

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	58
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	61
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	63
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	64
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	66
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	68
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior	71
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	74
[700002] Datos informativos del estado de resultados	75
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	76
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	77
[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras.....	81
[800500] Notas - Lista de notas.....	83
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	88
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	90
[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos	95
[815101] Anexo AA.....	96

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Agradezco el continuo apoyo que se transforma en resultados positivos,

Diego Isita Portilla.
Director General, FIBRA Storage

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2020 poseía 21 (veintiún) propiedades y 111,858 metros cuadrados construidos.

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

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

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

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

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

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

Factores de riesgo relacionados con la industria inmobiliaria.***Imposibilidad de rentar propiedades disponibles.***

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

Destino de los espacios.

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

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

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

Vicios ocultos

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

Competencia en el mercado inmobiliario en México.

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

Riesgos relacionados con las operaciones de desarrollo.

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

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

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

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

Expropiación y extinción de dominio.

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

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

Riesgos relacionados con los contenidos de las bodegas en arrendamiento.

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

Fluctuación de los mercados financieros.

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

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

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

Riesgo de pago de los seguros.

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

Factores de riesgo relacionados con la estructura y el Administrador.

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

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

No existe garantía de que el Fideicomiso logrará sus fines.

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

Nuestra estrategia de crecimiento en la medida en que surjan oportunidades adecuadas, nuestra capacidad de adquirir activos en términos satisfactorios e integrarlos al Patrimonio del Fideicomiso y que sean operados exitosamente está sujeta a distintos factores externos que pudieran afectar al Fideicomiso a cumplir con sus fines.

Dependencia del Administrador y de SSD.

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

Conflictos de interés.

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

Comité Técnico.

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

Contratos de Arrendamiento.

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

Operación del Fideicomiso.

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

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

El Fideicomiso por medio del Fiduciario deberá ajustarse al nivel de apalancamiento calculado de conformidad con lo establecido en el artículo 7º, fracción VII, inciso a), numeral 5 de la Circular Única de Emisoras y cumplirá con el índice de cobertura de servicio de la deuda calculado de conformidad con lo establecido en el artículo 7º, fracción VII, inciso a), numeral 4.2 de la Circular Única de Emisoras, por lo que su nivel de endeudamiento deberá ser calculado conforme a dichas disposiciones. En caso de que el Fideicomiso exceda los límites máximos de Deuda señalados en la Circular Única de Emisoras, o el índice de cobertura de servicio de la Deuda sea menor a 1.0, no podrá asumir Deuda adicional con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto el Fideicomiso se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento de la Deuda del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de Deuda o una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

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

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

Estabilización de los Activos Inmobiliarios.

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

Deuda del Fideicomiso y/o los Vehículos de Inversión.

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

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

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

Garantías del Fideicomiso.

El Fideicomiso (directa o indirectamente) podría otorgar garantías respecto de cualquier financiamiento obtenido por los Vehículos de Inversión. Además, en caso de incumplimiento por parte del Fideicomiso o de los Vehículos de Inversión, cualquiera de sus acreedores podría iniciar demandas o reclamaciones en su contra, las cuales podrían resultar en la constitución de gravámenes o en la enajenación de uno o más de los inmuebles u otros activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso o del patrimonio de los Vehículos de Inversión.

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

Los contratos 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.

Asimismo, con la reciente validación constitucional de la Suprema Corte de Justicia de la Nación mediante la cual declaró procedentes la aplicación de las leyes mexicanas con base a las “Consultas Populares”, el estado de derecho se podrá ver vulnerado para su correcta aplicación a los particulares, por lo que podría afectar de manera adversa sobre la economía mexicana y las inversiones que pretenda captar el país, lo que podría perjudicar el desempeño de los Vehículos de Inversión, los rendimientos de los CBFIs o las operaciones celebradas por el Fideicomiso, perjudicando a los Tenedores y al Fideicomiso o generándoles consecuencias adversas significativas.

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

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

Otros factores de riesgo.

