con un valor igual o mayor al 5% (cinco por ciento) pero menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior;
- (c) Aprobar la celebración de cualquier Operación con Personas Relacionadas con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por los Fideicomitentes o el Administrador, o por las personas relacionadas con estos, y;
- (d) Establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y, en su caso, de administración, mismos que quedarán establecidos en el Contrato de Administración.

Comités Auxiliares

Comité de Auditoría: integrado únicamente con Miembros Independientes del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 (tres) de ellos, conforme lo determine el Comité Técnico.

Comité de Prácticas: que estará integrado únicamente con Miembros Independientes del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 (tres) de ellos, conforme lo determine el Comité Técnico.

Comité de Nominaciones: que estará integrado por 5 (cinco) de los miembros del Comité Técnico, debiendo contar con al menos 3 (tres) Miembros Independientes conforme lo determine el Comité Técnico.

Representante Común

El Representante Común tendrá las obligaciones y facultades previstas en el Título que ampare los CBFIs, en la Regulación y las contenidas en el Contrato de Fideicomiso, a fin de salvaguardar los intereses y derechos de los Tenedores.

El Fiduciario

El Fiduciario llevará a cabo la emisión de CBFIs exclusivamente en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y no asume ninguna obligación a título individual con respecto al pago de los mismos en caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no sea suficiente. Las partes del presente Contrato en este acto reconocen y aceptan que la actuación del Fiduciario en la Emisión será única y exclusivamente en su carácter de institución fiduciaria.

Inversiones

El Fideicomiso realizará Inversiones, directamente o a través de Vehículos de Inversión, en la adquisición o construcción de bienes inmuebles en México que se destinen al arrendamiento, la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para esos fines con una garantía de los bienes arrendados de conformidad con la fracción III del artículo 187 de la LISR y en general con las disposiciones contenidas en los artículos 187, 188 y demás artículos aplicables de la LISR, por lo que para efectos fiscales al menos el 70% (setenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso estará invertido en Activos Inmobiliarios y el remanente será invertido en valores a cargo del gobierno federal inscritos en el RNV o en acciones de fondos de inversión de instrumentos de deuda, en el entendido que todas las inversiones realizadas por el Fideicomiso conforme al Contrato de Fideicomiso, deberán cumplir con los lineamientos de inversión iniciales aprobados por el Comité Técnico, así como cualesquier modificaciones aprobadas por la Asamblea Ordinaria de Tenedores o deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores si las mismas no cumplen con los Lineamiento de Inversión, en el entendido, además, que en cualquier caso y en el supuesto que el Fideicomiso adquiriera, directa o indirectamente, bienes inmuebles ubicados en zonas restringidas, como se definen en la Ley de Inversión Extranjera, el Fiduciario requerirá la autorización que dicha ley establece. Asimismo, en ningún caso el Fideicomiso podrá destinar más del 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso a la adquisición de valores de deuda inscritos en el RNV. En estos casos, el Fideicomiso podrá invertir en valores de corto plazo inscritos en el RNV siempre que sean inversiones temporales efectuadas en tanto se realicen las inversiones a las que se encuentren destinados los recursos de la emisión correspondiente, conforme a lo que se establezca en los Documentos de la Emisión. Las Inversiones podrán realizarse en Pesos o en moneda extranjera en los términos previstos en la Regulación.

Los recursos depositados en las Cuentas del Fideicomiso estarán sujetos a las disposiciones contenidas en los artículos 187 y 188 de la LISR.

Distribuciones

El Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, deberá realizar distribuciones a los Tenedores de los CBFIs de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador (entregando una copia al Representante Común). Asimismo, deberá realizar una Distribución cuando menos una vez al año, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del resultado fiscal del ejercicio inmediato anterior generado por los Activos Inmobiliarios integrantes del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con las disposiciones contenidas en la fracción VI del artículo 187 de la LISR.

El Administrador deberá instruir al Fiduciario por escrito con copia al Representante Común, con por lo menos 8 (ocho) días hábiles de anticipación a la fecha en la que se deba llevar a cabo una Distribución, para que realice dicha Distribución. Si dicha Distribución no cumple con lo establecido en esta Cláusula 12.1 del Fideicomiso, entonces deberá estar sujeta a la previa aprobación del Comité Técnico. El Fiduciario deberá dar aviso por escrito a la BMV a través de EMISNET, a Indeval y a la CNBV con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que se deba llevar a cabo la Distribución respectiva, señalando en el aviso el monto total a distribuirse a los Tenedores, diferenciando la cantidad correspondiente a reembolso de capital y resultado fiscal y la fecha de Distribución, de conformidad con las instrucciones recibidas del Administrador. La entrega de cualesquiera cantidades que deba hacerse a los Tenedores en términos de lo establecido en el Fideicomiso y en el Título, se realizará por conducto del Indeval. A efecto de realizar lo anterior, el Fiduciario (previa instrucción por escrito del Administrador con copia al Representante Común), realizará el depósito del pago a través de Indeval, para que éste lo acredite a los Tenedores de los CBFIs antes de las 11:00 horas de la fecha de pago correspondiente. En caso de tratarse de la última Distribución, ésta se deberá realizar contra la entrega del Título.

Terminación

El Contrato de Fideicomiso permanecerá en pleno vigor y efecto hasta que los Fines del Fideicomiso hayan sido satisfechos en su totalidad; en el entendido, que el Contrato terminará (i) cuando se hayan desinvertido todas las Inversiones que integran el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 15.1 del Fideicomiso y todas las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso hayan sido distribuidas a los Tenedores de conformidad con las disposiciones del Contrato; (ii) a petición de los Fideicomitentes si el Fiduciario no lleva a cabo la Emisión Inicial; o (iii) por resolución de la Asamblea Extraordinaria, mediante la cual se apruebe la disolución del Fideicomiso. No obstante, lo anterior, este Contrato no terminará hasta que todas las obligaciones pagaderas con fondos del Patrimonio del Fideicomiso hayan sido pagadas en su totalidad.

No obstante, lo anterior, la vigencia del presente Contrato no podrá exceder del plazo de 50 (cincuenta) años previsto en el artículo 394 de la LGTOC.

Misceláneos

Legislación Aplicable. Para todo lo relativo con la interpretación y cumplimiento del Contrato, las partes del mismo se someten, de manera expresa e irrevocable, a las leyes aplicables de México.

Jurisdicción. Para todo lo relativo con la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, las partes del mismo se someten, de manera expresa e irrevocable a la jurisdicción de los tribunales federales competentes ubicados en la Ciudad de México y renuncian, de manera expresa e irrevocable, a cualquier otra jurisdicción que pudiere corresponderles en virtud de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón.

2. CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre de 2021, nuestro Contrato de Administración vigente, fue suscrito con fecha 11 de julio del 2018 por el Fiduciario, Self Storage Management, S. de R.L. de C.V. como Administrador, con la comparecencia de Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V. División Fiduciaria como Representante Común de FIBRA Storage, mismo que fue modificado con fecha 26 de febrero de 2020 y en el cual compareció Masari Casa de Bolsa, S.A. como Representante Común sustituto, y de acuerdo a dichos documentos el Administrador es responsable de llevar y ejecutar los siguientes servicios:

Servicios de Administración (Servicios Base)

- (a) Evaluar, estructurar, implementar y, en caso de ser requerido conforme al Contrato de Fideicomiso y/o la Regulación, recomendar y someter a la aprobación del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso propuestas para realizar Inversiones y desinversiones de conformidad con el enfoque de inversión y estrategia establecida por el Administrador;
- (b) Instruir al Fiduciario la realización de Distribuciones en los términos y sujeto a las condiciones establecidas en el Fideicomiso;
- (c) Administrar las operaciones diarias del Fideicomiso y, en general, llevar la operación del Fideicomiso y cualquier Vehículo de Inversión;
- (d) Preparar y mantener o ayudar con la preparación y el mantenimiento de toda la información financiera y todos los libros, registros y cuentas del Fideicomiso según sea requerido por cualquier órgano regulatorio, bolsa de valores, consejos o autoridades quienes tengan jurisdicción sobre el Fideicomiso;
- (e) Investigar, seleccionar y negociar, para el beneficio del Fideicomiso, con personas y pagar comisiones a, y celebrar contratos con, o emplear, o retener servicios de, o a ser prestados por, cualquiera de ellos en relación con los asuntos del Fideicomiso;
- (f) Llevar a cabo o ayudar que se lleven a cabo aquellas funciones administrativas necesarias para la administración del Fideicomiso y de los activos del Fideicomiso según se acuerde con el fiduciario respectivo;
- (g) Preparar y presentar al Fiduciario cualesquier reportes, registros contables y estados financieros para la preparación de cualesquier auditorías del Fideicomiso y adicionalmente según sea solicitado razonablemente por el Fiduciario respecto las cuentas del Fideicomiso;
- (h) Realizar cualquier actividad relacionada con o enviar a los Tenedores, demás inversionistas,

Representante Común o cualquier Bolsa y a terceras partes (según sea el caso) cualesquier notificaciones, registros, estados financieros y otros materiales escritos según se requiera por cualquier órgano regulatorio, bolsas, consejos o autoridades quienes tengan jurisdicción sobre el Fideicomiso o según sea solicitado razonablemente por el Fiduciario, y para ayudar según se requiera con la preparación de los mismos y, cuando sea necesario o apropiado, organizar las aprobaciones del contenido de los mismos;

- (i) Proveer los servicios adicionales al Fideicomiso que sean razonablemente requeridos de vez en cuando por el Fiduciario;
- (j) Asumir la obligación de realizar cualquier actividad relacionada con lo anterior para facilitar el desempeño de sus obligaciones de conformidad con el presente Contrato;
- (k) El Administrador deberá cumplir con la Ley Aplicable en la medida que resulte aplicable a las funciones, poderes y obligaciones del Administrador conforme al presente Contrato; y
- (l) En general dar cumplimiento a las obligaciones que se establezcan a su cargo en el Fideicomiso y demás Documentos de la Emisión.

