

## Información Financiera Trimestral

[105000]	Comentarios y Análisis de la Administración .....	2
[110000]	Información general sobre estados financieros .....	45
[210000]	Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	47
[310000]	Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	49
[410000]	Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	50
[520000]	Estado de flujos de efectivo, método indirecto .....	52
[610000]	Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	54
[610000]	Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior .....	57
[700000]	Datos informativos del Estado de situación financiera .....	60
[700002]	Datos informativos del estado de resultados .....	61
[700003]	Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	62
[800100]	Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	63
[800201]	Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras.....	67
[800500]	Notas - Lista de notas.....	69
[800600]	Notas - Lista de políticas contables.....	74
[813000]	Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 .....	76

## [105000] Comentarios y Análisis de la Administración

### Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

---

#### Mensaje de la Dirección General

##### Una mirada al camino recorrido por U-Storage

Con la misión de solucionar la creciente demanda de espacio de las ciudades de México, ocasionada por distintos factores sociales, demográficos y económicos tales como la oferta de departamentos y oficinas cada vez más pequeñas, U-Storage fue fundada en el año de 2002.

Pionera en el mercado de renta de mini-bodegas bajo el concepto de auto-almacenaje (selfstorage) en México, desde su inicio, con la sucursal ubicada en Lerma, Estado de México y teniendo como consigna el lema “la extensión de tu casa y oficina”, U-Storage ha experimentado un crecimiento tan exitoso que la ha llevado a transformarse en una FIBRA.

Así, al alcanzar el nivel de institucionalización propio de un vehículo cotizado, Fibra Storage incentiva al mercado de pequeños y medianos desarrolladores y a los propietarios de terrenos a buscar esquemas de aportación, asociación o participación dentro de la FIBRA. El 13 de agosto de 2018 por medio del oficio número 153/11953/2018, la CNBV autorizó el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV, además de la emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles. La oferta pública primaria nacional fue de \$270,861,791.20 (doscientos setenta millones ochocientos sesenta y un mil setecientos noventa y un pesos 20/100 moneda nacional) con 17,588,428 (diecisiete millones quinientos ochenta y ocho mil cuatrocientos veintiocho) a un valor de \$15.40 (quince pesos 40/100 moneda nacional) cada uno.

Después de este breve antecedente, es momento de hablarles de los resultados que Fibra Storage reportó en el último trimestre de 2018.

##### Al cerrar 2018

Los metros cuadrados (m<sup>2</sup>) disponibles para el cuarto trimestre de 2018 ascendieron a 51,460 m<sup>2</sup> logrando un incremento del 6% en el total de metros cuadrados rentados, teniendo 27,987 m<sup>2</sup> alquilados en el tercer trimestre y ascendiendo a 29,644 m<sup>2</sup> para el cuarto trimestre, esta cifra representa una ocupación de 58%.

Con relación a las bodegas rentadas, el aumento fue del 7%, pasando de 2,553 unidades rentadas en el tercer trimestre de 2018 a 2,728 para el cierre de ese año. Además, me es grato compartirles que nuestra renta promedio tuvo un ligero, pero importante incremento del 2% con relación trimestre anterior.

Los incrementos en el total de metros cuadrados rentados y tarifa nos permitieron obtener un aumento en nuestra facturación de \$22 millones de pesos facturados en el tercer trimestre, para el cuarto trimestre de 2018 reportamos \$24 millones de pesos, lo que representa un 9% de aumento en la cifra total de nuestra facturación.

Sin duda, estas cifras son el resultado de la dedicación y esfuerzo de nuestro personal y equipos de trabajo que se han comprometido con el cumplimiento absoluto de los objetivos del negocio.

### **Nuestro futuro, nuestros proyectos**

Con más de 16 años de experiencia, actualmente, U-Storage cuenta con una plataforma bien establecida y líder en el mercado.

El profundo conocimiento de la realidad inmobiliaria mexicana y la experiencia significativa en la adquisición, desarrollo, financiamiento, renovación, reposicionamiento, rediseño y administración de bienes inmuebles de nuestro equipo directivo se ha traducido no sólo en la expansión de nuestro negocio, sino que gracias a ellos hemos logrado capitalizar oportunidades como las recientes adquisiciones de dos terrenos: uno en Mariano Escobedo, en la alcaldía Miguel Hidalgo y otro, en Añil en la alcaldía Iztacalco.

Estoy convencido de que esta plataforma es lo que nos diferencia de muchos de nuestros competidores y sé que continuará fomentando nuestra estrategia de crecimiento, que tiene una mentalidad muy clara: expandir nuestro negocio y aprovechar las oportunidades tan atractivas que existen en el mercado del auto-almacenaje en nuestro país.

Me es realmente grato anunciar que para 2019 tenemos programadas las siguientes aperturas:

- ? U-Storage Revolución
- ? U-Storage Henry Ford
- ? U-Storage Bahía de Santa Bárbara

Asimismo, en febrero 2019 se ha aprobado por parte de la Asamblea la aportación de las siguientes bodegas al portafolio de la Fibra: Santa fe, Periférico, Circuito, Vallejo (Lindavista) y Tlalpan Coapa. Las cuales operan bajo la marca U-Storage.

Después de anunciarles nuestros planes a futuro, no puedo más que reafirmar que el haber incursionado en el entorno de FIBRAS y del público inversionista fue una decisión que hizo que 2018 fuera un excelente año para Fibra Storage.

Al iniciar 2019, todos los que trabajamos en la empresa estamos motivados y convencidos de que tenemos los activos competitivos para poder enfrentar los retos que se vienen y así, lograr las metas trazadas, seguros de que podremos seguir cosechando éxitos.

**Gracias por su confianza.**

**Atentamente**

**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 mini-bodegas 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 mini-bodegas, actualmente la huella de sus propiedades se localiza principalmente en el centro del país.

Al 31 de diciembre de 2018 poseía 15 (quince) propiedades y 51,460 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 mini-bodegas 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, 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 incumpliendo 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.

#### *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 expuestas 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 arrendatario.

#### *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.

#### *Nivel de apalancamiento.*

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. El Administrador deberá presentar a la Asamblea 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.

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 en los que se documenten los créditos 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) 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 mínimo 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. 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.

---

## 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 y
- (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.

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

Derivado de la OPI, se realizó una reestructura corporativa en el Fideicomiso F/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.

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.

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.

## **b) Descripción del negocio**

### **i) Actividad principal**

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.

Nuestro portafolio consiste en 15 inmuebles, los cuales se encuentran estratégicamente ubicados en la zona metropolitana, las cuales 7 se encuentran operando (2 estabilizadas y 5 por estabilizar), 5 son terrenos y 3 se encuentran en proceso de construcción.

Al 31 de diciembre de 2018, el índice de ocupación promedio de nuestros inmuebles era del 57.6%.

### **ii) Canales de distribución**

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.

iii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos

### **Patentes, licencias y marcas y otros contratos**

Al 31 de diciembre de 2018, 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 “*Resultados de las Operaciones y perspectivas inciso d) Contratos y acuerdos relevantes, punto 2. Contrato de Administración*”.

### **Otros Contratos (distintos a los relativos a las Operaciones de Formación)**

El Fideicomiso tiene contratados 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.

iv) 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 (subarrendatarios) 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, menaje de casa, bienes en venta, herencias, bienes que utilizan esporádicamente, regalos e incluso automóviles. Estos clientes estimamos que han representado y representan entre el 60% y 80% de nuestro negocio.

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 autoalmacenaje de archivo, expedientes, papelería, inventario o mercancía, manejar centros de distribución a pequeña escala y muebles y otros equipos de oficina durante el periodo de cambio de oficina. Estos clientes estimamos que han representado y representan entre 20% y 40% de nuestro negocio.

v) Legislación aplicable y situación tributaria

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.

#### **vi) Recursos humanos**

El Fideicomiso no tiene empleados consecuentemente no tiene obligaciones de carácter laboral. Los servicios administrativos le son proporcionados por una parte relacionada del Administrador.

## vii) 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 al 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 2018 no tiene procedimientos legales o administrativos pendientes de resolución en nuestra contra en relación con cuestiones ambientales.

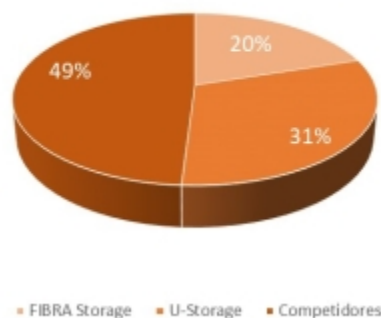
## viii) Información del mercado

**Industria del autoalmacenaje en México**

En la siguiente gráfica se muestran los datos de la participación en la industria de autoalmacenaje en México.

*Fuente: AMDAAC*

Industria de Auto-Almacenaje en México

**Principales Competidores**

A continuación, se muestra la penetración de mercado de FIBRA Storage y los inmuebles administrados por su Administrador o partes relacionadas bajo una misma marca.

Fuente: AMDAAC



#### ix) Derechos

Al 31 de diciembre de 2018, FIBRA Storage no ha decretado ningún derecho que no haya estado relacionado con su Oferta Pública Inicial.

#### x) Distribuciones

Al 31 de diciembre de 2018, FIBRA Storage no ha realizado ninguna distribución.

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

##### i) Inmuebles propiedad del Fideicomiso

A la fecha del cierre del trimestre, el portafolio de la FIBRA es el siguiente:

No.	Sucursal	Estatus	Ubicación	Año de	Año de Terminación
1	Vasco de Quiroga	Estabilizada	Álvaro Obregón(CDMX)	2015	2015
2	Lerma	Estabilizada	Toluca (Estado de México)	---	2010
3	Universidad	Por estabilizar	Coyoacán(CDMX)	2014	Primera etapa-2015 Segunda etapa-2017
4	Tlalpan 949	Por estabilizar	Benito Juárez(CDMX)	2014	2016
5	Del Valle	Por estabilizar	Benito Juárez(CDMX)	2014	2017
6	Cuajimalpa	Por estabilizar	Cuajimalpa de Morelos (CDMX)	2016	2017
7	México – Tacuba (Popeña)	Por estabilizar	Miguel Hidalgo (CDMX)	2014 y 2015	2018
8	Bahía de Santa Bárbara	En construcción	Miguel Hidalgo (CDMX)	2015	2019
9	Revolución	En construcción	Benito Juárez(CDMX)	2017	2019
10	Henry Ford	En construcción	Gustavo A. Madero (CDMX)	2017	2019
11	Cuernarco	Terreno	Xochimilco (CDMX)	2016	2020
12	Lerma II	Terreno	Ocoyoacac (Estado de México)	2016	2020
13	Plataco	Terreno	Iztacalco (CDMX)	2017	2020
14	Palo Sob	Terreno	Huquiquian(Estado de México)	2016	2020
15	Mariano Escobedo	Terreno	Gustavo A. Madero (CDMX)	2018	2020

## ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios

Adicional a nuestras operaciones de formación, el Fideicomiso realizó en el cuarto trimestre de 2018 la adquisición de un terreno denominado “Mariano Escobedo”.