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

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

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

La información del comportamiento de los activos que integran o que integrarán el Patrimonio del Fideicomiso, directa o indirectamente a través de los Vehículos de Inversión, será conocida y preparada

única y exclusivamente por el Administrador y dicho Administrador será la única fuente de la información administrativa, financiera y operativa de los activos que integren o integrarán el Patrimonio del Fideicomiso (directa o indirectamente).

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

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

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

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

En los últimos años, la situación económica de México ha estado correlacionada cada vez más con la situación económica de Estados Unidos de América principalmente con la renegociación del Tratado del Libre Comercio de América del Norte 2.0 (actualmente T-MEC), que si bien es cierto ya se ha definido su contenido, también es cierto que se desconocen las condiciones de algunos sectores estratégicos y no queda clara la actividad económica entre los dos países, lo que podría tener un efecto adverso significativo sobre la economía mexicana y, por ende, en el desempeño de las inversiones efectuadas por el Fideicomiso. No existe garantía de que los acontecimientos en otros mercados emergentes, en Estados Unidos o en cualquier otra parte del mundo no afectarán en forma adversa a los Vehículos de Inversión, a los Inmuebles y/o al Fideicomiso.

Adicionalmente, las próximas elecciones presidenciales que se celebrarán en los Estados Unidos de América podrían provocar cambios de orden económico y político a nivel internacional lo que podría tener un efecto adverso significativo sobre la economía mexicana y, por ende, en el desempeño de las inversiones efectuadas por el Fideicomiso.

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

Existe el riesgo de que, por causas ajenas a la voluntad humana, se limite parcial o totalmente el arrendamiento de minibodegas a los Clientes, ya sea por contingencias sanitarias (como el H1N1 y/o COVID-19), crisis económicas y/o cualquier otro similar o análogo, por los cuales los ingresos del Fideicomiso se vean afectados por la disminuida demanda de minibodegas en México o la operación continua de sus sucursales y, por lo tanto, podría verse afectado significativamente el derecho de los

Tenedores a recibir Distribuciones. Asimismo, derivado de lo anterior, el Fideicomiso se podría ver negativamente afectado, en el cumplimiento de sus obligaciones de pago frente a sus acreedores, o en su caso, verse limitado en su liquidez.

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

Incapacidad de detectar los riesgos en el negocio.

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

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

a) Historia y desarrollo del fideicomiso

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

- (i) con fecha 2 de julio del 2014 se celebró un primer convenio modificatorio;
- (ii) con fecha 30 de septiembre del 2016 se celebró un segundo convenio modificatorio;
- (iii) con fecha del 6 de julio de 2018 se celebró un tercer modificatorio donde se cambió la denominación del Fideicomiso CIB/572 - CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria a

- Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios Número CIB/572 (CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria);
- (iv) con fecha 15 de agosto del 2018, el Fideicomiso a través de una Oferta Pública Inicial (OPI), emitió 200,000,000 de CBFIs, realizando la colocación de 17,588,428 de CBFIs en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) con clave de pizarra STORAGE18 y 100,000,000 de CBFIs fueron emitidos para mantenerse en la Tesorería del Fideicomiso, a un precio de \$15.4 por CBFIs;
 - (v) con fecha 19 de febrero de 2019, la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso aprobó a) la adquisición de cinco inmuebles a cambio de CBFIs mantenidos en tesorería por un monto de \$1,227,119,986.40 (a un precio de \$15.4 por CBFIs) y b) la suscripción de CBFIs en tesorería, a un precio de \$15.4, hasta por la cantidad de \$312,880,013.60;
 - (vi) con fecha 23 de abril de 2019 se colocaron, mediante el ejercicio de un Derechos de Adquisición Preferente, 12,413,631 CBFIs, conservados en la Tesorería, entre los Tenedores, (vii) con fecha 28 de mayo de 2019, el Fideicomiso colocó 6,217,532 CBFIs, conservados en la Tesorería, con un inversionista identificado por el Administrador;
 - (vii) con fecha 11 de junio de 2019 se celebró un cuarto convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso CIB/572;
 - (viii) con fecha 29 de agosto de 2019 se llevó a cabo la aportación de cuatro inmuebles al patrimonio del Fideicomiso a cambio de 79,683,116 CBFIs que se mantenían en tesorería;
 - (ix) con fecha 13 de diciembre de 2019, la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso aprobó, entre otras cosas: una emisión adicional de 50,000,000 de CBFIs para ser conservados en Tesorería, b) la modificación al Contrato de Fideicomiso a fin de adicionar la figura de Fideicomitentes Adherentes, c) la modificación al Contrato de Administración, y d) la sustitución del Representante Común.
 - (x) Con fecha 19 de diciembre de 2019 se autorizó por la CNBV la primera actualización del título que ampara los CBFIs derivado de la suscripción del cuarto convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso CIB/572.
 - (xi) con fecha 20 de diciembre de 2019 se adquirió el quinto inmueble aprobado por la Asamblea de Tenedores del 19 de febrero de 2019 a cambio de 12,185,601 CBFIs.
 - (xii) con fecha 26 de febrero de 2020 se suscribió el quinto convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso con el fin de adicionar a su estructura la figura de Fideicomitentes Adherentes, así como ratificar y adherirse a los términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso a Masari Casa de Bolsa, S.A. como Representante Común en sustitución de Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria.
 - (xiii) Con fecha 26 de febrero de 2020 se suscribió un convenio modificatorio al Contrato de Administración mediante el cual se modificaron las cláusulas 4.2, 4.7, 5.1, 5.2 y 5.3 del Contrato de Administración.
 - (xiv) Con fecha 7 de mayo de 2020 se autorizó por la CNBV la actualización del título que ampara los CBFIs, derivado de: (i) la suscripción del quinto convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso CIB/572; (ii) la emisión de 50 millones de CBFIs adicionales para ser conservadas en la Tesorería del Fideicomiso CIB/572; (iv) la sustitución de Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria, por Masari Casa de Bolsa, S.A.; y, (v) la suscripción del convenio modificatorio al Contrato de Administración.
 - (xv) con fecha 29 de mayo de 2020, el Fideicomiso colocó, con un inversionista identificado por el Administrador, 1,685,721 CBFIs que se encontraban en la Tesorería del Fideicomiso como remanentes del ejercicio de Derecho de Adquisición Preferente del 23 de abril de 2019, por lo que a la fecha de emisión del presente reporte existen 200,000,000 de CBFIs en circulación.

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

Derivado de la OPI, se realizó una reestructura corporativa en el Fideicomiso 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 mismo que fue modificado con de fecha 26 de febrero de 2020 conforme a los términos aprobados en la Asamblea de Tenedores de fecha 13 de diciembre de 2019.

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

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

Desde la Emisión Inicial, Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria, fue designado como Representante Común de los Tenedores, y con fecha 13 de diciembre de 2019 mediante Asamblea Extraordinaria de Tenedores, se aprobó, entre otras cosas, la sustitución de Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V, División Fiduciaria por Masari Casa de Bolsa, S.A. como Representante Común, firmando el contrato de prestación de servicios de representación común con fecha 20 de enero de 2020, obteniendo la autorización para ejercer con tal carácter con fecha 7 de mayo de 2020 mediante la respectiva actualización del Título que ampara los CBFIs.

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.

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

Nuestro portafolio consiste en 21 Inmuebles, los cuales se encuentran estratégicamente ubicados en la zona metropolitana. Del total de Inmuebles, 16 se encuentran operando (7 sucursales estabilizadas y 9 por estabilizar), 5 son terrenos y uno se encuentra en proceso de construcción.



Al 30 de septiembre de 2020, el índice de ocupación promedio de nuestros inmuebles era del 72.6% (calculado sobre el metraje disponible a esa fecha).