Servicios de Desarrollo

Serán servicios consistentes en la coordinación de la administración entre las partes relacionadas con el desarrollo y construcción de las sucursales establecidas en Activos Inmobiliarios, hasta la entrega “llave en mano” a la operación de dichas sucursales, incluyendo la localización del predio, gestión, diseño, coordinación de obra, estudio de mercado y viabilidad.

Servicios de Administración de Propiedades

Son los servicios consistentes en gestionar y coordinar la administración de los Activos Inmobiliarios y de cualquier servicio que deba prestarse en relación con cualquier Activo Inmobiliario respecto del cual se hubiere realizado una Inversión, incluyendo su operación, administración de ingresos, promoción, mantenimiento, vigilancia, soporte técnico, y a cubrir las remuneraciones (y costos derivados) del personal adscrito para la operación de cada uno de los Activos Inmobiliarios etc.

Representación

El Administrador estará facultado para: (i) actuar en nombre y representación del Fiduciario, y (ii) instruir al Fiduciario con el fin de cumplir con las obligaciones a cargo del Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso sin requerir ninguna instrucción o aprobación previa, en ejercicio de los poderes otorgados por el Fiduciario a favor del Administrador.

Contraprestación

Por los Servicios Base. El Fideicomiso pagará al Administrador una contraprestación mensual equivalente a la duodécima parte de la cantidad que resulte de multiplicar por 35 (treinta y cinco) puntos base sobre el valor bruto de todos los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso conforme a su valor razonable (*fair value*) que muestren los últimos estados financieros trimestrales del Fideicomiso publicados ante la Comisión Nacional

Bancaria y de Valores al día 10 (diez) del mes al que corresponda el cálculo, independientemente de la fecha efectiva del pago de la contraprestación.

Por los Servicios de Desarrollo. El Fideicomiso, pagará al Administrador o a la persona que éste determine, previa instrucción y comparecencia del Administrador, una contraprestación equivalente al 5% (cinco por ciento) respecto de los importes erogados en relación con el desarrollo o mejoras de capital realizadas a las propiedades o nuevos desarrollos relacionados con los Activos Inmobiliarios, incluyendo el valor de adquisición de los inmuebles que hubieran sido destinados para desarrollo en el mes correspondiente. Para mayor claridad, las adquisiciones de inmuebles que se encuentren en operación o listos para empezar operaciones no generarán base para la Contraprestación por Desarrollo, excepto por el monto de inversión o mantenimiento mayor que sea requerido para mejorar dichos inmuebles. Para el caso de los inmuebles en operación dentro del Fideicomiso, generarán base para la Contraprestación por Desarrollo, únicamente por el monto de inversión o mantenimiento mayor que sea requerido para mejorar dichos inmuebles.

En ningún caso formará parte de la base del cálculo de esta contraprestación, el Impuesto al Valor Agregado que se haya erogado en cada operación.

Por los Servicios de Administración de Inmuebles. El Fideicomiso, directamente o a través de cualquier Vehículo de Inversión, pagará al Administrador el 7% de (i) los ingresos obtenidos por la renta de unidades de autoalmacenaje 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

En ningún caso formará parte de la base del cálculo de esta contraprestación, el Impuesto al Valor Agregado que se haya recaudado con los ingresos obtenidos.

Destitución con Causa

El Administrador podrá ser destituido por la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que sean titulares del 66% (sesenta y seis por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en dicho momento con derecho a voto, ya sea en primera o ulterior convocatoria, dentro de los 180 (ciento ochenta) días siguientes a que se determine por sentencia definitiva e inapelable de un tribunal de jurisdicción competente.

Destitución sin Causa

El Administrador podrá ser destituido por la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que sean titulares del 66% (sesenta y seis por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en dicho momento con derecho a voto en la fecha que surta efectos dicha remoción.

Reportes

El Administrador deberá entregar en los plazos que a continuación se establecen los reportes siguientes:

(i) *Reporte de Rendimientos:* Dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la conclusión de cada trimestre, el Administrador deberá entregar al Fiduciario, al Representante Común y al Auditor Externo, un

reporte en el que señale el monto de los Flujos de los Activos Inmobiliarios y el monto de los Flujos Brutos que haya ingresado al Patrimonio del Fideicomiso;

(ii) Reporte de Gestión: El Administrador deberá elaborar anualmente y presentar al Fiduciario y al Representante Común, dentro de los 60 días hábiles siguientes a la conclusión de cada ejercicio social inmediato anterior un reporte en el que informe cualquier asunto relevante en relación con la gestión de los Activos Inmobiliarios durante dicho periodo;

(iii) Reportes Trimestrales y Entrega de Información: El Administrador estará obligado a entregar al Comité Técnico, al Representante Común, así como a los Tenedores (en este último supuesto únicamente en caso de que lo soliciten por escrito) de manera trimestral durante los primeros 20 Días Hábiles de cada mes de enero, abril, julio y octubre de cada año, un informe sobre el desempeño de sus funciones.

Sustitución

Cualquier Administrador sustituto del Fideicomiso deberá ser nombrado como el Administrador del Fideicomiso, y el Fiduciario deberá inmediatamente modificar el Contrato de Fideicomiso sin ninguna otra acción, aprobación o voto de cualquier Persona, incluyendo cualquier Tenedor, mediante la celebración de un contrato que demuestre su consentimiento para obligarse conforme a los términos y condiciones del Contrato de Administración y del Contrato de Fideicomiso, el cual surtirá efectos con anterioridad a la renuncia del Administrador, para reflejar: (i) el nombramiento de dicho administrador sustituto, (ii) la renuncia del Administrador como administrador del Fideicomiso, y (iii) el cambio del nombre del Fideicomiso y de los Vehículos de Inversión para que no incluyan la palabra “U-Storage” o cualquier variación de esta, incluyendo cualquier nombre al cual el nombre al cual el Fideicomiso o de los Vehículos de Inversión pudo haberse cambiado.

Vigencia

La vigencia del contrato iniciará en la fecha de firma y concluirá en la fecha que ocurra lo primero entre: (i) la fecha en que se realice la desinversión total de todas las Inversiones realizadas, (ii) el Administrador sea removido, o (iii) la fecha de terminación del Fideicomiso.

Jurisdicción y Derecho Aplicable

Para todo lo relativo con la interpretación y cumplimiento del Contrato de Administración, las partes del mismo se sometieron de manera expresa e irrevocable, a las leyes aplicables de México, y a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de México, por lo que renuncian, de manera expresa e irrevocable, a cualquier otra jurisdicción que pudiere corresponderles en virtud de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón.

3. CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS CON EL REPRESENTANTE COMÚN

Conforme a las resoluciones adoptadas en la Asamblea de Tenedores del pasado 13 de diciembre del 2019, se resolvió aprobar, entre otras cosas, la sustitución de Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V. División Fiduciaria, por Masari Casa de Bolsa, S.A. como Representante Común, con efectos a partir del ejercicio 2020 y conforme a la actualización del Título de Certificados aprobado por la CNBV el pasado 7 de mayo de 2020. Conforme a lo anterior, nuestro actual Contrato de Prestación de Servicios suscrito con fecha 20 de

enero del 2020 entre el Fiduciario y Masari Casa de Bolsa, S.A. como Representante Común de FIBRA Storage, el Representante Común será responsable de llevar y ejecutar los servicios de representación común conforme a lo siguiente:

Designación y Aceptación

El Fiduciario designa como Representante Común de los Tenedores de los CBFIs, en términos de los artículos 64 fracciones XIII, 68 y 69 de la LMV, a Masari Casa de Bolsa, S.A., quien aceptó la designación y se obliga a su fiel desempeño y al cumplimiento de sus obligaciones y facultades.

Facultades y obligaciones

El Representante Común llevará a cabo todos los actos necesarios para salvaguardar los derechos de los Tenedores de conformidad, según resulte aplicable, con lo establecido por (i) el Título, (ii) los Documentos de la Emisión, (iii) los Artículos 68, 69 y demás aplicables de la LMV relativos a la Representación Común, y en lo que resulten aplicables, (iii) la LGTOC, particularmente por lo que se refiere a las obligaciones y facultades del representante común, así como a su designación, revocación o renuncia, y (iv) los Artículos 65 y 68 de la Circular Única.