### Portafolio en Desarrollo

La mitad de las propiedades del portafolio inicial de FIBRA Storage se encuentra en distintas fases de desarrollo, incluyendo la obtención de diferentes permisos de construcción por parte de las autoridades locales, lo cual puede modificar nuestras estimaciones respecto a los tiempos de entrega previstos por la Administración. Además de ello, el CAPEX proyectado pudiera verse afectado por ciertos factores económicos externos como aranceles y modificaciones al tipo de cambio, entre otros que pueden afectar al mercado nacional.

ABR PORTAFOLIO* (1)	CAPEX por ejercer (2)
105,640	\$658,649,718

(\*) Área Bruta Rentable, expresado en metros cuadrados

(1) Área Bruta Rentable estimada al finalizar el desarrollo de todas las etapas de las propiedades de portafolio, sin incluir Añil

(2) Considera CAPEX por ejercer para alcanzar ABR objetivo, sin incluir Añil

La siguiente tabla presenta la inversión realizada en nuestras propiedades, así como la adquisición de nuevas ubicaciones

	12M18	12M17	Δ%	4T18	4T17	Δ% trimestral	3T18	3T17	Δ% trimestral
Terrenos	50,850,000	47,966,995	6.01%	50,850,000	46,454,324	9.46%	50,850,000	-	0.00%
Construcción en proceso	170,461,700	161,244,399	5.72%	43,265,083	43,889,720	-1.42%	43,265,083	38,245,623	13.12%

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 anterior de este reporte “Resultados de las operaciones y perspectivas, inciso c)

*Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso, sub inciso 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)

### **Resumen del portafolio**

El portafolio se conforma por 15 propiedades, de las cuales 7 se encuentran operando (2 están estabilizadas y 5 por estabilizar), 5 son terrenos y 3 se encuentran en proceso de construcción.

Una propiedad estabilizada se refiere a aquella que cuenta con una ocupación promedio anual del 85%.

Nuestros principales indicadores corresponden a los siguientes elementos:

### **Portafolio en operación**

INDICADORES OPERATIVOS	4T18	3T18	Δ% trimestral
GLA estabilizadas	9,420	9,413	0.07%
GLA por estabilizar	42,040	42,047	-0.02%
GLA total(m2)	51,460	51,460	0.00%
Total de metros rentados	29,644	27,968	5.92%
Ocupación total promedio (%)	57.61%	54.39%	5.92%
GLA en desarrollo (m2)	54,180	46,000	17.78%





No.	Sucursal	Estatus	Ubicación	Año de	Año de Terminación
1	Vasco de Quiroga	Estabilizada	Álvaro Obregón (CDMX)	2015	2015
2	Lerma	Estabilizada	Toluca (Estado de México)	---	2010
3	Universidad	Por estabilizar	Coyoacán (CDMX)	2014	Primera etapa-2015 Segunda etapa-2017
4	Tlalpan 949	Por estabilizar	Benito Juárez (CDMX)	2014	2016
5	Del Valle	Por estabilizar	Benito Juárez (CDMX)	2014	2017
6	Cuajimalpa	Por estabilizar	Cuajimalpa de Morelos (CDMX)	2016	2017
7	México – Tacuba (Popeña)	Por estabilizar	Miguel Hidalgo (CDMX)	2014 y 2015	2018
8	Bahía de Santa Bárbara	En construcción	Miguel Hidalgo (CDMX)	2015	2019
9	Revolución	En construcción	Benito Juárez (CDMX)	2017	2019
10	Henry Ford	En construcción	Gustavo A. Madero (CDMX)	2017	2019
11	Cuernavaca	Terreno	Xochimilco (CDMX)	2016	2020
12	Lerma II	Terreno	Ocoyoacac (Estado de México)	2016	2020
13	Plataco	Terreno	Iztacalco (CDMX)	2017	2020
14	Palo Solo	Terreno	Huquiquian (Estado de México)	2016	2020
15	Mariano Escobedo	Terreno	Gustavo A. Madero (CDMX)	2018	2020

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

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

### **Conciliación del NOI, EBITDA y FFO**

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 (históricos y proforma)

	Información financiera histórica		Información financiera proforma	
	12M 18	12M 17	12M 18	12M 17
Total de ingresos	248,703,144	166,889,230	769,902,87	43,367,496
(-) Gastos operativos	(62,895,957)	(56,899,170)	(17,956,393)	(9,549,580)
(-) Gasto predial	(7,125,054)	(3,388,678)	(1,238,513)	(1,608,634)
<b>Ingreso neto operativo (NOI)</b>	<b>178,682,133</b>	<b>106,601,402</b>	<b>57,755,381</b>	<b>32,209,282</b>
Margen sobre ingresos totales	71.84%	63.87%	75.05%	74.27%
Resultado integral neto consolidado	173,137,869	138,510,294	162,156,928	38,485,138
(-) Plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	(145,693,330)	(122,212,370)	(125,543,632)	(32,161,130)
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(646,435)	1,454,123	(1,878,216)	1,983,013
(+) Depreciación	527,199	625,798	90,537	115,779
(+) Impuestos a la utilidad	84,814,154	50,049,175	-	-
<b>EBITDA (*)</b>	<b>113,432,327</b>	<b>65,518,774</b>	<b>38,582,050</b>	<b>24,456,754</b>
Margen sobre ingresos totales	45.60%	39.25%	50.13%	56.39%
<b>EBITDA (*)</b>			38,582,050	
(+) Gastos extraordinarios (**)			10,917,898	
<b>EBITDA ajustada (*)</b>			<b>49,499,948</b>	
Margen sobre ingresos totales			64.32%	
Resultado integral neto consolidado	173,137,869	138,510,294	162,156,928	38,485,138
(-) Plusvalía de las propiedades de inversión	(145,693,330)	(122,212,370)	(125,543,632)	(32,161,130)
(+) Depreciación	527,199	625,798	90,537	115,779
<b>Flujo neto operativo (FFO)</b>	<b>27,971,739</b>	<b>16,923,722</b>	<b>36,703,834</b>	<b>26,439,767</b>
Margen sobre ingresos totales	11.24%	10.14%	47.69%	60.96%

Por los períodos de tres meses del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2018 y 2017 (históricos y proforma)

	Información financiera histórica		Información financiera proforma	
	4T 18	4T 17	4T 18	4T 17
Total de ingresos	24,393,424	43,564,560	24,393,424	16,591,271
(-) Gastos operativos	(5,499,128)	(15,014,876)	(5,499,128)	(4,292,534)
(-) Gasto predial	(1,136,601)	(163,965)	(1,136,601)	(66,371)
<b>Ingreso neto operativo (NOI)</b>	<b>17,757,694</b>	<b>28,385,719</b>	<b>17,757,694</b>	<b>12,232,366</b>
Margen sobre ingresos totales	72.79%	65.15%	72.79%	73.72%
Resultado integral neto consolidado	29,849,822	28,829,199	29,849,822	26,251,345
(-) Plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	(18,041,384)	(23,969,744)	(18,041,384)	(17,537,514)
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	180,093	144,301	180,093	349,612
(+) Depreciación	17,236	363,752	17,236	40,003
(+) Impuestos a la utilidad	-	10,046,158	-	-
<b>EBITDA (*)</b>	<b>11,645,582</b>	<b>15,125,064</b>	<b>11,645,582</b>	<b>8,404,223</b>
Margen sobre ingresos totales	47.74%	34.71%	47.74%	50.65%
<b>EBITDA (*)</b>			11,645,582	
(+) Gastos extraordinarios (**)			67,500	
<b>EBITDA ajustada (*)</b>			<b>11,713,082</b>	
Margen sobre ingresos totales		0.00%	48.01%	0.00%
Resultado integral neto consolidado	29,849,822	28,829,199	29,849,822	26,251,345
(-) Plusvalía de las propiedades de inversión	(18,041,384)	(23,969,744)	(18,041,384)	(17,537,514)
(+) Depreciación	17,236	363,752	17,236	40,003
<b>Flujo neto operativo (FFO)</b>	<b>11,825,674</b>	<b>5,223,207</b>	<b>11,825,674</b>	<b>8,753,835</b>
Margen sobre ingresos totales	48.47%	11.98%	48.47%	52.76%

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

El Fideicomiso continúa ejecutando su plan de expansión y crecimiento de su Portafolio Inicial; para lograr esto hemos realizado dos inversiones en nuevos proyectos. Asimismo, al 31 de diciembre de 2018 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 los Activos Inmobiliarios del Portafolio Inicial siguiendo los procesos probados de operación y administración de U-Storage.

#### vi) Informe de deudores relevantes

Al 31 de diciembre de 2018, el Fideicomiso no identifica alguna actividad anormal de cobranza o a algún deudor que represente más del 1% de los ingresos 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 y (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 y se encuentra disponible para su consulta en sus respectivas páginas de internet [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) correspondiente a dichas autoridades.

##### ***Partes del Fideicomiso:***

Las partes de este 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, y; (v) el Representante Común identificado como Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria identificado como el Representante Común.

##### ***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) llevar a cabo Emisiones,



incluyendo de CBFIs de tesorería; (ii) realizar Inversiones conforme a las disposiciones del presente Contrato de Fideicomiso; (iii) realizar Distribuciones en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Contrato; (iv) adquirir, mantener en su propiedad y disponer de los bienes y derechos que comprenden el Patrimonio del Fideicomiso; (v) abrir, mantener y/o administrar las Cuentas del Fideicomiso; y (vi) 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.