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

A la fecha, el Administrador opera utilizando las siguientes marcas, en virtud de la celebración de ciertos contratos de licencia con SSD:

Registro de Marca	Oficio	Clase	Vigencia
831134 	177948/2015	Nominativa, 39. Renta de bodegas, servicios de empaquetado y paquetería de artículos para almacenaje.	Hasta el 17 de mayo de 2022. La solicitud inicial se presentó el 17 de mayo de 2002 y tenía una vigencia de 10 años. La misma fue renovada el 17 de mayo de 2012.
1387127 	177954/2015	Mixta, 35. Publicidad, gestión de negocios comerciales, administración comercial, trabajos de oficina.	Hasta el 17 de mayo de 2022. La solicitud inicial se presentó el 17 de mayo de 2002 y tenía una vigencia de 10 años. La misma fue renovada el 17 de mayo de 2012.

Registro de Marca	Oficio	Clase	Vigencia
1387128 		Mixta 36. Alquiler de locales comerciales, alquiler de edificios, administración de bienes inmuebles, administración de inmuebles, agencias de alquiler (propiedades inmobiliarias), agencias inmobiliarias, agentes inmobiliarios, alquiler de departamentos, alquiler de bienes inmuebles, arrendamiento de bienes inmuebles, arrendamiento financiero.	Hasta el 8 de abril de 2023. La solicitud inicial se presentó el 8 de abril de 2013 y tiene una vigencia de 10 años.

Las marcas antes descritas son utilizadas en las operaciones de las mini-bodegas.

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

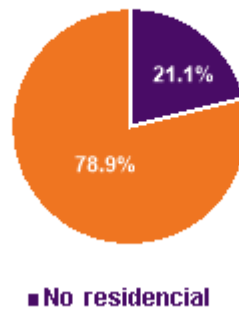
A la fecha y derivado del modelo de negocios, no existe dependencia del Fideicomiso de cualquiera de sus Clientes. La pulverización de los inquilinos reduce riesgos de dependencia y desocupación, minimizando el riesgo y maximizando la solidez y estabilidad de la operación de FIBRA Storage.

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

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

Con base en los contratos de subarrendamiento con Clientes, calculamos que aproximadamente el 80% pertenecen al segmento Residencial y el 20% restante a Negocios.

Clasificación de clientes al cierre del 3T20



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 de personal le son proporcionados por una empresa subsidiaria 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 del Medio Ambiente, las disposiciones y reglamentos publicados conforme a la misma y los equivalentes estatales y locales, así como la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal (hoy Ciudad de México); Ley de Residuos Sólidos del Distrito Federal (hoy Ciudad de México); Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo, siendo estas legislaciones las aplicables para la integración y presentación de: (i) Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad General y/o Específica, (ii) Informe Preventivo, y (iii) Estudio de Riesgo mismos que regulan la preservación, restauración y protección ambiental en México, así como las Normas Oficiales Mexicanas y Normas Ambientales para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México), aplicables a la naturaleza del proyecto, obra o actividad.

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

FIBRA Storage, al 30 de septiembre de 2020, no tiene procedimientos legales o administrativos pendientes de resolución en nuestra contra en relación con cuestiones ambientales.

viii) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.

Al 30 de septiembre del 2020, FIBRA Storage no cuenta con procesos judiciales, administrativos o arbitrales o en materia ambiental pendientes promovidos como parte actora, sin embargo, derivado de la aportación del inmueble identificado como Tlalpan – Coapa, ubicado en Prolongación División del Norte No. 3630, Espartaco, Coyoacán, se encuentra bajo un procedimiento administrativo ante el INVEA anterior a la aportación, mismo que fue recurrido ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo de la Ciudad de México el cual emitió una sentencia favorable, estando pendiente de que se agoten las instancias subsecuentes dentro del proceso, sin que por esto se afecte la operación y/o propiedad y/o posesión de dicho inmueble.

Adicionalmente, con fecha 26 de agosto de 2020, FIBRA Storage fue notificado de un procedimiento ordinario mercantil en su contra mediante el cual se pretende el cumplimiento forzoso de un contrato de compraventa de un inmueble, imponiendo una medida cautelar misma que fue recurrida mediante recurso de apelación de fecha 4 de septiembre de 2020 interpuesto por FIBRA Storage representada por su Administrador, así como la contestación el escrito inicial de demanda con fecha 21 de septiembre de 2020 y que por lo reciente del procedimiento, se encuentra en trámite de substanciación.

ix) Información del mercado

Industria del autoalmacenaje en México

Al 31 de diciembre de 2019, estimábamos que existen alrededor de 192 sucursales de autoalmacenaje en México. En la CDMX se concentraban 74 de estas sucursales. Nuestro Administrador, operaba directa o indirectamente (bajo la marca "U-Storage") 28 sucursales a nivel nacional — con presencia principalmente en CDMX y área metropolitana.