El Representante Común tendrá, entre otros, los siguientes derechos y obligaciones:

- (i) Suscribir el Título correspondiente y verificar que el mismo cumpla con los requisitos establecidos en la normatividad aplicable;
- (ii) La facultad de vigilar el cumplimiento del destino de los recursos obtenidos de la Emisión conforme a lo establecido en el Título correspondiente;
- (iii) La facultad de supervisar el debido cumplimiento de las obligaciones a cargo del Fiduciario y, en su caso, del Administrador, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración, notificar a los Tenedores, de cualquier incumplimiento de dichas obligaciones;
- (iv) Representar a los Tenedores ante el Fiduciario o ante cualquier Autoridad Gubernamental;
- (v) Convocar mediante publicación en periódico de amplia circulación nacional del domicilio del Fiduciario con 10 (diez) días naturales de anticipación o de cualquier otra forma prevista en los Documentos de la Emisión y presidir las Asambleas de Tenedores y nombrar al Escrutador de la misma conforme al Contrato de Fideicomiso o cuando la ley lo requiera, cuando lo estime necesario o conveniente, o a solicitud de los Tenedores que representen, en lo individual o en conjunto, 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación o a solicitud del Emisor para obtener confirmaciones de los Tenedores con respecto a la toma de cualquier decisión, o la realización de cualesquier asuntos que deban ser resueltos por una Asamblea de Tenedores así como ejecutar las resoluciones de dichas asambleas;
- (vi) Conforme a la información proporcionada por el Fiduciario y/o el Administrador, el Representante Común deberá tener disponible en sus oficinas o en el domicilio que se establezca en la convocatoria respectiva, la información y documentos que, en su caso, se encuentren

relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores, con por lo menos 10 (diez) días naturales de anticipación a dicha asamblea;

- (vii) Firmar, en nombre de los Tenedores y previa aprobación de la asamblea de Tenedores, cuanto así corresponda, los documentos o convenios que deban suscribirse o celebrarse con el Emisor en términos y con sujeción a los Documentos de la Emisión;
- (viii) Ejercer los actos que sean necesarios a efecto cumplir o ejecutar los acuerdos de las asambleas de Tenedores, y/o a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores;
- (ix) Actuar como intermediario entre el Emisor y los Tenedores, en representación de estos últimos, con respecto del pago de cualquier cantidad pagadera a los Tenedores en relación con sus respectivos CBFIs y los Documentos de la Emisión, si las hubiera, así como para cualesquiera otros asuntos que se requieran;
- (x) Vigilar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Emisor en los términos del título que documente la Emisión correspondiente;
- (xi) Publicar, a través de los medios que determine para tal efecto, cualquier información al gran público inversionista respecto del estado que guarda la Emisión, en el entendido que cualquier información que sea de carácter confidencial deberá siempre identificarse como tal;
- (xii) Informar a la CNBV, BMV e Indeval, a través de los medios que éstos determinen, en cuanto se tenga conocimiento de una Causa de Vencimiento Anticipado y cuando sean declarados vencidos anticipadamente los CBFIs;
- (xiii) Proporcionar a cualquier Tenedor que así lo requiera, copias de los reportes que le hayan sido entregados; en el entendido, que el Representante Común podrá revelar a los Tenedores cualquier información en su poder que no haya sido clasificada como confidencial por el titular de dicha información o por la parte reveladora en términos de las disposiciones legales aplicables;
- (xiv) Por instrucciones de la Asamblea de Tenedores o el Administrador, conforme a sus respectivas facultades, el Representante Común deberá subcontratar a terceros para el cumplimiento de sus obligaciones de revisión y supervisión establecidos en el título correspondiente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en términos y con sujeción a los Documentos de la Emisión.

Destitución o renuncia.

El Representante Común podrá ser removido o sustituido por acuerdo de la Asamblea de Tenedores conforme a lo previsto en los Documentos de la Emisión, en el entendido que dicha remoción solamente surtirá efectos a partir de la fecha en que el Representante Común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.

Vigencia.

El Contrato de Representación Común tendrá la vigencia necesaria para el cumplimiento de sus fines.

No obstante lo anterior, el Representante Común podrá renunciar a dicho nombramiento en los casos que se especifican y de conformidad a las disposiciones del Artículo 216 de la LGTOC en el entendido que para efecto de lo previsto en dicho artículo, la falta de pago oportuno de los honorarios y demás contraprestaciones a favor del Representante Común bajo el Contrato y/o bajo los demás Documentos de la Emisión, será considerado como una “Causa Grave”. En todo caso dicha renuncia no será efectiva hasta que un Representante Común sustituto sea nombrado por la Asamblea de Tenedores y el sustituto del Representante Común haya aceptado y tomado posesión de su cargo, y entrado en funciones.

Honorarios

Como contraprestación por el desempeño de las funciones que se encomiendan al Representante Común, el Cliente se obliga a pagar los honorarios, cuyos conceptos se establecen a continuación:

- a) Por el desempeño de su cargo, anualidades anticipadas.
- b) Por firma de instrumento público o privado en ejecución de los servicios del Contrato de Representación Común, y/o relacionados con su carácter de Representante Común en términos de los Documentos de la Emisión en el que intervenga, distintos a los referidos en los demás conceptos.
- c) Por Asamblea de Tenedores, pagaderos en la fecha de celebración de la Asamblea correspondiente.
- d) Por la celebración de actos diferentes a los consignados en los Documentos de la Operación, se fijarán por el Representante Común atendiendo las condiciones y términos de cada caso en particular.

Ley aplicable, Jurisdicción y competencia

Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del Contrato de representación común, así como para la resolución de cualquier controversia derivada del mismo, las Partes se someten expresamente a las leyes federales de los Estados Unidos Mexicanos. Igualmente, de manera expresa e irrevocable, cualquier controversia que se derive de la interpretación o incumplimiento del Contrato se someterá a los Tribunales competentes en la Ciudad de México.

e) Administrador

El Administrador de FIBRA Storage conforme al Contrato de Fideicomiso es Self Storage Management, S. de R.L. de C.V., los términos y condiciones sobre sus servicios, contraprestaciones, causales de destitución y sustitución, informes que debe rendir, así como la autorización a subcontratar con cualquier afiliada los servicios para dar cumplimiento a los servicios de administración y cualquier otro asunto relevante se puede consultar en la Sección “2. El Fideicomiso, inciso d) Contratos y acuerdos relevantes, punto 2. Contrato de Administración” Asimismo, para conocer sobre la historia, operación y estructura del Administrador se puede referir a la sección “3. EL ADMINISTRADOR”.

f) Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) relevante(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso

Self Storage Management, S. de R.L. de C.V., en su carácter de Administrador de FIBRA Storage, tiene derecho a percibir las contraprestaciones de acuerdo con el contrato de administración celebrado con FIBRA Storage (el contrato de administración) para más información consultar la "2. EL FIDEICOMISO, inciso d) Contratos y acuerdos relevantes, punto 2. Contrato de Administración".

g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés

Las operaciones realizadas con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2021 y 2020 fueron como sigue:

		31/12/2021	31/12/2020
	<u>Contraprestación de:</u>		
Administración Base	\$	14,640,660	14,005,372
Desarrollo		7,069,376	2,939,047
Administración de Inmuebles		21,570,782	18,394,488
	\$	43,280,818	35,338,907

Las operaciones realizadas con partes relacionadas del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2021 y 2020 fueron como sigue:

		31/12/2021	31/12/2020
	<u>Contraprestación de:</u>		
Administración Base	\$	3,944,358	3,491,451
Desarrollo		985,899	919,572
Administración de Inmuebles		6,424,837	5,225,043
	\$	11,355,094	9,636,156

Los saldos al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se muestran a continuación:

		31/12/2021	31/12/2020
	<u>Cuentas por cobrar</u>		
U-Storage Vertiz, S. A. de C. V.	\$	337,669	-
LCA Operadora, S.A. de C.V.		145,945	1,890,233
Otros		191,668	-
U-Storage de México, S. A. de C. V.		-	890,617
	\$	675,282	2,780,850

		31/12/2021	31/12/2020
	<u>Cuentas por pagar</u>		
LCA Bodegas, S.A. de C.V.	\$	10,442,534	-
Self Storage Management, S. de R. L. de C. V.		3,671,301	2,858,741
U-Storage Servicios, S. A. de C. V.		1,449,336	2,120,907
Self Storage Development, S. A. P. I. de C. V.		621,403	868,629
Administración Storage, S. A. de C. V.		349,804	-
U-Storage Servicios, S. A. de C. V.		-	2,120,907
	\$	16,534,378	5,848,277

Estamos sujetos a que surjan conflictos de interés derivado de la relación con Self Storage Management, S. de R.L. de C.V. como nuestro Administrador, ya que ciertos miembros no independientes del Comité Técnico de FIBRA Storage también son directivos de nuestro Administrador y tienen cierto interés en dicha sociedad y poder de decisión. Nuestro contrato fue negociado entre Personas Relacionadas y sus términos incluyendo contraprestaciones, pudieran resultar poco favorables para FIBRA Storage a comparación de haber sido negociado con terceras personas no relacionadas. Como resultado podría haber conflictos en la distribución de los activos que sean adecuados para FIBRA Storage. Para más información sobre las contraprestaciones contractuales del Administrador favor de referirse a la Sección “2. EL FIDEICOMISO, inciso d) Contratos y acuerdos relevantes, punto 2. Contrato de Administración”

Sin perjuicio de lo anterior, atendiendo a lo dispuesto en nuestro Contrato de Fideicomiso, en Operaciones con Personas Relacionadas (término definido en el Fideicomiso), tanto la Asamblea de Tenedores como en nuestro Comité Técnico, se tendrá que aprobar por los miembros independientes previa opinión favorable de nuestro Comité de Prácticas Societarias para formalizar cualquier contrato, transacción o relación con Personas Relacionadas o cualquier otra persona que pueda tener conflicto de interés.

g) Auditores externos

KPMG Cárdenas Dosal, S.C., fue ratificado como el Auditor externo para el año 2020 conforme a la aprobación del Comité Técnico en sesión del 22 de julio de 2020 y tomando en consideración la opinión del Comité de Auditoría, firmando para tal efecto el contrato de prestación de servicios correspondiente con fecha 21 de agosto de 2020. El Auditor Externo emitió su dictamen sin salvedades sobre dichos Estados Financieros Anuales el 29 de abril de 2021.