***Emisión de CBFIS***

El Fiduciario llevo a cabo la emisión inicial de CBFIs bajo el Contrato de Fideicomiso de conformidad con lo siguiente: (a) Oferta nacional de CBFIs Originales. De conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Comité Técnico en términos de las resoluciones de la Sesión Inicial, el Fiduciario llevo a cabo una oferta pública, nacional, primaria CBFIs a través

de la Bolsa (los “CBFIs Originales”). Dichos CBFIs Originales serán emitidos por el Fiduciario de conformidad con los montos, y de conformidad con los términos y condiciones autorizados por la CNBV, la Bolsa y el Comité Técnico (en términos de las resoluciones adoptadas en la Sesión Inicial). Dichos CBFIs Originales se inscribirán en el RNV, se listarán en la Bolsa y estarán amparados por un Título que será depositado en Indeval. (b) Uso de los Recursos. El Fiduciario deberá utilizar los Recursos de la Emisión derivados de la Emisión Inicial para (i) pagar los Gastos de Emisión y Colocación relacionados con la Emisión Inicial, (ii) pagar Gastos del Fideicomiso, y (iii) en la medida en que exista saldo restante después del pago de las cantidades referidas en los numerales (i) y (ii) anteriores, para fines generales de capital de trabajo o fines de inversión del Fideicomiso o de los Vehículos de Inversión, en cada caso, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador. (c) Contrato de Colocación. A efecto de llevar a cabo la Emisión Inicial de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Comité Técnico a ser emitidas conforme a la Sesión Inicial, el Fiduciario deberá celebrar un contrato de colocación con el o los Intermediarios Colocadores, precisamente en los términos instruidos por el Comité Técnico.

### ***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 será 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.* En caso que así lo determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, los CBFIs Adicionales que se emitan en el

contexto de una Emisión Subsecuente podrán sujetarse, total o parcialmente, 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) ofrecidos a terceros de manera pública o privada, (ii) 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; (iii) 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, o (iv) utilizados para cualquier otro fin, en los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, de conformidad con las disposiciones del Fideicomiso.

*Derechos de Adquisición Preferente.* En caso que así lo determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, los CBFIs que se encuentren depositados en tesorería podrán sujetarse, total o parcialmente, 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) ofrecidos a terceros de manera pública o privada, (ii) 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; (iii) 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, o (iv) utilizados para cualquier otro fin, en los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, 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 adquiera, 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 Represente 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 presente Contrato, en este acto 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, en este acto las Partes se someten, de manera expresa e irrevocable a la jurisdicción de los tribunales federales competentes ubicados en 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.

## **2. CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN**

Conforme a nuestro Contrato de Administración 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, 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 auditorias 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, 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 equivalente a 35 (treinta y cinco) puntos base sobre el valor bruto de los Activos Inmobiliarios conforme al valor contable (fair value) de las propiedades para cubrir los gastos operativos.

*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) de los costos incurridos en relación con el desarrollo o mejoras de capital realizadas a las propiedades o nuevos desarrollos relacionados con los Activos Inmobiliarios, incluyendo adquisiciones de terrenos.

*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.

### **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 que la renuncia del Administrador que haya renunciado surta efectos, 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 del 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 primero de 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 SERVICIÓN CON EL REPRESENTANTE COMÚN**

Conforme a nuestro Contrato de Prestación de Servicios suscrito con fecha 06 de julio del 2018 entre el Fiduciario y Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria como Representante Común de FIBRA Storage el cual es responsable de llevar y ejecutar los servicios de representación común conforme a lo siguiente:

#### ***Designación y Aceptación***

El Fiduciario designa y contrata al Representante Común, y este último acepta tal designación y se obliga a fungir, como representante común de los Tenedores de los Certificados STORAGE 18, en los términos que se establecen en el Contrato y con las facultades y deberes que deriven para el mismo conforme (i) a los Documentos de Emisión, según dicho término se define en el Fideicomiso, (ii) a la Ley del Mercado de Valores, (iii) a las disposiciones aplicables de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, (iv) demás legislación aplicable.

#### ***Servicios y límite de responsabilidad***

Para que el Representante Común pueda dar cabal cumplimiento, el Fiduciario deberá proporcionarle oportunamente cualquier documentación e información que le sea requerida por el Representante Común, incluyendo, sin limitar, informes, reportes, estados financieros, entre otros.

El Representante Común no será responsable (i) de la autenticidad, ni de la veracidad de los documentos que, en su caso, reciba del Fiduciario, tales como estados financieros, escritura constitutiva, poderes o cualquier otro documento, público o privado, relacionados con la Emisión de los Certificados al amparo de lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y demás disposiciones aplicables, (ii) ni del retraso en el cumplimiento de sus funciones que se ocasione como resultado de un retraso por parte del Fiduciario en proporcionarle de manera oportuna la información que al efecto requiera, según se prevé en el primer párrafo de la presente cláusula.

#### ***Contraprestación***

Como contraprestación por el desempeño de las funciones que se encomiendan al Representante Común, el Fiduciario se obliga a pagar, con cargo al patrimonio del Fideicomiso y, en su defecto al Fideicomitente, al Representante Común los honorarios por los siguientes conceptos:

a) Por aceptación del cargo

- b) Por el desempeño de su cargo.
- c) Por firma de instrumento público o privado en el que intervenga.
- d) Por Asamblea de Tenedores.
- e) Por la celebración de actos diferentes a los consignados en los Documentos de la Operación.
- f) Todos los gastos de las publicaciones en los diarios de circulación nacional que el Representante Común realice, así como cualquier otro que pudiera generarse con motivo de la operación antes mencionada, serán cubiertos por el Fiduciario con cargo al patrimonio fideicomitido.
- g) Todos los gastos de viaje, hospedaje y viáticos que se generen por el desplazamiento del personal de esta Institución, con motivo del desempeño del cargo de Representante Común, correrán por cuenta del Fiduciario con cargo al patrimonio fideicomitido.

### **Vigencia**

La vigencia del Contrato de Prestación de Servicios iniciará a partir de su suscripción y continuará hasta que concluya la actuación del Representante Común como tal. El Representante Común concluirá sus funciones una vez que el Fiduciario haya liquidado en su totalidad cualquier cantidad adeudada a los Tenedores bajo los Certificados, pero podrá renunciar a dicho cargo conforme se ha señalado o ser removido en todo tiempo por los Tenedores de los Certificados. En el entendido que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.

### **Legislación aplicable**

Para la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, las partes se someten expresamente a las leyes y tribunales de la Ciudad de México, renunciando en forma expresa a cualquier otro fuero que en razón de su domicilio, presente o futuro, o por cualquier otra causa, pudiera corresponderles.

### **e) Administradores**

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 y cualquier otro asunto relevante se puede consultar en la sección de "*Resultados de las Operaciones y perspectivas inciso d) Contratos y acuerdos relevantes, punto 2. Contrato de Administración*".

**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., (el “Administrador”), 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 Sección “*Resultados de las Operaciones y perspectivas inciso d) Contratos y acuerdos relevantes, punto 2. Contrato de Administración*”.

*Las comisiones realizar al 31 de diciembre de 2018 y 2017 fueron como sigue:*

	2018	2017
Comisión por administración de inmuebles \$	4,958,482	1,578,929
Comisión de administración base	2,686,171	-
Comisión por desarrollo	925,756	-
\$	8,570,409	1,578,929

*Conforme a lo anterior, a la fecha no existen comisiones adicionales pagadas por el Fideicomiso a terceros relevantes u otras figuras a las que por contrato les correspondan al Administrador*

**g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés**

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 “*Resultados de las Operaciones y perspectivas 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.

#### **h) Auditores externos**

KPMG Cárdenas Dosal, S.C., fue nombrado como el Auditor externo de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. Se contrató al Auditor Externo a fin de llevar a cabo una auditoría de los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2018 y 2017, por los años terminados en esas fechas.

#### **i) 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.

#### **j) Mercado de capitales**

##### **i) Estructura del fideicomiso y principales tenedores**

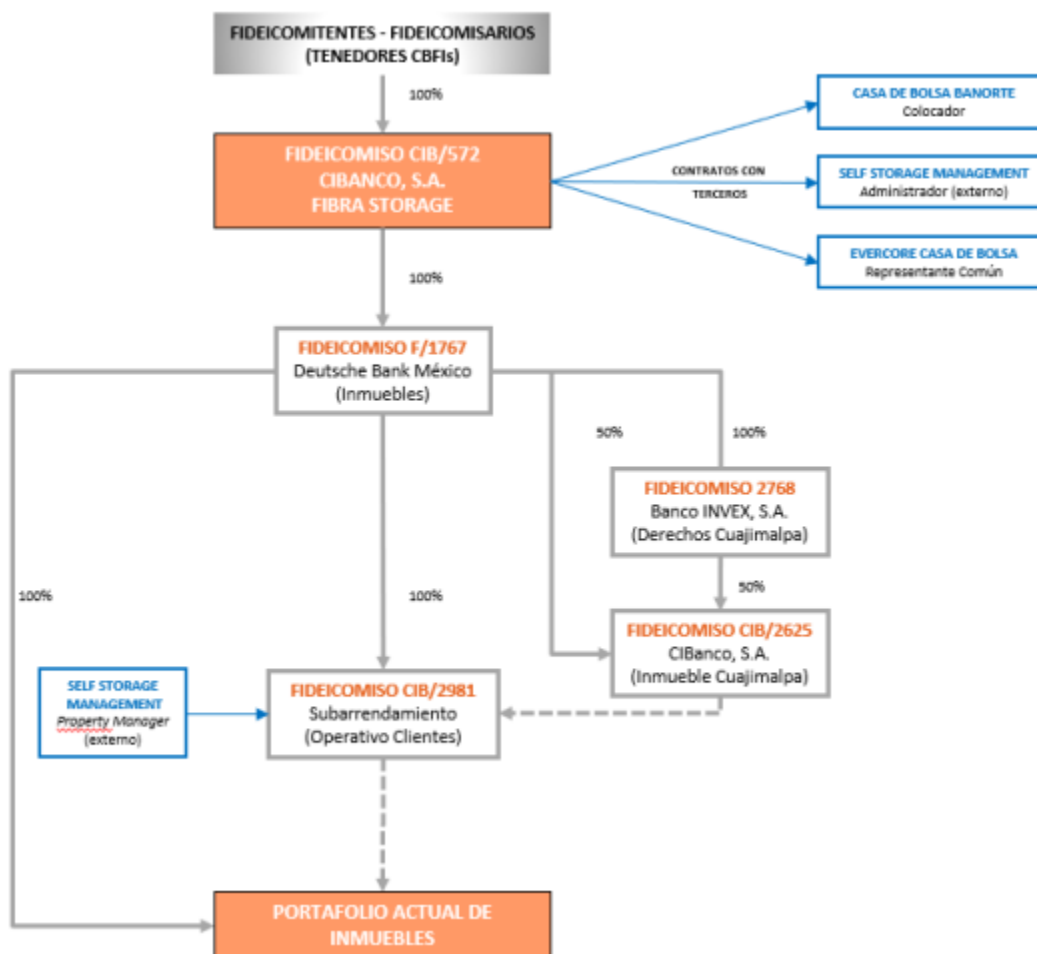
El Fideicomiso fue creado en 2014 como un fideicomiso de administración. El 6 de julio de 2018, los Fideicomitentes del Fideicomiso celebraron un convenio modificatorio y de re-expresión para convertirlo en un fideicomiso de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y sujetarlo al régimen fiscal 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.