Industria del autoalmacenaje en CDMX

Al 31 de diciembre de 2019, nuestro Administrador operaba, directa o indirectamente 26 sucursales que representaban un total aproximado de 139,000 m² de espacio rentable en propiedades en la CDMX y área metropolitana — dichas propiedades, tenían un potencial estimado de 167,772 m² de espacio rentable. Al tener sucursales de mayor tamaño que los competidores, nuestro Administrador tenía una participación de mercado estimada en 63.6% con base en los metros cuadrados rentables de la CDMX y su área metropolitana.



x)Derechos

Al 30 de septiembre de 2020, FIBRA Storage no ha decretado ningún derecho que no haya estado relacionado con su Oferta Pública Inicial o con su posterior suscripción de CBFIs mediante el ejercicio de un Derecho de Adquisición Preferente sobre los CBFIs de Tesorería aprobada por la Asamblea de Tenedores el 19 de febrero de 2019.

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

Fideicomiso.

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

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

xi) Distribuciones

Al 30 de septiembre de 2020, FIBRA Storage no ha realizado ninguna distribución.

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

i) Inmuebles propiedad del Fideicomiso

El portafolio se conforma por 21 propiedades, de las cuales 16 se encuentran operando (siete están estabilizadas y nueve por estabilizar). Cinco son terrenos para futuro desarrollo.

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

No.	Sucursal	Situación	Ubicación
1	Vasco de Quiroga	Estabilizada	CDMX
2	Lerma	Estabilizada	EDOMEX
3	Universidad	En estabilización	CDMX
4	Tlalpan 949	En estabilización	CDMX
5	Del Valle	En estabilización	CDMX
6	Cuajimalpa	En estabilización	CDMX
7	México-Tacuba <small>(antes "Popotla")</small>	En estabilización	CDMX

8	Revolución	En estabilización	CDMX
9	Anzures (antes "Bahía de Santa Bárbara")	En estabilización	CDMX
10	Tepeyac (antes "Henry Ford")	En estabilización	CDMX
11	Palo Solo	En construcción	EDOMEX
12	Cuemanco	Terreno	CDMX
13	Lerma II (Outlet Lerma)	Terreno	EDOMEX
14	Plutarco	Terreno	CDMX
15	Mariano Escobedo	Terreno	CDMX
16	Añil	Terreno	CDMX
17	Circuito	Estabilizada	CDMX
18	Periférico	Estabilizada	CDMX
19	Tlalpan Coapa	Estabilizada	CDMX
20	Santa Fe	Estabilizada	CDMX
21	Lindavista (antes "Vallejo")	Estabilizada	CDMX

Portafolio Mismas Propiedades

El GLA potencial de nuestro portafolio lo estimamos en 153,780 m², el cual incluye GLA operativo, por habilitar y en desarrollo.

Nuestras Propiedades de Inversión al 3T20 están valuadas en P\$3,990 millones de pesos. Nuestro Administrador considera que, dentro de nuestro portafolio, P\$163.2 millones corresponden a propiedades no operativas (terrenos o construcción en proceso).

ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios

Durante este trimestre no agregamos ningún proyecto a nuestro Portafolio en Desarrollo.

En el 3T20 erogamos P\$6.3 millones para nuestro GLA en desarrollo (sin incluir intereses capitalizados).



Por *habilitar* significa que se tiene totalmente construido el Core & Shell del edificio, estando pendiente únicamente las adaptaciones internas de las minibodegas que serán diseñadas conforme a la demanda mostrada en cada sucursal y que requieren CAPEX menor por m² para su habilitación.