Actualmente no existe ninguna otra opinión de cualquier otro experto independiente en materia contable.

h) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores

No existen otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores distintos de aquellos que puedan tener alguna relación contractual, derivado del cumplimiento de los fines del propio Fideicomiso, y hasta por el alcance de dicho acuerdo contractual. Hasta dónde es del conocimiento del Fideicomiso y únicamente por lo que involucra al Fideicomiso con sus Tenedores, no existe ningún tercer obligado con estos últimos.

i) Mercado de capitales

i) Estructura del fideicomiso y principales tenedores

El Fideicomiso fue creado en 2014 como un fideicomiso de administración. El 6 de julio de 2018, los Fideicomitentes del Fideicomiso celebraron un convenio modificatorio y de re-expresión para convertirlo en un fideicomiso de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y sujetarlo al régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR. La LISR requiere que una FIBRA distribuya en efectivo, anualmente al menos 95% de su Resultado Fiscal. Siendo aprobada su última modificación mediante Asamblea de Tenedores celebrada el 13 de diciembre de 2019 para permitir la incorporación de Fideicomitentes Adherentes en su estructura, así como sustituir al Representante Común, dicha modificación se realizó durante el ejercicio 2020 en el mes de febrero junto con la modificación y actualización de los demás documentos de la emisión.

El Fideicomiso opera bajo un modelo de administración delegada a través del Administrador el cual es una parte relacionada de FIBRA Storage. Conforme al Contrato de Administración tendrá a su cargo, entre otras, la detección de oportunidades de inversión, administración de los Vehículos de Inversión y la definición de las estrategias de inversión

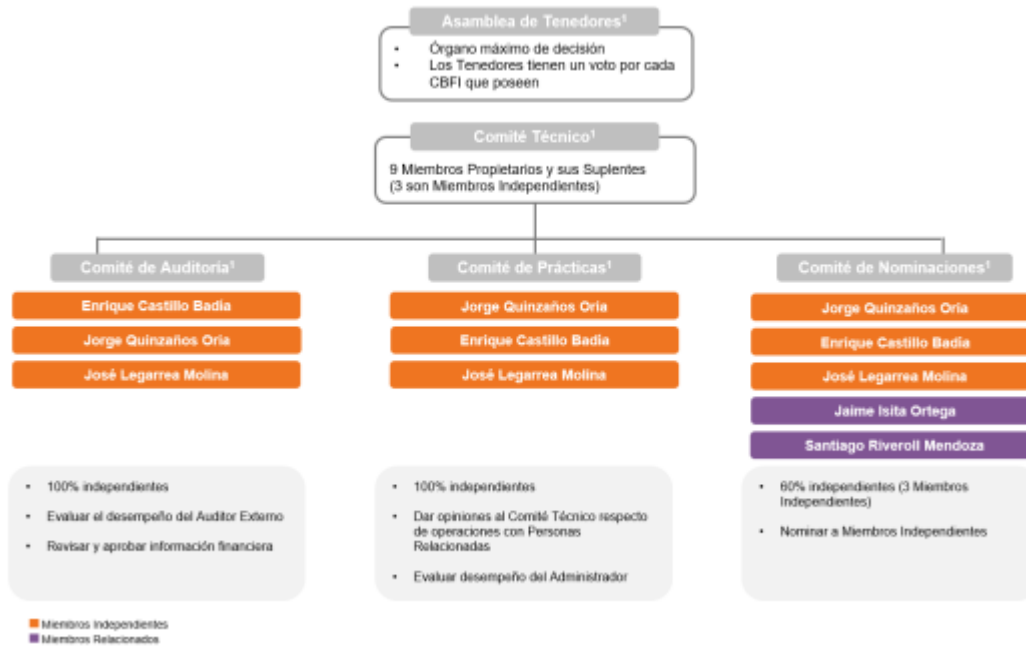
del Fideicomiso, así como su desarrollo e implementación. El Administrador actúa como administrador del Fideicomiso F/1767, del CIB/2625, CIB/2981 y del F/2768. En términos del Contrato de Administración, nuestro Administrador tendrá derecho a recibir (i) la Contraprestación de Administración Base, (ii) la Contraprestación por Desarrollo y (iii) la Contraprestación por Administración de inmuebles.

El Fideicomiso realiza Inversiones Permitidas directamente a través de Vehículos de Inversión o a través del Fideicomiso F/1767 en el que el participa como único fideicomitente-fideicomisario. Dentro del patrimonio del Fideicomiso F/1767 y el CIB/2625 se encuentran los Activos Inmobiliarios que forman parte del Portafolio de inmuebles y dentro de sus fines se incluye la celebración de los Contratos de Arrendamiento con el Fideicomiso de Subarrendamiento, llevar a cabo el cobro de las rentas, pago de gastos y otras actividades de administración y concentración de activos para el Fideicomiso.

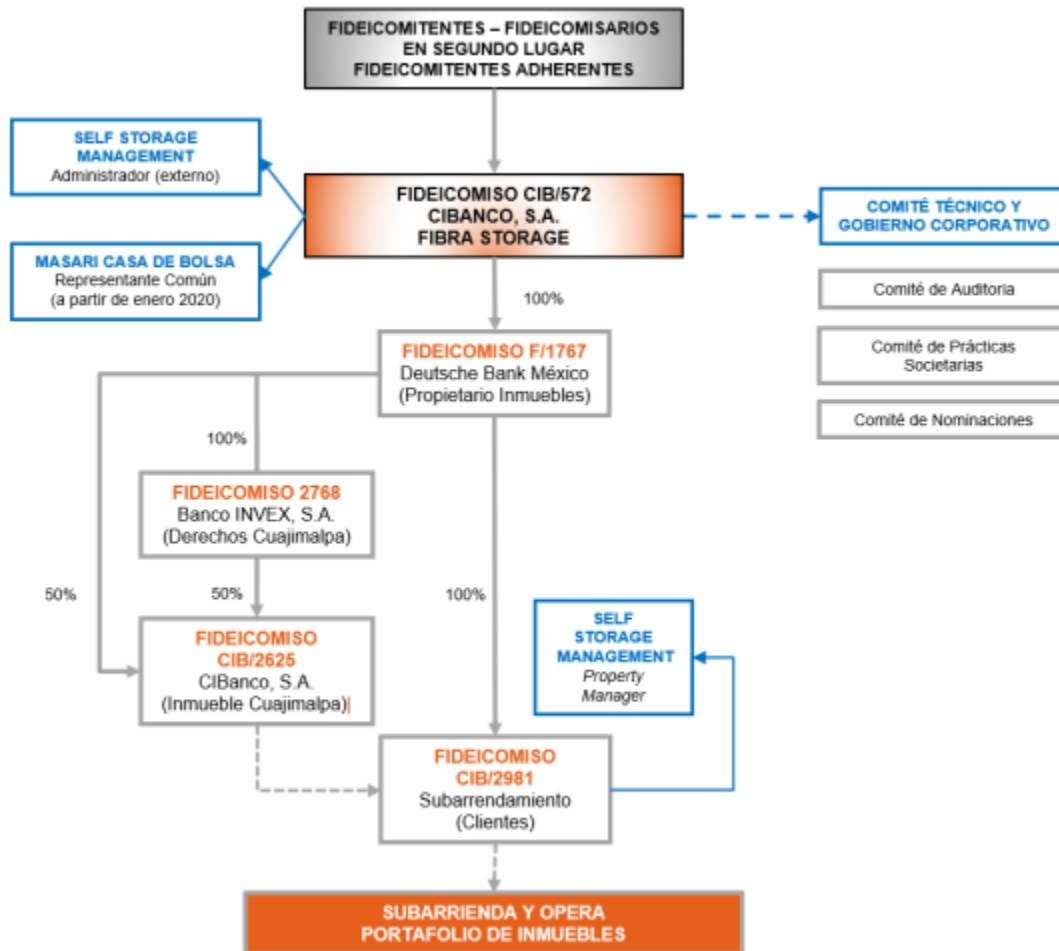
A su vez, el Fideicomiso F/1767 participa como único fideicomitente-fideicomisario del CIB/2981, el cual tiene dentro de sus principales fines llevar a cabo la operación diaria de las bodegas que forman parte del Portafolio y celebrar los Contratos de Subarrendamiento de minibodegas con nuestros Clientes. Asimismo, el Fideicomiso CIB/2981 tiene celebrado un contrato de operación con nuestro Administrador para la operación de nuestras minibodegas bajo la marca U-Storage.