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.

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



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 2018:

TENEDOR	PORCENTAJE
---------	------------

Aportantes de Inmuebles (Fideicomitentes y Fideicomisarios en Segundo Lugar*)	82.4116%
Gran Público Inversionista	17.5884%

\**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

\*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

\*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

\*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 2018 y al 31 de diciembre y 2017, 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.

A continuación, se muestra un resumen de las principales cifras financieras plasmadas en el Estado de Situación Financiera consolidado condensado emitido bajo las NIIF y es la base para determinar ciertas razones financieras que utilizamos para medir la rentabilidad de los inmuebles y futuras capacidades de financiamiento.

Rubro	Información financiera histórica			
	31/12/2018	31/12/2017	Variación	Δ%
Efectivo y equivalentes de efectivo	23,520,953	42,775,622	(19,254,669)	-45%
Impuestos por recuperar	77,207,532	65,001,599	12,205,933	19%
Propiedades de inversión	1,945,865,470	2,365,583,625	(419,718,155)	-18%
Activos totales	2,116,293,365	2,597,326,652	(481,033,287)	-19%
Total Deuda	349,377,290	191,287,084	158,090,206	83%
Patrimonio	1,717,590,510	2,042,530,496	(324,939,986)	-16%

### Estado de situación financiera

Considerando un comparativo del 2018 contra 2017 comentamos lo siguiente:

#### Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo tuvo un decremento de Ps. 19 millones durante el año 2018, lo que representa una baja de 45% respecto al 2017. Esto se deriva principalmente por: adquisiciones de propiedades de inversión,

pago de construcción en proceso, pago de gastos operativos y de administración y gastos extraordinarios derivados del OPI.

#### Impuestos por recuperar

Los impuestos por recuperar, principalmente es impuesto sobre el valor agregado (IVA), en el 2018 alcanzaron en Ps.77 millones contra Ps.65 millones en el año anterior. Este incremento se genera por el importante portafolio en desarrollo que tiene el Fideicomiso que esperamos recuperar en el transcurso del segundo semestre de 2019.

#### Propiedades de inversión

El valor de nuestras propiedades disminuye a Ps.419 millones durante el año 2018, lo cual representa una disminución de 18%. Esta variación se origina al neto entre la baja por la desincorporación de la reestructura realizada por la compañía y al incremento derivado a las adquisiciones realizadas de Lerma y Mariano Escobedo, así como la plusvalía de las bodegas que se tenían ya en el portafolio.

#### Patrimonio del fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostró un decremento de Ps.324 millones comparado con el año 2017 derivado de las operaciones de transformación que se realizaron al desconsolidar algunas subsidiarias del Fideicomiso.

#### Deuda

Al 31 de diciembre 2018 y al 31 de diciembre de 2017, el monto de la deuda de FIBRA Storage está integrada por un préstamo otorgado por una institución financiera denominado en pesos, y el cual se integra en dos Tranches.

Deuda	Tipo de Préstamo	Contratación	Vencimiento	Tasa	31/12/2018	31/12/2017
Tranche A(*)	Hipotecario	02-jul-17	22-dic-24	TIIE + 2.3 pts	168,210,000	193,620,000
Tranche B	Hipotecario	05-mar-18	26-dic-25	TIIE + 2.3 pts	184,400,000	-
				<b>Saldo</b>	<b>352,610,000</b>	<b>193,620,000</b>
				(-) otros costos	(3,232,710)	(2,332,916)
				<b>Total de préstamos bancarios</b>	<b>349,377,290</b>	<b>191,287,084</b>
				(-) Vencimientos circuntes de deuda	(44,360,000)	(24,127,084)
				<b>Deuda de largo plazo</b>	<b>305,017,290</b>	<b>167,160,000</b>

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

En febrero 2018 y 2017, el Fideicomiso adquirió un instrumento denominado Cap-Floor que limita la tasa de interés a un 9% (strike), este instrumento financiero se utiliza para reducir el riesgo del interés variable del préstamo mencionado. Las primas pagadas se contrataron solo por la mitad de cada Tranche y sujeta a renovación al año 4 de la vida de cada préstamo, al término.

#### **Cumplimiento con regulación de FIBRAS**

Regulación	Fibra Storage	Límite	Status
Índice de cobertura de servicio de la	206%	Mayor o igual al	Cumple ✓
Nivel de endeudamiento (2)	16.51%	Menor o igual a 50%	Cumple ✓
(1)		(2)	
Activos líquidos	47,297,000	Deuda	349,377,290
IVA por recuperar	77,207,532	Activos totales	2,116,293,365
NOI 12M 18	83,713,000		
Amortización de intereses del trimestre			
Amortizaciones de capital trimestra	12,120,000		
Capex del trimestre	88,899,000		

### 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 “*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:** 2018

---

**Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :** 2018-12-31

---

**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:** 4D

---

**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]**

---

---

**Nombre de proveedor de servicios de Auditoria externa [bloque de texto]**

---

KPMG CÁRDENAS DOSAL, S.C.

---

**Nombre del socio que firma la opinión [bloque de texto]**

L.C.C. José Alejandro Ruíz Luna

---

### Tipo de opinión a los estados financieros [bloque de texto]

---

Hemos auditado los estados financieros consolidados del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios Número CIB/572 y subsidiarias (el Fideicomiso), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada del Fideicomiso y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, así como sus resultados integrales consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

---

### Fecha de opinión sobre los estados financieros [bloque de texto]

---

Ciudad de México a 29 de abril de 2019

---

### Fecha de asamblea en que se aprobaron los estados financieros [bloque de texto]

---

24 de abril de 2019

---

### Seguimiento de análisis [bloque de texto]

---

---

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
<b>Estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
<b>Activos [sinopsis]</b>		
<b>Activos circulantes[sinopsis]</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	47,297,000	42,776,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	78,897,000	80,814,000
Impuestos por recuperar	0	0
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	672,000	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	126,866,000	123,590,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	126,866,000	123,590,000
<b>Activos no circulantes [sinopsis]</b>		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	21,840,000	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	21,630,000	18,615,000
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	23,855,000
Propiedades, planta y equipo	108,000	1,863,000
Propiedades de inversión	1,945,865,000	2,365,583,000
Crédito mercantil	0	63,818,000
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	1,989,443,000	2,473,734,000
Total de activos	2,116,309,000	2,597,324,000
<b>Capital Contable y Pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos Circulantes [sinopsis]</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	49,342,000	57,716,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	44,360,000	24,127,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	25,108,000
<b>Provisiones circulantes [sinopsis]</b>		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	606,000
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	606,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	93,702,000	107,557,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	93,702,000	107,557,000
<b>Pasivos a largo plazo [sinopsis]</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	280,079,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	305,017,000	167,160,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
<b>Provisiones a largo plazo [sinopsis]</b>		
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	305,017,000	447,239,000
Total pasivos	398,719,000	554,796,000
<b>Capital Contable [sinopsis]</b>		
Capital social	1,053,820,000	1,205,211,000
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	663,770,000	766,775,000
Otros resultados integrales acumulados	0	674,000
Total de la participación controladora	1,717,590,000	1,972,660,000
Participación no controladora	0	69,868,000
Total de capital contable	1,717,590,000	2,042,528,000
Total de capital contable y pasivos	2,116,309,000	2,597,324,000



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

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-12-31	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Actual 2018-10-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Anterior 2017-10-01 - 2017-12-31
<b>Resultado de periodo [sinopsis]</b>				
<b>Utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>				
Ingresos	258,597,000	166,889,000	24,393,000	43,564,000
Costo de ventas	9,894,000	0	0	0
Utilidad bruta	248,703,000	166,889,000	24,393,000	43,564,000
Gastos de venta	16,017,000	8,822,000	2,841,000	4,559,000
Gastos de administración	119,781,000	93,392,000	9,924,000	24,007,000
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	112,905,000	64,675,000	11,628,000	14,998,000
Ingresos financieros	146,710,000	124,427,000	18,399,000	24,490,000
Gastos financieros	1,663,000	761,000	178,000	434,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	257,952,000	188,341,000	29,849,000	39,054,000
Impuestos a la utilidad	84,814,000	50,049,000	0	10,046,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	173,138,000	138,292,000	29,849,000	29,008,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	173,138,000	138,292,000	29,849,000	29,008,000
<b>Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	173,138,000	137,023,000	29,849,000	29,008,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	1,269,000	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]				
<b>Utilidad por acción [sinopsis]</b>				
<b>Utilidad por acción [partidas]</b>				
<b>Utilidad por acción básica [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	1.7314	1.3851	0.2985	0.2883
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	1.7314	1.3851	0.2985	0.2883
<b>Utilidad por acción diluida [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.8657	0.6926	0.1492	0.1441
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.8657	0.6926	0.1492	0.1441