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

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

1.Resumen del portafolio

El portafolio se conforma por 21 propiedades, de las cuales 16 se encuentran operando (siete están estabilizadas y nueve por estabilizar). Cinco son terrenos para futuro desarrollo.

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

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

Portafolio Mismas Propiedades

El GLA potencial de nuestro portafolio lo estimamos en 153,780 m², el cual incluye GLA operativo, por habilitar y en desarrollo.

Nuestras Propiedades de Inversión al 3T20 están valuadas en P\$3,990 millones de pesos. Nuestro Administrador considera que, dentro de nuestro portafolio, P\$163.2 millones corresponden a propiedades no operativas (terrenos o construcción en proceso).

2.Portafolio Operativo

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

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

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

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

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

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

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

(5) Ocupación: Capacidad Ocupada / Capacidad Disponible

Mezcla de Clientes

Terminamos el tercer trimestre con 7,530 clientes en la FIBRA. El 78.9% de los *clientes* pertenecen al segmento residencial y el resto corresponde a clientes comerciales.

Vigencia de Contratos

El plazo promedio de antigüedad de nuestros inquilinos actuales al cierre del trimestre es de 24.2 meses, comparado con 25.4 meses del trimestre anterior. El robusto desempeño en la absorción (move in neto) del

trimestre, es decir muchos clientes nuevos que representan poca antigüedad explica el resultado sin cambios en vigencia de contratos comparado con el 2T20.

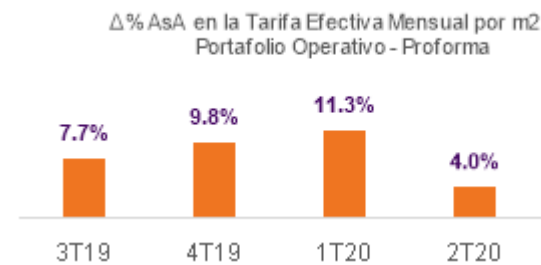
Absorción Neta

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

CAPEX

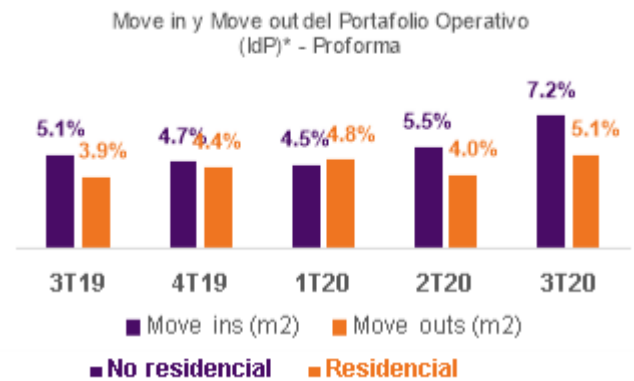
Durante el 3T20 incurrimos en inversiones de capital para algunas de nuestras propiedades operativas por P\$9.7 millones (incluido CAPEX para habilitar nuevos metros disponibles).