No descartamos en el futuro constituir Vehículos de Inversión adicionales para aprovechar las distintas oportunidades de negocio que se nos presenten y diversificar nuestras estructuras de apalancamiento financiero.

A continuación, se incluye un diagrama que muestra la estructura de la operación y nuestra estructura corporativa:



(1) Las funciones y facultades descritas son meramente enunciativas, para mayor información referirse a la Sección 2. EL FIDEICOMISO, inciso e) Administradores – Comité Técnico y Comités Auxiliares.



Adicionalmente, se muestra a continuación la participación estimada de los principales Tenedores de Fibra Storage conforme al porcentaje de los CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2020

TENEDOR	PORCENTAJE
Aportantes de Inmuebles (Fideicomitentes y Fideicomisarios en Segundo Lugar*)	80.6348%
Gran Público Inversionista	19.3652%

*Término definido en el Contrato de Fideicomiso.

ii) Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el mercado de valores

Nuestros CBFIs cotizan únicamente en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V. bajo la clave de pizarra "STORAGE18".

El comportamiento *anual* de nuestros CBFIs se muestra a continuación (excluye movimientos intradía):

Fecha	Precio de Cierre	Precio Mínimo	Precio Máximo	Volumen Total Operado
2018*	15.4	15.4	15.7	293,477
2019	15.5	15.0	15.5	656,397
2020	15.4	15.4	15.4	347,805

*La Oferta Pública Inicial, la cual no está considerada en los datos de comportamiento de nuestros CBFIs, se realizó el 15 de agosto de 2018. Fuente: Bloomberg.

El comportamiento *trimestral* de nuestros CBFIs se muestra a continuación (excluye movimientos intradía):

Fecha	Precio de Cierre	Precio Mínimo	Precio Máximo	Volumen Total Operado
Primer Trimestre 2018	N/A	N/A	N/A	N/A
Segundo Trimestre 2018	N/A	N/A	N/A	N/A
Tercer Trimestre 2018*	15.5	15.5	15.7	157,318
Cuarto Trimestre 2018	15.4	15.4	15.7	136,159
Primer Trimestre 2019	15.5	15.0	15.5	20,983
Segundo Trimestre 2019	15.4	15.4	15.5	612,266
Tercer Trimestre 2019	15.5	15.2	15.5	3,122
Cuarto Trimestre 2019	15.5	15.0	15.5	20,031
Primer Trimestre 2020	15.4	15.4	15.4	25,810
Segundo Trimestre 2020	15.4	15.4	15.4	31,798
Tercer Trimestre 2020	15.4	15.4	15.4	267,469
Cuarto Trimestre 2020	15.4	15.4	15.4	22,728
Primer trimestre 2021	15.4	15.3	15.4	311,063
Segundo trimestre 2021	16.0	15.2	16.1	61,173
Tercer trimestre 2021	15.5	15.0	16.0	54,555
Cuarto trimestre 2021	16.0	15.4	16.0	29,397

*La Oferta Pública Inicial, la cual no está considerada en los datos de comportamiento de nuestros CBFIs, se realizó el 15 de agosto de 2018. Fuente: Bloomberg.

El comportamiento *mensual* de nuestros CBFIs se muestra a continuación (excluye movimientos intradía):

Fecha	Precio de Cierre	Precio Mínimo	Precio Máximo	Volumen Total Operado
Enero 2018	N/A	N/A	N/A	N/A
Febrero 2018	N/A	N/A	N/A	N/A
Marzo 2018	N/A	N/A	N/A	N/A
Abril 2018	N/A	N/A	N/A	N/A
Mayo 2018	N/A	N/A	N/A	N/A
Junio 2018	N/A	N/A	N/A	N/A
Julio 2018	N/A	N/A	N/A	N/A
Agosto 2018*	15.7	15.5	15.7	150,759

Septiembre 2018	15.5	15.5	15.7	6,559
Octubre 2018	15.4	15.4	15.7	136,063
Noviembre 2018	15.4	15.4	15.4	54
Diciembre 2018	15.4	15.4	15.4	42
Enero 2019	15.4	15.4	15.4	401
Febrero 2019	15.4	15.4	15.4	2
Marzo 2019	15.5	15.0	15.5	20,580
Abril 2019	15.4	15.4	15.5	18,476
Mayo 2019	15.4	15.4	15.4	128,652
Junio 2019	15.4	15.4	15.4	465,138
Julio 2019	15.4	15.4	15.4	28
Agosto 2019	15.3	15.3	15.4	353
Septiembre 2019	15.5	15.2	15.5	2,741
Octubre 2019	15.4	15.4	15.4	12,350
Noviembre 2019	15.4	15.4	15.4	1,162
Diciembre 2019	15.5	15.0	15.5	6,519
Enero 2020	15.4	15.4	15.4	8,315
Febrero 2020	15.4	15.4	15.4	17,435
Marzo 2020	15.4	15.4	15.4	60
Abril 2020	15.4	15.4	15.4	252
Mayo 2020	15.4	15.4	15.4	14,349
Junio 2020	15.4	15.4	15.4	17,197
Julio 2020	15.4	15.4	15.4	2,185
Agosto 2020	15.4	15.4	15.4	265,238
Septiembre 2020	15.4	15.4	15.4	46
Octubre 2020	15.4	15.4	15.4	2,636
Noviembre 2020	15.4	15.4	15.4	6,341
Diciembre 2020	15.4	15.4	15.4	13,751
Enero 2021	15.3	15.2	15.3	22,168
Febrero 2021	15.3	15.3	15.3	7,066
Marzo 2021	15.4	15.2	15.4	281,829
Abril 2021	16.0	15.4	16.0	8,730
Mayo 2021	16.0	15.2	16.1	34,527
Junio 2021	16.0	15.9	16.0	17,916
Julio 2021	15.9	15.8	15.9	5,465
Agosto 2021	15.5	15.0	16.0	41,283
Septiembre 2021	15.5	15.5	15.8	7,807
Octubre 2021	15.4	15.4	15.52	12,298
Noviembre 2021	15.4	15.39	15.40	7,095
Diciembre 2021	16.0	15.39	15.95	10,004

*La Oferta Pública Inicial, la cual no está considerada en los datos de comportamiento de nuestros CBFIs, se realizó el 15 de agosto de 2018. Fuente: Bloomberg.

iii) Formador de mercado

A la fecha el Fideicomiso no ha celebrado ningún contrato con ningún Formador de Mercado.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

Los siguientes análisis y comentarios de nuestra situación financiera se deben leer junto con nuestros Estados Consolidados de Posición Financiera al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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.

Información de nuestro Estado de Resultados

Los ingresos por arrendamiento de minibodegas en el trimestre alcanzaron P\$92.1 millones. Esto representa un incremento de 21.4% TsT como sigue:

- El RevPAM, presentó un decremento de 5.6% TsT. Esto se explica por la adquisición del portafolio de Guardabox, cuya tarifa es menor que la del portafolio con la marca U-Storage.
- Nuestra tarifa *Street Rate* termina el trimestre con un decremento de 3.8% con respecto al trimestre anterior (-5.0% AsA), principalmente por el efecto de la tarifa en el portafolio Guardabox mencionada anteriormente.
- Nuestro GLA construido (FdP) aumentó 14.5% en el trimestre. El efecto principal es la adquisición de cinco sucursales nuevas en el Bajío (Guardabox). También, continúan los trabajos de adecuación en algunas de nuestras propiedades, principalmente en Interlomas, Anzures, Lindavista, de tal manera que nuestro GLA disponible (FdP) incrementó en 20.9% TsT.

Gastos Operativos

Los gastos operativos, incluyendo predial, del primer trimestre fueron P\$26.8 millones que representa un incremento de 37.1% con respecto al trimestre anterior. Dentro de los gastos operativos que representan este incremento son: el *property management fee* (comisión por administración de activos) que representa 7% de los ingresos, gastos por mantenimiento y gastos por seguros.

Otros Gastos

Los otros gastos para el trimestre representaron P\$8.9 millones, un incremento de 18.5% TsT, esto se debe principalmente a gastos corporativos relacionados con la administración de la FIBRA a nivel corporativo (gastos legales, de auditoría, contables, honorarios, fiscales, etc.)

Rubro (P\$)	4T21	3T21	?% TsT (4T21 vs. 3T21)
Ingresos por Arrendamiento	92,185,259	75,905,925	21.4%
Otros Ingresos	4,324,985	4,230,725	2.2%
Total Ingresos	96,510,244	80,136,650	20.4%
Gastos Operativos (incl. Predial)	26,825,004	19,565,827	37.1%
NOI	67,440,149	59,698,072	13.4%
Otros Gastos (excl. Depreciación)	8,951,363	7,551,466	18.5%
EBITDA	57,685,561	52,146,606	10.6%

·Calculado sobre ingresos que no incluyen los P\$0.182k correspondientes a la actualización de IVA obtenido en devoluciones en el 3T21.