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-12-31	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Actual 2018-10-01 - 2018-12- 31	Trimestre Año Anterior 2017-10-01 - 2017-12- 31
<b>Estado del resultado integral [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) neta	173,138,000	138,292,000	29,849,000	29,008,000
<b>Otro resultado integral [sinopsis]</b>				
<b>Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>				
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	218,000	0	(179,000)
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	218,000	0	(179,000)
<b>Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>				
<b>Efecto por conversión [sinopsis]</b>				
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
<b>Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]</b>				
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
<b>Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]</b>				
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
<b>Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]</b>				
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
<b>Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]</b>				
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
<b>Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]</b>				
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
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]</b>				

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-12-31	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Actual 2018-10-01 - 2018-12- 31	Trimestre Año Anterior 2017-10-01 - 2017-12- 31
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
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	218,000	0	(179,000)
Resultado integral total	173,138,000	138,510,000	29,849,000	28,829,000
<b>Resultado integral atribuible a [sinopsis]</b>				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	173,138,000	137,023,000	29,849,000	28,039,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	1,487,000	0	790,000

**[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto**

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-12-31	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-12-31
<b>Estado de flujos de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) neta	173,138,000	138,292,000
<b>Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	0	50,049,000
Ingresos y gastos financieros, neto	646,000	(1,577,000)
Gastos de depreciación y amortización	527,000	816,000
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
Provisiones	(20,560,000)	10,507,000
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	0	0
Pagos basados en acciones	0	0
Pérdida (utilidad) del valor razonable	(145,693,000)	(122,212,000)
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	539,000	(16,322,000)
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	0	0
Incremento (disminución) de proveedores	(24,580,000)	16,499,000
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	0	0
Otras partidas distintas al efectivo	0	4,619,000
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)	(189,121,000)	(57,621,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	(15,983,000)	80,671,000
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	17,782,000	(15,944,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	1,799,000	64,727,000
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]</b>		
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
	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
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	1,016,000	(2,215,000)
Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	(225,224,000)	(361,981,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(224,208,000)	(364,196,000)
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]</b>		
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	87,960,000	0
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	200,000,000	210,000,000
Reembolsos de préstamos	0	0
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Dividendos pagados	0	0
Intereses pagados	1,663,000	637,000
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	(59,367,000)	101,417,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	226,930,000	310,780,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	4,521,000	11,311,000
<b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]</b>		
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	4,521,000	11,311,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	42,776,000	31,465,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	47,297,000	42,776,000

**[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]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>									
Capital contable al comienzo del periodo	1,205,211,000	0	0	766,775,000	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	173,138,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	173,138,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	3,468,000	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	270,861,000	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	(11,910,000)	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	(413,810,000)	0	0	(276,143,000)	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	(151,391,000)	0	0	(103,005,000)	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	1,053,820,000	0	0	663,770,000	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]	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]	Reserva para catástrofes [miembro]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
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 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]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>							
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	674,000	674,000	1,972,660,000	69,868,000	2,042,528,000
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>							
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	173,138,000	0	173,138,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	173,138,000	0	173,138,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	3,468,000	0	3,468,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	270,861,000	0	270,861,000
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	(11,910,000)	0	(11,910,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	(674,000)	(674,000)	(690,627,000)	(69,868,000)	(760,495,000)
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	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
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
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
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
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	(674,000)	(674,000)	(255,070,000)	(69,868,000)	(324,938,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	1,717,590,000	0	1,717,590,000



**[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]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>									
Capital contable al comienzo del periodo	1,091,629,000	0	0	629,970,000	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	136,805,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	136,805,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	113,582,000	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	113,582,000	0	0	136,805,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	1,205,211,000	0	0	766,775,000	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]	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]	Reserva para catástrofes [miembro]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
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 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]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>							
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	456,000	456,000	1,722,055,000	54,027,000	1,776,082,000
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>							
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	136,805,000	1,487,000	138,292,000
Otro resultado integral	0	0	218,000	218,000	218,000	0	218,000
Resultado integral total	0	0	218,000	218,000	137,023,000	1,487,000	138,510,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	113,582,000	14,354,000	127,936,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	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
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	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
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
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
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
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	218,000	218,000	250,605,000	15,841,000	266,446,000
Capital contable al final del periodo	0	0	674,000	674,000	1,972,660,000	69,868,000	2,042,528,000

**[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera**

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
<b>Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
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	100,000,000	0
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	21,360,000	18,614,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

**[700002] Datos informativos del estado de resultados**

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-12-31	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Actual 2018-10-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Anterior 2017-10-01 - 2017-12-31
<b>Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]</b>				
Depreciación y amortización operativa	527,000	816,000	17,000	363,000

**[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses**

Concepto	Año Actual 2018-01-01 - 2018-12-31	Año Anterior 2017-01-01 - 2017-12-31
<b>Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]</b>		
Ingresos	258,597,000	166,889,000
Utilidad (pérdida) de operación	112,905,000	64,675,000
Utilidad (pérdida) neta	173,138,000	138,292,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	173,138,000	137,023,000
Depreciación y amortización operativa	527,000	816,000

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
<b>Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]</b>		
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Efectivo [sinopsis]</b>		
Efectivo en caja	41,000	60,500
Saldos en bancos	16,808,000	25,736,000
Total efectivo	16,849,000	25,796,000
<b>Equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	30,448,000	16,980,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	30,448,000	16,980,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	47,297,000	42,776,000
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]</b>		
Clientes	973,000	1,512,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	473,000	5,115,000
<b>Anticipos circulantes [sinopsis]</b>		
Anticipos circulantes a proveedores	727,000	6,798,000
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	727,000	6,798,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	76,724,000	65,001,000
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	2,388,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	78,897,000	80,814,000
<b>Clases de inventarios circulantes [sinopsis]</b>		
<b>Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]</b>		
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
<b>Activos mantenidos para la venta [sinopsis]</b>		
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
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]</b>		
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 2018-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	21,840,000	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	21,840,000	0
<b>Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]</b>		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	23,855,000
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	23,855,000
<b>Propiedades, planta y equipo [sinopsis]</b>		
<b>Terrenos y construcciones [sinopsis]</b>		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
<b>Vehículos [sinopsis]</b>		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	87,000
Total vehículos	0	87,000
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	108,000	1,374,000
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	402,000
Total de propiedades, planta y equipo	108,000	1,863,000
<b>Propiedades de inversión [sinopsis]</b>		
Propiedades de inversión	1,781,453,000	2,056,647,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	164,412,000	308,936,000
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	1,945,865,000	2,365,583,000
<b>Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]</b>		
<b>Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]</b>		
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	63,818,000
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	63,818,000
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]</b>		
Proveedores circulantes	10,656,000	33,294,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	36,946,000	12,548,000
<b>Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]</b>		



Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	11,874,000
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	1,548,000	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	1,548,000	11,874,000
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	0
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	49,342,000	57,716,000
<b>Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]</b>		
Créditos Bancarios a corto plazo	44,360,000	24,127,000
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	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	44,360,000	24,127,000
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]</b>		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
<b>Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]</b>		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	280,079,000
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	280,079,000
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	280,079,000
<b>Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]</b>		
Créditos Bancarios a largo plazo	305,017,000	167,160,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	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	305,017,000	167,160,000
<b>Otras provisiones [sinopsis]</b>		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
<b>Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]</b>		
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 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
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
activos para su disposición mantenidos para la venta		
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	674,000
Total otros resultados integrales acumulados	0	674,000
<b>Activos (pasivos) netos [sinopsis]</b>		
Activos	2,116,309,000	2,597,324,000
Pasivos	398,719,000	554,796,000
Activos (pasivos) netos	1,717,590,000	2,042,528,000
<b>Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]</b>		
Activos circulantes	126,866,000	123,590,000
Pasivos circulantes	93,702,000	107,557,000
Activos (pasivos) circulantes netos	33,164,000	16,033,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-12-31	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Actual 2018-10-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Anterior 2017-10-01 - 2017-12-31
<b>Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]</b>				
<b>Ingresos [sinopsis]</b>				
Ingresos por renta fija	146,252,000	135,501,000	23,530,000	35,763,000
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	1,016,000	2,215,000	358,000	520,000
Ingresos por mantenimiento	0	0	0	0
Ingresos por publicidad	0	0	0	0
Ingresos por venta de propiedades	22,341,000	0	0	0
Otros ingresos	88,988,000	29,173,000	505,000	7,281,000
Total de ingresos	258,597,000	166,889,000	24,393,000	43,564,000
<b>Costo de Venta [sinopsis]</b>				
Costo por habitación	0	0	0	0
Alimentos y bebidas	0	0	0	0
Costo por venta de propiedades	9,894,000	0	0	0
Otros costos	0	0	0	0
Total de costos de venta	9,894,000	0	0	0
<b>Gastos de venta [sinopsis]</b>				
Gastos de mantenimiento	1,998,000	2,207,000	126,000	189,000
Gastos por administración	0	0	0	0
Gastos relacionados con adquisiciones y desarrollos	0	0	0	0
Energéticos	2,316,000	1,524,000	563,000	154,000
Venta y Publicidad	715,000	1,457,000	48,000	53,000
Seguros	3,863,000	3,471,000	968,000	775,000
Predial	7,125,000	163,000	1,136,000	3,388,000
Otros Gastos de operación	0	0	0	0
Total de gastos de venta	16,017,000	8,822,000	2,841,000	4,559,000
<b>Gastos Administrativos [sinopsis]</b>				
Comisión por asesoría	0	0	0	0
Comisión por servicios de representación	0	0	0	0
Honorarios legales	8,795,000	9,053,000	127,000	1,946,000
Honorarios administrativos	8,497,000	5,827,000	1,166,000	1,433,000
Honorarios profesionales	0	0	0	0
Sueldos	0	0	0	0
Depreciación y amortización	527,000	816,000	17,000	363,000
Otros gastos administrativos	101,962,000	77,696,000	8,614,000	20,265,000
Total de gastos administrativos	119,781,000	93,392,000	9,924,000	24,007,000
<b>Ingresos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses ganados	1,016,000	2,215,000	358,000	520,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	0	0	0
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Utilidad por venta de activo fijo	0	0	0	0
Utilidad neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de	145,694,000	122,212,000	18,041,000	23,970,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-12-31	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Actual 2018-10-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Anterior 2017-10-01 - 2017-12-31
inversión				
Utilidad por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	146,710,000	124,427,000	18,399,000	24,490,000
<b>Gastos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses devengados a cargo	1,663,000	637,000	178,000	376,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	79,000	0	13,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Pérdida por venta de activo fijo	0	0	0	0
Pérdida neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	45,000	0	45,000
Total de gastos financieros	1,663,000	761,000	178,000	434,000
<b>Impuestos a la utilidad [sinopsis]</b>				
Impuesto causado	20,561,000	15,914,000	0	0
Impuesto diferido	64,253,000	34,135,000	0	10,046,000
Total de Impuestos a la utilidad	84,814,000	50,049,000	0	10,046,000

## [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]

#### Declaración de cumplimiento

La información financiera consolidada al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y por el periodo de tres y doce meses terminados en esa fecha ha sido preparada de acuerdo por el Consejo Internacional de Información Financiera.