Gráfica 1 – Tarifa Portafolio Operativo

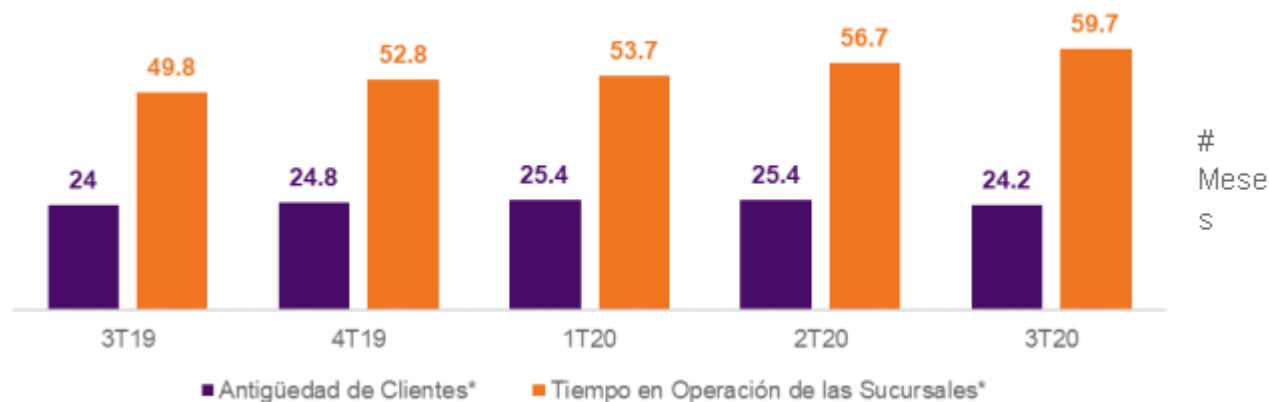


Gráfica 2 - Mezcla clientes

Gráfica 3 - Absorción



Gráfica 4 - Antigüedad de Clientes



*Promedio ponderado por GLA

3.Portafolio Mismas Propiedades

Nuestro Portafolio Mismas Propiedades se integra por cinco sucursales que al 3T20 representan 33,594 m² de GLA disponible:

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

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

STORAGE

Consolidado

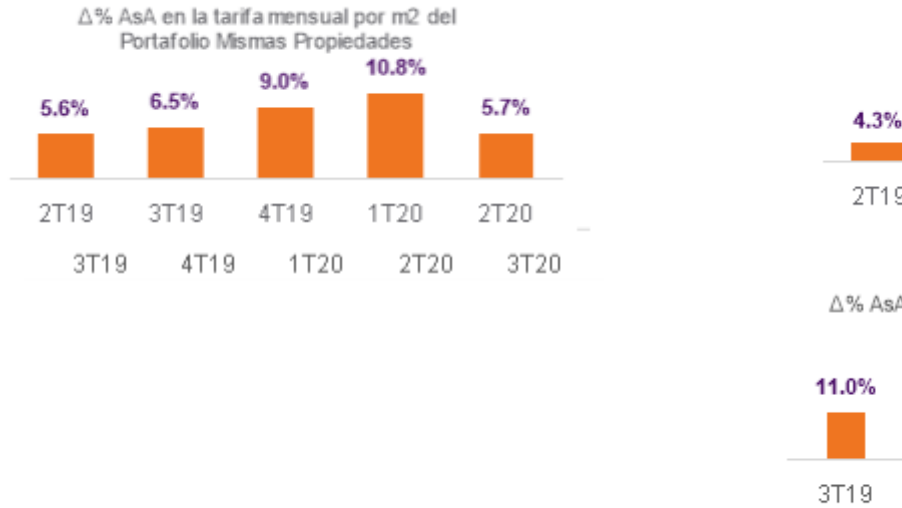
Clave de Cotización: **STORAGE** Trimestre: **3** Año: **2020**

Renta Efectiva Mensual ('000 MXN) ⁽¹⁾	7,977	7,796	8,063	8,181	8,138	(2.0%)	2.3%
Street Rate Mensual FdP – P\$ ⁽⁴⁾	338.0	338.0	337.7	338.0	314.9	7.3%	0.0%

Nota: Cifras Proforma (asun
 (1) RentaEfectiva Mensual R
 descuentos y notas de credit
 (2) TarifaEfectiva Mensual R
 (3) RevPmMensual Renta
 (4) StreetRate Mensual Renta
 (5) Ocupación Capacidad Oc