Información de nuestro Estado de Situación Financiera

Rubro (P\$)	4T21	3T21	Variación	?% (4T21 vs. 3T21)
Efectivo y equivalentes de efectivo	958,801,718	1,049,270,527	(90,468,809)	(8.6%)
Impuestos por recuperar	194,862,840	177,988,772	16,874,068	9.5%
Propiedades de Inversión	4,929,209,970	4,507,838,000	421,371,970	9.3%
Total Activo	6,125,395,844	5,862,847,841	262,548,003	4.5%
Deuda Financiera (Saldo)	1,500,000,000	1,500,000,000	-	0.0%
Patrimonio Mayoritario	4,248,128,539	4,222,458,842	25,669,697	0.6%

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo tuvo un decremento de P\$90.4 millones durante el trimestre, principalmente se debió por la operación de las adquisiciones que se aportaron al portafolio de Fibra.

Impuestos por recuperar

Los impuestos por recuperar al cierre del trimestre contabilizaban P\$194.8 millones, de los cuales P\$192.4 corresponden a IVA, este saldo es originado principalmente por las recientes adquisiciones y desarrollo del portafolio.

Propiedades de inversión

El valor del portafolio es de P\$4,929 millones, registrando un incremento trimestral de P\$421.3 millones (lo que representa 9.3% adicional al trimestre pasado). El incremento está explicado principalmente por la adquisición del portafolio Guardabox de Fibra Storage.

Patrimonio del fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostró un incremento de P\$25.6 millones comparado con el cierre del trimestre anterior, explicado principalmente por el neto de: i) Los CBFIs en circulación de este trimestre, y ii) la utilidad del periodo y iii) las distribuciones por pagar.

Deuda

Al 31 de diciembre 2021, el monto de la deuda de Fibra Storage está integrada por dos emisiones de bonos verdes las cuales se integran a continuación:

Deuda	Tipo de Préstamo	Vencimiento	Tasa	Monto
STORAGE 21V	Bono Verde	30-may-28	8.64%	1,171,000,000
STORAGE 21-2V	Bono Verde	03-jun-25	TIE 28 días + 150pb	329,000,000
Total de emisión de bonos verdes				1,500,000,000
(-) costos de emisión de deuda				(21,090,490)
Total de deuda a largo plazo				1,478,909,510
Intereses por pagar (devengados)				7,403,874
Total de deuda				1,486,313,384

El 8 de junio de 2021 FIBRA Storage hizo la emisión a siete (“STORAGE 21V”) y cuatro años (“STORAGE 21-2V”), respectivamente, de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Bonos Verdes) por un monto total de emisión de \$1,500 millones de pesos.

Ambas emisiones se hicieron al amparo del programa de deuda autorizado por la CNBV por hasta \$3,000 millones. Las emisiones obtuvieron una calificación crediticia de AA y AA-(mex) con HR Ratings y Fitch Ratings, respectivamente.

Los usos aprobados de los recursos eran: i) liquidar el saldo insoluto del crédito amortizable bancario vigente (\$500 millones) y ii) continuar el plan de expansión de FIBRA Storage (adquisiciones y desarrollo). Todo esto dentro de los lineamientos establecidos en el Marco de Referencia de Bonos Verdes.

De acuerdo a las resoluciones tomadas en la pasada Asamblea de Tenedores y conforme a los documentos de emisión de los bonos verdes, el 11 de junio de 2021 se realizó la liquidación total de las líneas del crédito bancario existentes por un monto de \$500 millones.

La siguiente tabla muestra información respecto al cumplimiento de los covenants financieros de la deuda al 31 de diciembre de 2021:

Cumplimiento de covenants	STORAGE	Límite	
Nivel de endeudamiento (total deuda/activos totales)	24.61%	50%	Cumple
Deuda garantizada	0%	40%	Cumple
Activos totales no gravados	406%	150%	Cumple
Cobertura del servicio de la deuda	4.66x	Mayor o igual al 1.5x	Cumple

Cumplimiento Regulatorio (Anexo AA – CUE)

Mediante Asamblea de Tenedores de FIBRA Storage del 29 de abril de 2021 se establecieron i) el límite al nivel de endeudamiento en 50% y ii) el límite al índice de cobertura del servicio de deuda en 1.0x.

Regulación	STORAGE	Límite	
Índice de cobertura de servicio de la deuda (A)	6.08x	Mayor o igual al 1x	Cumple
Nivel de endeudamiento (B)	24.61%	Menor o igual a 50%	Cumple

(A)		(B)	
AL _{4T21} Activos Líquidos al cierre del trimestre - excluyendo efectivo restringido	958,801,718	Financiamientos	-
IVA _{P4T} IVA por recuperar, próximos 4 trimestres	194,963,326	Deuda Bursátil	1,507,403,874
UO _{P4T} Utilidad Operativa -después de distribuciones, próximos 4 trimestres	32,287,254	Deuda Financiera	1,507,403,874
LR _{4T21} Líneas Revolventes no dispuestas	-	Activos Totales	6,125,395,844
TOTAL Recursos	1,186,052,298		
I _{P4T} Pago de Intereses, próximos 4 trimestres	128,342,931		
P _{P4T} Amortización de Principal, próximos 4 trimestres	-		
K _{P4T} CAPEX recurrente, próximos 4 trimestres	6,666,666		
D _{P4T} CAPEX Desarrollo no discrecional, próximos 4 trimestres	59,989,000		
TOTAL Usos	194,998,597		

P_{4T} = Próximos cuatro trimestres. Cifras en Pesos (P\$)

Control interno [bloque de texto]

FIBRA Storage ha establecido un conjunto de políticas, procedimientos, prácticas y reportes estandarizados que contribuyen a un adecuado ambiente de control. Las políticas y los procedimientos internos rigen las operaciones y otorgan una seguridad razonable de la salvaguarda de los activos, la observancia de prácticas operativas y administrativas sanas y la generación periódica de información confiable.

La contraloría corporativa y los responsables de la administración a nivel local cuentan con un calendario de obligaciones y actividades, con formatos y reportes estandarizados y con especificaciones claras; relativas a los ciclos de ingresos, gastos, impuestos, verificación, estados financieros y reportes de desempeño.

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

Para más información referirse a la Sección *“Comentarios y Análisis de la Administración - Resultados de las Operaciones y perspectivas inciso c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso”*.

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	STORAGE
Periodo cubierto por los estados financieros:	2021-12-21
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2021-12-31
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	STORAGE
Descripción de la moneda de presentación :	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	MILES
Consolidado:	Si
Número De Trimestre:	4
Tipo de emisora:	FIBRAS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

(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. Está 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 al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 y por los tres terminados al 31 de diciembre del 2021 y 2020 incluye la información financiera consolidada del Fideicomiso DB/1767 (antes Fideicomiso Empresarial No. F/1767, Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria), del Fideicomiso CIB/2981 CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (“Fideicomiso CIB/2981”) y al 50% del Fideicomiso CIB/2625 CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (“Fideicomiso CIB/2625”) ya que el Fideicomiso DB/1767, es a su vez tenedora el Fideicomiso CIB/3541, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (“Fideicomiso CIB/3541”) antes Banco INVEX, S.A. (“Fideicomiso 2768”).

(2)Eventos Relevantes-

a) 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 del Corporativo labora bajo el esquema “home office” desde el 16 de marzo de 2020, esto como manera preventiva ante posibles contagios. En nuestras sucursales hemos implementado iniciativas para reducir al mínimo indispensable el personal que opera en las mismas, usando esquemas de rotación y desarrollando un modelo que permita a las personas apoyar desde sus casas en funciones operativas.

-En sucursales, hemos extremado precauciones para proteger a nuestros colaboradores, clientes, y proveedores, siguiendo y actualizando las recomendaciones que han publicado las autoridades mexicanas e internacionales.

-Decidimos ser conservadores en el manejo de casos de contagios de Covid-19 en nuestros colaboradores. Habilitamos un proceso para proporcionar pruebas rápidas en presencia de cualquier síntoma, reportamos y damos seguimiento a la evolución de cada persona hasta que es seguro que se reincorpore a sus actividades.

-Hicimos una alianza con un proveedor líder en productos de limpieza y desinfección para garantizar que nuestras sucursales sean lugares seguros, así como reforzar la implementación de los más estrictos protocolos de higiene y seguridad.

-Hemos sido proactivos para entender las dificultades por las que han atravesado nuestros clientes a lo largo de esta pandemia, por lo que creamos soluciones a la medida para apoyar a cada uno de ellos mientras atravesaran estos difíciles momentos.

-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.

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.