#### APLICACIÓN DE LAS NUEVAS NIIF

##### IFRS 15

En mayo de 2014, el IASB emitió la IFRS 15, que establece un modelo de cinco pasos para determinar el calendario y el monto a aplicar contabilizado para el reconocimiento de ingresos.

El nuevo estándar reemplaza las pautas existentes de reconocimiento de ingresos, incluyendo el IAS 18 Ingresos, el IAS 11 Contratos de construcción y las interpretaciones relacionadas cuando entran en vigor.

La norma permite elegir entre el método retrospectivo y el enfoque retrospectivo modificado. Con la entrada en vigor de esta norma Fibra Storage no se ve obligada a realizar ajustes de forma retrospectiva puesto que los contratos de ingresos son de corto plazo con renovación automática y se registran conforme se devengan.

##### IFRS 16

NIIF 16 "Arrendamientos". El 13 de enero de 2016, se emitió la NIIF 16 "Arrendamientos", que reemplaza a la actual NIC 17 "Arrendamientos". Desde la perspectiva del arrendador, la clasificación de arrendamientos operativos y financieros seguirá existiendo y los criterios para la clasificación son similares a los de la NIC 17.

El Fideicomiso ha completado una evaluación inicial del impacto potencial en sus estados financieros consolidados y dado que son arrendadores, el impacto que se espera no es significativo.

La preparación de esta información financiera consolidada requiere que la Administración efectúe juicios, estimaciones y suposiciones que afectan la aplicación de políticas contables y los importes reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos.

Los juicios, estimaciones y supuestos del Fideicomiso se basan en la información histórica y presupuestada, así como en las condiciones económicas regionales y de la industria en la que opera, algún cambio podría afectar adversamente dichas estimaciones. Aunque el Fideicomiso haya realizado estimaciones razonables sobre la resolución final de las incertidumbres subyacentes, no se puede asegurar que el resultado final de los asuntos será coherente con lo que reflejan los activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones.

Las decisiones significativas tomadas por la Administración en la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, así como las fuentes clave de incertidumbre fueron las mismas que se aplicaron a los estados financieros consolidados por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

La preparación de los estados financieros consolidados intermedios requiere que la Administración efectúe estimaciones y suposiciones que afectan los importes registrados de activos y pasivos y la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros consolidados, así como los importes registrados de ingresos y gastos durante el ejercicio.

Las estimaciones y los supuestos relevantes se revisan de manera continua. Los cambios derivados de estas revisiones se reconocen en el período en el cual se revisan y en períodos futuros que sean afectados.

La información sobre supuestos e incertidumbre de estimaciones que tienen un riesgo significativo de dar por resultado un ajuste material dentro del próximo año, se describen en las siguientes notas:

#### - Provisiones

Fibra Storage reconoce, con base en estimaciones de la Administración, provisiones de pasivo por aquellas obligaciones presentes en las que la transferencia de activos o la prestación de servicios son virtualmente ineludibles y surge como consecuencia de eventos pasados, los que, en los casos aplicables se registran a su valor presente.

#### - Contingencias y Compromisos.

Las obligaciones o pérdidas importantes relacionadas con contingencias se reconocen como un pasivo cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza de su realización.

El 27 de febrero de 2019, Diego Isita Portilla, Director General y Gabriela Santana Lima Directora de Finanzas, autorizaron la emisión de los estados financieros consolidados adjuntos y sus notas.

Al 31 de diciembre 2018 y al 31 de diciembre de 2017, el monto de la deuda de Fibra Storage está integrada por un préstamo otorgado por una institución financiera denominado en pesos, y el cual se integra en dos Tranches.

Deuda	Tipo de Préstamo	Contratación	Vencimiento	Tasa	31/12/2018	31/12/2017
Tranche A(*)	Hipotecario	02-jul-17	22-dic-24	TIIE + 2.3 pts	168,210,000	193,620,000
Tranche B	Hipotecario	05-mar-18	26-dic-25	TIIE + 2.3 pts	184,400,000	-
				<b>Saldo</b>	<b>352,610,000</b>	<b>193,620,000</b>
				(-) otros costos	(3,232,710)	(2,332,916)
				<b>Total de préstamos bancarios</b>	<b>349,377,290</b>	<b>191,287,084</b>
				(-) Vencimientos circulantes de deuda	(44,360,000)	(24,127,084)
				<b>Deuda de largo plazo</b>	<b>305,017,290</b>	<b>167,160,000</b>

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

En febrero 2018 y 2017, el Fideicomiso adquirió un instrumento denominado Cap-Floor que limita la tasa de interés a un 9% (strike), este instrumento financiero se utiliza para reducir el riesgo del interés variable del préstamo mencionado. Las primas pagadas se contrataron solo por la mitad de cada Tranche y sujeta a renovación al año 4 de la vida de cada préstamo, al término.

El contrato de préstamo establece ciertas obligaciones de hacer y no hacer por parte de Fibra Storage. Estas obligaciones han sido cumplidas al 31 de diciembre de 2018 y 2017. A continuación, se presenta el análisis de

los vencimientos de la deuda por plazos de doce meses contados a partir de diciembre 2018 y hasta el vencimiento total:

Vencimiento	Capital
2019-2020	58,300,000
2020-2021	64,440,000
2021-2022	59,260,000
2022-2023	44,940,000
2023-2024	35,810,000
2024-2025	39,240,000
2025	11,400,000
	<b>313,390,000</b>

Fibra Storage se encuentra expuesto a los siguientes riesgos por el uso de instrumentos financieros y sobre los cuales ejerce su administración de riesgos:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Esta nota se presenta información sobre la exposición de Fibra Storage sobre el riesgo de liquidez.

#### **Riesgo de liquidez-**

El riesgo de liquidez representa la posibilidad de que Fibra Storage tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de Fibra Storage para administrar su liquidez consiste en asegurar, en la medida de lo posible, que contará con la liquidez suficiente para solventar sus pasivos a la fecha de su vencimiento, tanto en situaciones normales como en condiciones extraordinarias, sin incurrir en pérdidas inaceptables o poner en riesgo la reputación de Fibra Storage.

#### **Riesgo de mercado-**

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, tales como tipos de cambio y tasas de interés puedan afectar los ingresos y gastos de Fibra Storage o el valor de los instrumentos financieros que se mantienen. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a los riesgos de mercado dentro de parámetros aceptables, a la vez que se optimizan los rendimientos.

##### *(i) Riesgo de tasa de interés-*

Fibra Storage cuenta con pasivos financieros así como con instrumentos financieros derivados relacionados a la tasa de interés, por lo que se encuentra expuesto a este tipo de riesgo. Puesto que la deuda bancaria que en su mayoría posee Fibra Storage es a tasa variable, y como parte de sus políticas de administración de riesgos, una porción de dicha exposición se cambia de perfil mediante el uso de instrumentos financieros derivados (opciones de tasa de interés).

Las fluctuaciones en tasas de interés impactan principalmente a la deuda a largo plazo cambiando ya sea su valor razonable (deuda a tasa fija) o sus flujos de efectivo futuros (deuda a tasa variable). Así como a los

instrumentos financieros derivados que representan activos financieros para Fibra Storage durante este ejercicio.

---

## Información a revelar sobre cambios en las políticas contables [bloque de texto]

---

### **Instrumentos financieros-**

#### **Clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros**

La Norma IFRS 9 incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI), y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR). La clasificación de los activos financieros bajo IFRS 9 por lo general se basa en el modelo de negocios en el que un activo financiero es gestionado y en sus características de flujo de efectivo contractual. La Norma IFRS 9 elimina las categorías previas de la Norma IAS 39 de mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y partidas por cobrar y disponibles para la venta. Bajo IFRS 9, los derivados incorporados en contratos en los que el principal es un activo financiero dentro del alcance de la norma nunca se separan. En cambio, se evalúa la clasificación del instrumento financiero híbrido tomado como un todo.

La Norma IFRS 9 en gran medida conserva los requerimientos existentes de la Norma IAS 39 para la clasificación y medición de los pasivos financieros.

La adopción de la Norma IFRS 9 no ha tenido un efecto significativo sobre las políticas contables del Fideicomiso relacionadas con los pasivos financieros y los instrumentos financieros derivados.

El efecto de la adopción de la Norma IFRS 9 sobre el importe en libros de los activos financieros al 1º de enero de 2018 se relaciona únicamente con los nuevos requerimientos de deterioro.

---

## Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

---

### **a) Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros consolidados adjuntos y sus notas han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de la Información Financiera ("NIIF"), emitidas por el Consejo Internacional de Información Financiera.

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

### **b) Bases de medición-**

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

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



iii) los beneficios a los empleados, los cuales se valúan al valor presente de las obligaciones por los beneficios de los planes.

**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 y la moneda en la cual se presentan estos estados financieros consolidados.

Para propósitos de revelación en las notas a los estados financieros consolidados cuando se hace referencia a dólares, se trata de dólares de los Estados Unidos de América.

**d) Presentación del estado de resultados integrales-**

El Fideicomiso presenta el resultado integral en un solo estado que presenta en un único documento todos los rubros que conforman la utilidad o pérdida neta, así como los Otros Resultados Integrales ("ORI") y se denomina "Estado de resultados integrales consolidado".

**e) Uso de juicios y estimaciones-**

La preparación de los estados financieros consolidados requiere que la Administración efectúe estimaciones y suposiciones que afectan los importes registrados de activos y pasivos y la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros consolidados, así como los importes registrados de ingresos y gastos durante el ejercicio.