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2021-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2020-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	958,802,000	206,399,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	204,584,000	173,640,000
Impuestos por recuperar	0	0
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	1,163,386,000	380,039,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	1,163,386,000	380,039,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	34,048,000
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	282,000	301,000
Propiedades de inversión	4,936,956,000	4,039,899,000
Activos por derechos de uso	0	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	24,771,000	230,000
Total de activos no circulantes	4,962,009,000	4,074,478,000
Total de activos	6,125,395,000	4,454,517,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	83,885,000	58,275,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	7,404,000	42,874,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	4,723,000	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	84,564,000	8,242,000
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	180,576,000	109,391,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	180,576,000	109,391,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2021-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2020-12-31
Otros pasivos financieros a largo plazo	1,478,910,000	457,564,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	217,781,000	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	0	0
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	0	0
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a Largo plazo	1,696,691,000	457,564,000
Total pasivos	1,877,267,000	566,955,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	2,869,984,000	2,591,736,000
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	1,378,144,000	1,295,826,000
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	4,248,128,000	3,887,562,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	4,248,128,000	3,887,562,000
Total de capital contable y pasivos	6,125,395,000	4,454,517,000

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-12-31	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Actual 2021-10-01 - 2021-12-31	Trimestre Año Anterior 2020-10-01 - 2020-12-31
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	323,532,000	272,941,000	96,510,000	72,695,000
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	323,532,000	272,941,000	96,510,000	72,695,000
Gastos de venta	82,222,000	71,463,000	26,825,000	20,073,000
Gastos de administración	30,620,000	29,155,000	8,990,000	8,541,000
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	210,690,000	172,323,000	60,695,000	44,081,000
Ingresos financieros	24,379,000	8,210,000	64,637,000	15,716,000
Gastos financieros	75,349,000	145,598,000	22,261,000	7,417,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	159,720,000	34,935,000	103,071,000	52,380,000
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	159,720,000	34,935,000	103,071,000	52,380,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	159,720,000	34,935,000	103,071,000	52,380,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	159,720,000	34,935,000	103,071,000	52,380,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]				
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	0.78	0.18	0.48	0.26
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	0.78	0.18	0.48	0.26
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.78	0.18	0.48	0.26
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.78	0.18	0.48	0.26

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-12-31	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Actual 2021-10-01 - 2021-12-31	Trimestre Año Anterior 2020-10-01 - 2020-12- 31
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	159,720,000	34,935,000	103,071,000	52,380,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-12-31	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Actual 2021-10-01 - 2021-12-31	Trimestre Año Anterior 2020-10-01 - 2020-12- 31
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	0	0	0	0
Resultado integral total	159,720,000	34,935,000	103,071,000	52,380,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	159,720,000	34,935,000	103,071,000	52,380,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-12-31	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-12-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	159,720,000	34,935,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	0	0
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	47,416,000	30,466,000
+ Gastos de depreciación y amortización	0	0
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	6,788,000	619,000
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	0	0
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	3,539,000	110,153,000
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(1,210,000)	(1,568,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	0	0
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	(2,888,000)	(4,066,000)
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	0	0
+ Otras partidas distintas al efectivo	0	0
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	53,645,000	135,604,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	213,365,000	170,539,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	0	0
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(40,315,000)	36,955,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	173,050,000	207,494,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
- Compras de propiedades, planta y equipo	0	0
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual	Acumulado Año Anterior
	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	5,838,000	3,493,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(316,686,000)	(71,364,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(310,848,000)	(67,871,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	25,960,000
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	1,500,000,000	0
- Reembolsos de préstamos	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	2,838,000	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	43,272,000	0
- Intereses pagados	77,260,000	35,146,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(486,429,000)	(38,582,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	890,201,000	(47,768,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	752,403,000	91,855,000
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	752,403,000	91,855,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	206,399,000	114,544,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	958,802,000	206,399,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	2,591,736,000	0	0	1,295,826,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	159,720,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	159,720,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	77,402,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	278,248,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	278,248,000	0	0	82,318,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	2,869,984,000	0	0	1,378,144,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	3,887,562,000	0	3,887,562,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	159,720,000	0	159,720,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	159,720,000	0	159,720,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	77,402,000	0	77,402,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	278,248,000	0	278,248,000
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	360,566,000	0	360,566,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	4,248,128,000	0	4,248,128,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	2,566,165,000	0	0	1,304,163,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	34,935,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	34,935,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	43,272,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	25,960,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	(389,000)	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	25,571,000	0	0	(8,337,000)	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	2,591,736,000	0	0	1,295,826,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	3,870,328,000	0	3,870,328,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	34,935,000	0	34,935,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	34,935,000	0	34,935,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	43,272,000	0	43,272,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	25,960,000	0	25,960,000
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	(389,000)	0	(389,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	17,234,000	0	17,234,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	3,887,562,000	0	3,887,562,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2021-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2020-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	0	0
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	0	0
Numero de empleados	0	0
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	216,966,367	200,000,000
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	0	34,047,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-12-31	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Actual 2021-10-01 - 2021-12-31	Trimestre Año Anterior 2020-10-01 - 2020-12-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	150,000	127,000	39,000	34,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2021-01-01 - 2021-12-31	Año Anterior 2020-01-01 - 2020-12-31
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	323,532,000	272,941,000
Utilidad (pérdida) de operación	210,690,000	172,323,000
Utilidad (pérdida) neta	159,720,000	34,935,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	159,720,000	34,935,000
Depreciación y amortización operativa	150,000	127,000

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2021-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2020-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	97,000	71,000
Saldos en bancos	120,729,000	34,068,000
Total efectivo	120,826,000	34,139,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	837,976,000	172,260,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	837,976,000	172,260,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	958,802,000	206,399,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	5,491,000	4,281,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	675,000	2,781,000
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	3,455,000	1,350,000
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	3,455,000	1,350,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	194,963,000	165,228,000
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	204,584,000	173,640,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2021-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2020-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	282,000	301,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	282,000	301,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	4,630,927,000	3,861,800,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	298,283,000	163,230,000
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	7,746,000	14,869,000
Total de Propiedades de inversión	4,936,956,000	4,039,899,000
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	54,868,000	3,460,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	16,534,000	5,848,000
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2021-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2020-12-31
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	12,291,000	48,775,000
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	12,291,000	48,775,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	192,000	192,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	83,885,000	58,275,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	0	42,874,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	7,404,000	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	7,404,000	42,874,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	0	457,564,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	1,478,910,000	0
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	1,478,910,000	457,564,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2021-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2020-12-31
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	0	0
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	6,125,395,000	4,454,517,000
Pasivos	1,877,267,000	566,955,000
Activos (pasivos) netos	4,248,128,000	3,887,562,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	1,163,386,000	380,039,000
Pasivos circulantes	180,576,000	109,391,000
Activos (pasivos) circulantes netos	982,810,000	270,648,000

[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-12-31	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Actual 2021-10-01 - 2021-12-31	Trimestre Año Anterior 2020-10-01 - 2020-12-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Ingresos por renta fija	307,431,000	251,712,000	92,185,000	66,913,000
Ingresos por renta variable	0	0	0	0
Ingresos por renta de habitación	0	0	0	0
Ingresos por alimentos y bebidas	0	0	0	0
Ingresos por contraprestación única	0	0	0	0
Ingresos por dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	0	0	0	0
Ingresos por estacionamientos	0	0	0	0
Intereses	0	0	0	0
Ingresos por mantenimiento	0	0	0	0
Ingresos por publicidad	0	0	0	0
Ingresos por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros ingresos	16,101,000	21,229,000	4,325,000	5,782,000
Total de ingresos	323,532,000	272,941,000	96,510,000	72,695,000
Costo de Venta [sinopsis]				
Costo por habitación	0	0	0	0
Alimentos y bebidas	0	0	0	0
Costo por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros costos	0	0	0	0
Total de costos de venta	0	0	0	0
Gastos de venta [sinopsis]				
Gastos de mantenimiento	8,463,000	7,878,000	3,660,000	2,620,000
Gastos por administración	0	0	0	0
Gastos relacionados con adquisiciones y desarrollos	0	0	0	0
Energéticos	2,510,000	2,205,000	736,000	499,000
Venta y Publicidad	293,000	257,000	97,000	107,000
Seguros	2,975,000	2,383,000	923,000	935,000
Predial	5,863,000	6,084,000	1,544,000	1,861,000
Otros Gastos de operación	62,118,000	52,656,000	19,865,000	14,051,000
Total de gastos de venta	82,222,000	71,463,000	26,825,000	20,073,000
Gastos Administrativos [sinopsis]				
Comisión por asesoría	0	0	0	0
Comisión por servicios de representación	0	0	0	0
Honorarios legales	19,469,000	10,149,000	2,671,000	3,505,000
Honorarios administrativos	3,303,000	18,025,000	5,566,000	4,668,000
Honorarios profesionales	0	0	0	0
Sueldos	0	0	0	0
Depreciación y amortización	150,000	127,000	39,000	34,000
Otros gastos administrativos	7,698,000	854,000	714,000	334,000
Total de gastos administrativos	30,620,000	29,155,000	8,990,000	8,541,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	5,838,000	3,493,000	1,870,000	812,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	38,000	0	13,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	1,388,000	0	2,173,000	0
Utilidad por venta de activo fijo	0	0	0	0
Utilidad neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de	0	0	52,577,000	14,891,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-12-31	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Actual 2021-10-01 - 2021-12-31	Trimestre Año Anterior 2020-10-01 - 2020-12-31
inversión				
Utilidad por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	17,153,000	4,679,000	8,017,000	0
Total de ingresos financieros	24,379,000	8,210,000	64,637,000	15,716,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	71,794,000	35,146,000	22,249,000	4,759,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	16,000	0	12,000	0
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	299,000	0	99,000
Pérdida por venta de activo fijo	0	0	0	0
Pérdida neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	3,539,000	110,153,000	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	0	0	2,559,000
Total de gastos financieros	75,349,000	145,598,000	22,261,000	7,417,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	0	0	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	0	0	0	0

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

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 2020 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.