Las estimaciones y los supuestos relevantes se revisan de manera continua. Los cambios derivados de estas revisiones se reconocen en el período en el cual se revisan y en períodos futuros que sean afectados.

---

## [800600] Notas - Lista de políticas contables

### Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

---

**a) Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros consolidados adjuntos y sus notas han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de la Información Financiera ("NIIF"), emitidas por el Consejo Internacional de Información Financiera.

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

**b) Bases de medición-**

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

- i) los activos y pasivos adquiridos en una combinación de negocios, los cuales se registran a su valor razonable determinado a la fecha de adquisición;
- ii) los terrenos y edificios de propiedades de inversión, los cuales se registran a su valor razonable; y
- iii) los beneficios a los empleados, los cuales se valúan al valor presente de las obligaciones por los beneficios de los planes.

**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 y la moneda en la cual se presentan estos estados financieros consolidados.

Para propósitos de revelación en las notas a los estados financieros consolidados cuando se hace referencia a dólares, se trata de dólares de los Estados Unidos de América.

**d) Presentación del estado de resultados integrales-**

El Fideicomiso presenta el resultado integral en un solo estado que presenta en un único documento todos los rubros que conforman la utilidad o pérdida neta, así como los Otros Resultados Integrales ("ORI") y se denomina "Estado de resultados integrales consolidado".

**e) Uso de juicios y estimaciones-**

La preparación de los estados financieros consolidados requiere que la Administración efectúe estimaciones y suposiciones que afectan los importes registrados de activos y pasivos y la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros consolidados, así como los importes registrados de ingresos y gastos durante el ejercicio.

Las estimaciones y los supuestos relevantes se revisan de manera continua. Los cambios derivados de estas revisiones se reconocen en el período en el cual se revisan y en períodos futuros que sean afectados.

---

### Descripción de la política contable para beneficios a los empleados [bloque de texto]

---

N/A puesto que Fibra Storage no tiene empleados, cualquier tipo de servicio de personal es proporcionado directamente por el Administrador de acuerdo al contrato de administración que se tiene vigente.

---

### Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]

---

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 y la moneda en la cual se presentan estos estados financieros consolidados.

---

### Descripción de la política contable para propiedades de inversión [bloque de texto]

---

**Medición del valor razonable-**

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

El valor razonable de las propiedades de inversión, al 31 de diciembre 2018, ha sido calificado como un nivel de valor razonable 2 sobre la base de las variables en la técnica de valoración utilizada, sobre esa base a continuación se describe la metodología utilizada para la determinación del valor razonable.

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

---

## Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas [bloque de texto]

---

Self Storage Management, S. de R.L. de C.V., (el "Administrador"), en su carácter de Administrador de Fibra Storage, tiene derecho a recibir de acuerdo con el contrato de administración celebrado con Fibra Storage (el contrato de administración) las siguientes contraprestaciones por concepto de:

### Contraprestación de Administración Base

Fibra Storage pagará al Administrador una contraprestación equivalente a 35 (treinta y cinco) puntos base sobre el valor bruto de los Activos Inmobiliarios conforme al valor contable (fair value) de las propiedades para cubrir los gastos operativos.

### Contraprestación por Desarrollo

Fibra Storage, pagará al Administrador o a la persona que éste determine, previa instrucción y comparecencia del Administrador, una contraprestación equivalente al 5% (cinco por ciento) de los costos incurridos en relación con el desarrollo o mejoras de capital realizadas a las propiedades o nuevos desarrollos relacionados con los Activos Inmobiliarios, incluyendo adquisiciones de terrenos.

### Contraprestación por Administración de Inmuebles

Fibra Storage, directamente o a través del Fideicomiso CIB/2981 o cualquier otro vehículo de inversión, pagará al Administrador una contraprestación equivalente al 7% (siete por ciento) de (i) los ingresos obtenidos por la renta de unidades de auto almacenamiento en las sucursales ubicadas en los Activos Inmobiliarios, así como áreas y espacios destinados a la renta, más (ii) los ingresos por las ventas de accesorios que se realicen en las sucursales ubicadas en los Activos Inmobiliarios.

---

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

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

**Fideicomiso CIB/572 Fibra Storage y Subsidiarias**  
**(CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)**  
**Estado de resultados integral consolidado proforma no auditado**  
**Por los periodos de doce terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017**  
**(Pesos)**

	Montos históricos consolidados (diciembre 2018)	Ajustes pro forma	Información proforma (diciembre 2018)	Montos históricos consolidados (diciembre 2017)	Ajustes pro forma	Información proforma (diciembre 2017)	Variación pro forma	%
<b>Ingresos por:</b>								
Arenamiento	\$ 146,252,408	(72,422,941)	73,829,467	135,501,554	(92,434,345)	43,067,209	30,942,438	72.23%
Servicios	19,924,245	(19,924,245)	-	21,548,514	(21,548,514)	-	-	0.00%
Otros	82,524,271	(79,403,431)	3,120,840	9,819,180	(9,318,494)	500,686	2,420,154	33.52%
<b>Total de ingresos</b>	<b>248,700,924</b>	<b>(171,750,617)</b>	<b>76,950,287</b>	<b>166,869,248</b>	<b>(123,301,353)</b>	<b>43,567,895</b>	<b>33,582,791</b>	<b>77.44%</b>
<b>Gastos generales:</b>								
Operativos	42,895,957	(44,939,544)	17,954,393	54,899,170	(47,349,390)	9,549,780	8,404,813	88.09%
Comisiones y honorarios	18,838,424	(4,237,443)	14,600,981	12,894,133	(7,453,979)	5,440,154	9,180,809	148.70%
Arenamiento	6,849,844	(6,849,844)	-	7,421,503	(7,421,503)	-	-	0.00%
Depreciación	527,199	(434,662)	92,537	425,798	(510,019)	115,779	(25,242)	-21.80%
Financiamiento	7,125,054	(5,884,541)	1,240,513	3,368,478	(1,780,044)	1,608,434	(370,121)	-33.01%
Otros	39,541,515	(34,989,147)	4,552,368	20,984,182	(18,712,491)	2,271,691	2,280,877	100.41%
<b>Total de gastos generales</b>	<b>135,798,016</b>	<b>(97,339,242)</b>	<b>38,458,774</b>	<b>102,213,464</b>	<b>(83,227,825)</b>	<b>18,985,639</b>	<b>19,473,135</b>	<b>103.57%</b>
<b>Evaluación de la depreciación de las propiedades de inversión</b>	<b>145,493,330</b>	<b>(20,149,498)</b>	<b>125,343,832</b>	<b>122,212,370</b>	<b>(90,051,220)</b>	<b>32,161,150</b>	<b>93,382,482</b>	<b>290.34%</b>
<b>Utilidad de operación</b>	<b>258,598,468</b>	<b>(94,563,313)</b>	<b>164,035,145</b>	<b>186,888,156</b>	<b>(130,345,149)</b>	<b>56,543,007</b>	<b>107,492,138</b>	<b>190.11%</b>
<b>Ingresos financieros:</b>								
Gasto por intereses	(1,443,241)	(1,147,599)	(2,830,840)	(437,740)	425,457	(212,083)	(2,418,777)	1234.73%
Ingreso por intereses	1,014,827	(44,183)	970,644	2,215,184	(20,088)	2,195,096	(1,242,452)	-54.00%
Rendimiento en cambios, neto	-	-	-	(79,274)	38,394	(40,882)	40,882	-100.00%
Costo financiero del plan de beneficios definidos	-	-	-	(44,045)	44,045	-	-	0.00%
<b>(Costo) Ingreso financiero, neto</b>	<b>(444,435)</b>	<b>(1,231,782)</b>	<b>(1,878,214)</b>	<b>1,454,123</b>	<b>488,008</b>	<b>1,942,131</b>	<b>(3,820,348)</b>	<b>-194.71%</b>
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>257,952,023</b>	<b>(95,795,095)</b>	<b>162,156,938</b>	<b>188,342,279</b>	<b>(129,857,141)</b>	<b>58,485,138</b>	<b>103,671,790</b>	<b>177.24%</b>
<b>Impuestos a la utilidad</b>	<b>84,814,154</b>	<b>(84,814,154)</b>	<b>-</b>	<b>50,049,175</b>	<b>(50,049,175)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0.00%</b>
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>173,137,869</b>	<b>(10,980,941)</b>	<b>162,156,938</b>	<b>138,293,104</b>	<b>(79,807,966)</b>	<b>58,485,138</b>	<b>103,671,790</b>	<b>177.24%</b>
<b>Otro resultado integral consolidado (no será reclassificado a utilidad neta):</b>								
Pérdidas actuariales	-	-	-	310,272	(310,272)	-	-	0.00%
Impuestos a la utilidad	-	-	-	(93,082)	93,082	-	-	0.00%
<b>Otro resultado integral consolidado, neto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>217,190</b>	<b>(217,190)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0.00%</b>
<b>Utilidad integral neta</b>	<b>\$ 173,137,869</b>	<b>(10,980,941)</b>	<b>162,156,938</b>	<b>138,510,294</b>	<b>(80,025,154)</b>	<b>58,485,138</b>	<b>103,671,790</b>	<b>177.24%</b>
<b>Utilidad integral neta consolidada atribuible a:</b>								
Participación en control común	\$ 173,137,869	(10,980,941)	162,156,938	137,023,857	(78,538,719)	58,485,138	103,671,790	177.24%
Participación no controladora	-	-	-	1,486,437	(1,486,437)	-	-	0.00%
<b>Resultado integral, neto consolidado</b>	<b>\$ 173,137,869</b>	<b>(10,980,941)</b>	<b>162,156,938</b>	<b>138,510,294</b>	<b>(80,025,154)</b>	<b>58,485,138</b>	<b>103,671,790</b>	<b>177.24%</b>