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

(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. Está 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 al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 y por los tres terminados al 31 de diciembre del 2021 y 2020 incluye la información financiera consolidada del Fideicomiso DB/1767 (antes Fideicomiso Empresarial No. F/1767, Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria), del Fideicomiso CIB/2981 CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria ("Fideicomiso CIB/2981") y al 50% del Fideicomiso CIB/2625 CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria ("Fideicomiso CIB/2625") ya que el Fideicomiso DB/1767, es a su vez tenedora el Fideicomiso CIB/3541, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria ("Fideicomiso CIB/3541") antes Banco INVEX, S.A. ("Fideicomiso 2768").

(2)Eventos Relevantes-

a) 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 del Corporativo labora bajo el esquema "home office" desde el 16 de marzo de 2020, esto como manera preventiva ante posibles contagios. En nuestras sucursales hemos implementado iniciativas para reducir al mínimo indispensable el personal que opera en las mismas, usando esquemas de rotación y desarrollando un modelo que permita a las personas apoyar desde sus casas en funciones operativas.

-En sucursales, hemos extremado precauciones para proteger a nuestros colaboradores, clientes, y proveedores, siguiendo y actualizando las recomendaciones que han publicado las autoridades mexicanas e internacionales.

-Decidimos ser conservadores en el manejo de casos de contagios de Covid-19 en nuestros colaboradores. Habilitamos un proceso para proporcionar pruebas rápidas en presencia de cualquier síntoma, reportamos y damos seguimiento a la evolución de cada persona hasta que es seguro que se reincorpore a sus actividades.

-Hicimos una alianza con un proveedor líder en productos de limpieza y desinfección para garantizar que nuestras sucursales sean lugares seguros, así como reforzar la implementación de los más estrictos protocolos de higiene y seguridad.

-Hemos sido proactivos para entender las dificultades por las que han atravesado nuestros clientes a lo largo de esta pandemia, por lo que creamos soluciones a la medida para apoyar a cada uno de ellos mientras atraviesan estos difíciles momentos.

-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.

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.

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

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 2020 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.

Los terrenos de ciertas sucursales son arrendados con contratos de largo plazo a terceros no relacionados. Considerando la normatividad aplicable, desde el 4T21, FIBRA Storage reconoce en Propiedades de Inversión el valor razonable de todas las propiedades.

Subsecuentemente, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable, mediante avalúos hechos por peritos externos independientes, o bien por 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 como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios el control inherente a la propiedad, todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo son incluidas en el rubro de propiedades de inversión en el estado consolidado de posición financiera.

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). El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato.

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 otros ingresos incluyen principalmente accesorios para renta de mini-bodegas, y se reconocen conforme se transfieren los costos y beneficios de los mismos.

(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 CBFÍ-

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

(e) Patrimonio-

Los CBFÍ's 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 CBFÍ's con los que se relacionan dichos costos.

(f)Distribuciones a los tenedores-

Las distribuciones se reconocen en el estado de posición financiera consolidado como un pasivo y como una reducción en el Patrimonio cuando se ha establecido la obligación de hacer el pago.

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

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 2020 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.

Los terrenos de ciertas sucursales son arrendados con contratos de largo plazo a terceros no relacionados. Considerando la normatividad aplicable, desde el 4T21, FIBRA Storage reconoce en Propiedades de Inversión el valor razonable de todas las propiedades.

Subsecuentemente, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable, mediante avalúos hechos por peritos externos independientes, o bien por 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 como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios el control inherente a la propiedad, todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo son incluidas en el rubro de propiedades de inversión en el estado consolidado de posición financiera.

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). El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato.

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 otros ingresos incluyen principalmente accesorios para renta de mini-bodegas, y se reconocen conforme se transfieren los costos y beneficios de los mismos.

(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 CBFÍ-

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

(e) Patrimonio-

Los CBFÍ's 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 CBFÍ's con los que se relacionan dichos costos.

(f) Distribuciones a los tenedores-

Las distribuciones se reconocen en el estado de posición financiera consolidado como un pasivo y como una reducción en el Patrimonio cuando se ha establecido la obligación de hacer el pago.

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

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 2020 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.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

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 del Corporativo labora bajo el esquema "home office" desde el 16 de marzo de 2020, esto como manera preventiva ante posibles contagios. En nuestras sucursales hemos implementado iniciativas para reducir al mínimo indispensable el personal que opera en las mismas, usando esquemas de rotación y desarrollando un modelo que permita a las personas apoyar desde sus casas en funciones operativas.

-En sucursales, hemos extremado precauciones para proteger a nuestros colaboradores, clientes, y proveedores, siguiendo y actualizando las recomendaciones que han publicado las autoridades mexicanas e internacionales.

-Decidimos ser conservadores en el manejo de casos de contagios de Covid-19 en nuestros colaboradores. Habilitamos un proceso para proporcionar pruebas rápidas en presencia de cualquier síntoma, reportamos y damos seguimiento a la evolución de cada persona hasta que es seguro que se reincorpore a sus actividades.

-Hicimos una alianza con un proveedor líder en productos de limpieza y desinfección para garantizar que nuestras sucursales sean lugares seguros, así como reforzar la implementación de los más estrictos protocolos de higiene y seguridad.

-Hemos sido proactivos para entender las dificultades por las que han atravesado nuestros clientes a lo largo de esta pandemia, por lo que creamos soluciones a la medida para apoyar a cada uno de ellos mientras atravesaran estos difíciles momentos.

-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.

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.

Dividendos pagados, acciones ordinarias:	0
---	---

Dividendos pagados, otras acciones:	0
--	---

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:	0
--	---

Dividendos pagados, otras acciones por acción:	0
---	---

[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos

Institución	Número de contrato	Tipo de crédito (revolvente, pago a vencimiento, pagos constantes)	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)		
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]					
Total Bancarios [Miembro]													0	0	0	0	0	0	0			
ISIN y/o clave de pizarra	Listadas (México/Extranjero)	Esquema de amortización	Moneda	¿Se contempla plan de refinanciamiento al vencimiento?	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Monto inicial de la emisión	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)		
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]					
Storage 21V	Mexico	Pago a vencimiento	MXN	NO	Primero pago de intereses	2021-06-08	2028-05-30	0.0864	0.0864	AA por HR Ratings de México y AA-(mex) por Fitch	1,171,000,000	1,171,000,000	0	0	0	0	1,171,000,000	5,556,000	0.1	0		
Storage 21-2V	Mexico	Pago a vencimiento	MXN	NO	Primero pago de intereses	2021-06-08	2025-06-08	TIIE 28+ 150ptos base	0.0578	AA por HR Ratings de México y AA-(mex) por Fitch	329,000,000	329,000,000	0	0	0	0	329,000,000	1,848,000	0.1	0		
Total bursátiles y colocaciones privadas [Miembro]													0	0	0	0	1,500,000,000	7,404,000				
Acceptor	Concepto	Esquema de pago	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)		
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]					
Storage 21V	Costo de emisión de deuda		MXN	NO		2021-06-08	2028-05-30		0		0	(16,711,000)	0	0	0	0	(16,711,000)	0	0	0		
Storage 21-2V	Costo de emisión de deuda		MXN	NO		2021-06-08	2025-06-08		0		0	(4,379,000)	0	0	0	0	(4,379,000)	0	0	0		
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [Miembro]													0	0	0	0	(21,090,000)	0				
Total general [Miembro]													0	0	0	0	1,500,000,000	1,478,910,000	7,404,000			

[815101] Anexo AA**Resumen del plan correctivo**

N/A

Nivel de endeudamiento al cierre del trimestre

0.24

Total de financiamientos:	(21,090,000)
----------------------------------	--------------

Total de deuda bursátil:	1,500,000,000
---------------------------------	---------------

Total de intereses devengados no pagados

7,404,000

Activos:	6,125,395,000
-----------------	---------------

Total de créditos, préstamos o financiamientos no relevantes

0

Nivel de apalancamiento:	0
---------------------------------	---

Activos:	6,125,395,000
-----------------	---------------

Títulos de capital:	0
----------------------------	---

Índice de cobertura de servicio de la deuda

6.08

Activos líquidos:	958,802,000
--------------------------	-------------

IVA por recuperar:	194,963,000
---------------------------	-------------

Utilidad operativa estimada:	32,287,000
-------------------------------------	------------

Líneas de crédito revolventes:	0
---------------------------------------	---

Amortización estimadas intereses128,343,000

Amortización programadas capital:0

Gastos de capital recurrentes estimados6,667,000

Gastos de desarrollo no discrecional estimados59,989,000