	Montos históricos consolidados (4T 2018)	Ajustes pro forma	Información proforma (4T 2018)	Montos históricos consolidados (3T 2018)	Ajustes pro forma	Información proforma (3T 2018)	Variación pro forma	Δ%
<b>Ingresos por:</b>								
Arrendamiento	\$ 23,530,381	-	23,530,381	35,215,704	(15,214,057)	20,001,649	3,528,752	17.14%
Servicios	-	-	-	-	-	-	-	0.00%
Otros	813,043	-	813,043	59,433,158	(59,459,179)	143,479	199,544	427.92%
<b>Total de ingresos</b>	<b>24,343,424</b>	<b>-</b>	<b>24,343,424</b>	<b>94,648,862</b>	<b>(74,673,236)</b>	<b>20,165,128</b>	<b>4,228,296</b>	<b>20.97%</b>
<b>Gastos generales:</b>								
Operativos	1,481,389	-	1,481,389	1,481,389	(8,073)	1,473,316	1,481,389	31.87%
Comisiones y honorarios	5,019,933	-	5,019,933	1,161,237	(3,858,139)	958,098	(4,173,04)	-47.03%
Arrendamiento	-	-	-	1,137,452	(1,137,452)	-	-	0.00%
Depreciación	17,234	-	17,234	1,715,273	(1,149,130)	566,143	(48,907)	-73.94%
Pedial	1,134,401	-	1,134,401	101,804	1,210,133	1,311,939	(175,338)	-13.34%
Otros	1,049,125	-	1,049,125	15,578,408	(15,250,433)	327,975	721,150	219.88%
<b>Total de gastos generales</b>	<b>12,765,079</b>	<b>-</b>	<b>12,765,079</b>	<b>86,886,466</b>	<b>(71,604,688)</b>	<b>15,281,771</b>	<b>(2,516,692)</b>	<b>-16.47%</b>
<b>Evaluación del ejercicio de las propiedades de inversión</b>								
	18,041,384	-	18,041,384	10,419,811	(734,322)	9,685,489	8,355,895	81.27%
<b>Utilidad de operación</b>	<b>29,669,729</b>	<b>-</b>	<b>29,669,729</b>	<b>18,372,219</b>	<b>(3,803,373)</b>	<b>14,568,846</b>	<b>15,100,883</b>	<b>103.65%</b>
<b>Ingresos financieros:</b>								
Gasto por intereses	(178,017)	-	(178,017)	(302,158)	(241,820)	(548,978)	370,941	-17.57%
Ingreso por intereses	358,110	-	358,110	1,798,195	(714,181)	1,083,514	(170,404)	-15.18%
Pérdida en cambio, neto	-	-	-	-	-	-	-	0.00%
Costo financiero del plan de beneficios definidos	-	-	-	-	-	-	-	0.00%
<b>Ingreso financiero, neto</b>	<b>180,093</b>	<b>-</b>	<b>180,093</b>	<b>1,496,037</b>	<b>(1,011,501)</b>	<b>479,534</b>	<b>(299,443)</b>	<b>-12.44%</b>
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>29,849,822</b>	<b>-</b>	<b>29,849,822</b>	<b>19,868,254</b>	<b>(711,107)</b>	<b>19,147,149</b>	<b>7,104,191</b>	<b>37.10%</b>
<b>Impuestos a la utilidad</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4,098,717</b>	<b>(4,098,717)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0.00%</b>
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>29,849,822</b>	<b>-</b>	<b>29,849,822</b>	<b>15,764,489</b>	<b>3,382,660</b>	<b>19,147,149</b>	<b>7,104,196</b>	<b>37.10%</b>
<b>Otro resultado integral consolidado (no se reclassifica a utilidad neta)</b>								
Pérdidas actuariales	-	-	-	-	-	-	-	-
Impuestos a la utilidad	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Otro resultado integral consolidado, neto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utilidad integral neta</b>	<b>\$ 29,849,822</b>	<b>-</b>	<b>29,849,822</b>	<b>15,764,489</b>	<b>3,382,660</b>	<b>19,147,149</b>	<b>7,104,196</b>	<b>37.10%</b>
<b>Utilidad integral neta consolidada atribuible a:</b>								
Participación controladora	\$ 29,849,822	-	29,849,822	15,764,489	(711,107)	15,048,382	11,202,943	74.45%
Participación no controladora	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado integral, neto consolidado</b>	<b>\$ 29,849,822</b>	<b>-</b>	<b>29,849,822</b>	<b>15,764,489</b>	<b>(711,107)</b>	<b>15,048,382</b>	<b>11,202,943</b>	<b>74.45%</b>

**Fideicomiso CIB/572 Fibra Storage y Subsidiarias**  
**(CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)**

**Estado de resultados integral consolidado proforma no auditado**  
**Por los periodos de tres meses del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2018 y 2017**

**(Pesos)**

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

### ***Actividad del Fideicomiso-***

La información financiera consolidada proforma no auditada se compone de los estados de resultados integrales proforma no auditada del Fideicomiso CIB/572 Fibra Storage (el "Fideicomiso") por el período de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018 y por el período de tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018, (en su conjunto la "Información Financiera Consolidada Proforma No Auditada"), los cuales han sido preparados por el Fideicomiso para satisfacer los requisitos de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") de México con relación a la emisión de certificados bursátiles fiduciarios ("CBFIs") que se describe con mayor detalle en el siguiente párrafo.

El Fideicomiso emitió CBFIs mediante una oferta pública inicial en México, coordinada por agentes colocadores mexicanos (la "Oferta"), con la aprobación de la CNBV en México el 17 de agosto de 2018.

La actividad principal del Fideicomiso y subsidiarias es comprar, arrendar, vender, administrar, subarrendar, remodelar, desarrollar y llevar a cabo toda clase de operaciones y actos jurídicos similares con bienes inmuebles, construidos o sin construir, bajo la marca de U-Storage.

### **Bases de presentación y compilación-**

La Información Financiera Consolidada Proforma No Auditada se presenta exclusivamente con fines ilustrativos. Los ajustes hechos en la Información Financiera Consolidada Proforma No Auditada se basa en la información disponible y en supuestos que la Administración considera razonables y no pretenden representar: (i) nuestra situación financiera, (ii) los resultados de nuestras operaciones, ni (iii) la proyección de nuestra situación financiera a cierta fecha o por determinado período.

Las diferencias en los ajustes proforma no auditados podrían derivar de muchos factores, por ejemplo, los resultados obtenidos por la plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión adquiridas mediante las aportaciones realizadas al Fideicomiso por las entidades señaladas dichas aportaciones ocurrirán de forma simultánea a la emisión de los CBFIs mencionada anteriormente.

Se han realizado todos los ajustes significativos que son necesarios para reflejar los efectos de las operaciones descritas que pueden ser respaldadas con hechos en relación con la preparación de la información financiera consolidada proforma no auditada.

Los ajustes proforma no auditados se basan en estimaciones y cierta información que está disponible actualmente para la Administración. Dichos ajustes proforma no auditados variarán en la medida que esté disponible información adicional, se redefinan las estimaciones u ocurran nuevos eventos. Fibra Storage ha considerado las normas contables establecidas por las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" por sus siglas en Inglés) emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB"), para determinar los ajustes proforma no auditados que se describen más adelante.

Las cifras históricas que se presentan en la Información Financiera Consolidada Proforma No Auditada proviene de:

i. los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2018 y por el período de meses terminado el 30 de septiembre de 2018 (se denominan los "Estados Financieros Consolidados").

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

La Información Financiera Consolidada Proforma No Auditada se presenta en pesos mexicanos ("\$"), moneda nacional de México y que también es la moneda funcional de la Compañía y la moneda en la que se presenta dicha información financiera consolidada proforma no auditada.

Con el objetivo de ser consistentes en la presentación de los ajustes proforma no auditados que se mencionan, se considera que los créditos a las cuentas deudoras son presentados en paréntesis para indicar que son abonos a dichas cuentas. Por otro lado, los débitos a las cuentas acreedoras son representados en paréntesis para indicar que son cargos a dichas cuentas.

## **(2) Ajustes proforma-**

Los ajustes proforma no auditados aplicados en la preparación de la Información Financiera Consolidada Proforma no auditada son los siguientes:

### **A. Reestructura-**

El Fideicomiso realizó una reestructura corporativa mediante la constitución y emisión de un Fideicomiso de Inversión y Bienes Raíces ("FIBRA"), dicha reestructura 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.; así como la aportación del inmueble (terreno y edificio) por parte U Storage de México, S. A. de C. V.. Los ajustes proforma no auditados estimados que resultaron una vez que se dé la reestructura planeada, y que están siendo reconocidos en la Información Financiera Consolidada Proforma No Auditada al 31 de diciembre de 2018.

## Descripción de sucesos y transacciones significativas

El 13 de diciembre de 2018, se firmó un contrato por la adquisición de un nuevo terreno denominado Añil. Dicho contrato señala que el vencimiento del plazo de la escrituración será durante el mes de febrero 2019.

## Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

### Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados adjuntos y sus notas han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de la Información Financiera ("NIIF"), emitidas por el Consejo Internacional de Información Financiera.

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

### b) Bases de medición-

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

- i) los activos y pasivos adquiridos en una combinación de negocios, los cuales se registran a su valor razonable determinado a la fecha de adquisición;
- ii) los terrenos y edificios de propiedades de inversión, los cuales se registran a su valor razonable; y
- iii) los beneficios a los empleados, los cuales se valúan al valor presente de las obligaciones por los beneficios de los planes.

### 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 y la moneda en la cual se presentan estos estados financieros consolidados.

Para propósitos de revelación en las notas a los estados financieros consolidados cuando se hace referencia a dólares, se trata de dólares de los Estados Unidos de América.

### d) Presentación del estado de resultados integrales-

El Fideicomiso presenta el resultado integral en un solo estado que presenta en un único documento todos los rubros que conforman la utilidad o pérdida neta, así como los Otros Resultados Integrales ("ORI") y se denomina "Estado de resultados integrales consolidado".

### e) Uso de juicios y estimaciones-

La preparación de los estados financieros consolidados requiere que la Administración efectúe estimaciones y suposiciones que afectan los importes registrados de activos y pasivos y la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros consolidados, así como los importes registrados de ingresos y gastos durante el ejercicio.

Las estimaciones y los supuestos relevantes se revisan de manera continua. Los cambios derivados de estas revisiones se reconocen en el período en el cual se revisan y en períodos futuros que sean afectados.

<b>Dividendos pagados, acciones ordinarias:</b>	0
---	---

<b>Dividendos pagados, otras acciones:</b>	0
--	---

<b>Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:</b>	0
--	---

<b>Dividendos pagados, otras acciones por acción:</b>	0
---	---