Gráfica 5 – Tarifa Portafolio Mismas Propiedades

Gráfica 6 – Renta Efectiva Mensual Portafolio Mismas Propiedades



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

Métricas Financieras

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

	Histórico		Proforma	
	3T20	3T19	3T20	3T19
Total de ingresos	72,982,109 ¹	39,446,713	72,982,109 ¹	59,091,013
(-) Gastos operativos	16,328,265	9,754,522	16,328,265	13,220,882
(-) Gasto predial	1,772,891	156,056	1,772,891	644,158
Ingreso Operativo Neto (NOI)	51,174,474²	29,536,136	51,174,474²	45,225,972
<i>Margen NOI</i>	73.9%²	74.9%	73.9%²	76.5%
Utilidad neta consolidada	26,225,565	366,038,757	26,225,565	381,230,285
(-/+ Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión	(17,356,812)	352,583,413	(17,356,812)	352,583,413
(+) Depreciación	36,215	23,965	36,215	32,294
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(4,959,274)	(10,909,623)	(4,959,274)	(8,297,408)
(+/-) Otros	(3,706,479)	-	(3,706,479)	-
EBITDA	44,871,387	24,388,932	44,871,387	36,976,574
<i>Margen EBITDA</i>	64.8%²	61.8%	64.8%²	62.6%
Utilidad neta consolidada	26,225,565	366,038,757	26,225,565	381,230,285
(-/+ Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión	(17,356,812)	352,583,413	(17,356,812)	352,583,413
(+) Depreciación	36,215	23,965	36,215	32,294
(+/-) Efecto de valuación de instrumentos financieros	99,938	-	99,938	-
(+/-) Otros gastos/ingresos financieros	352,508	-	352,508	-
(+/-) Otros	(3,706,479)	-	(3,706,479)	-
FFO	40,364,559	13,479,309	40,364,559	28,679,167
<i>Margen FFO</i>	58.3%²	34.2%	58.3%²	48.5%
(+) Ingreso por actualización de IVA obtenido en devolución	3,706,479	-	3,706,479	-
AMEFIBRA FFO	44,071,038	13,479,309	44,071,038	28,679,167

	Histórico		Proforma	
	3T20	3T19	3T20	3T19
Total de ingresos	72,982,109 ¹	39,446,713	72,982,109 ¹	59,091,013
(-) Gastos de las propiedades	18,101,156	9,910,578	18,101,156	13,865,040
Ingreso Operativo Neto (NOI)	51,174,474²	29,536,136	51,174,474²	45,225,972
<i>Margen NOI</i>	73.9%²	74.9%	73.9%²	76.5%
(-) Gastos corporativos	6,303,087	5,147,204	6,303,087	8,249,398
EBITDA	44,871,387	24,388,932	44,871,387	36,976,574
<i>Margen EBITDA</i>	64.8%²	61.8%	64.8%²	62.6%
(-) Gastos de financiamiento ³	4,506,828	10,909,623	4,506,828	8,297,408
FFO	40,364,559	13,479,309	40,364,559	28,679,167
<i>Margen FFO</i>	58.3%²	34.2%	58.3%²	48.5%
(+) Ingreso por actualización de IVA obtenido en devolución	3,706,479	-	3,706,479	-
AMEFIBRA FFO	44,071,038	13,479,309	44,071,038	28,679,167

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

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

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

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

	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico*	Histórico
	3T20	2T20	1T20*	4T19*	3T19
Total de ingresos	72,982,109 ¹	63,690,783	63,573,187	52,682,475	39,446,713

(-) Gastos operativos	16,328,265	16,101,728	14,737,586	16,716,243	9,754,522
(-) Gasto predial	1,772,891	1,777,508	671,821	500,749	156,056
Ingreso Operativo Neto (NOI)	51,174,474¹	45,811,547	48,163,780	35,465,483	29,536,136
<i>Margen NOI</i>	73.9%²	71.9%	75.8%	67.3%	74.9%
Utilidad neta consolidada	26,225,565	53,708,822	(97,379,894)	295,081,477	366,038,757
(-/+ Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión	(17,356,812)	27,798,569	(135,486,437)	282,542,751	352,583,413
(+) Depreciación	36,215	28,606	28,116	27,135	23,965
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(4,959,274)	(12,279,440)	(3,404,251)	(36,771,759)	(10,909,623)
(+/-) Otros	(3,706,479)	-	-	-	-
EBITDA	44,871,387	38,218,299	41,538,910	29,720,884	24,388,932
<i>Margen EBITDA</i>	64.8%²	60.0%	65.3%	56.4%	61.8%
Utilidad neta consolidada	26,225,565	53,708,822	(97,379,894)	209,652,842	366,038,757
(-/+ Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión	(17,356,812)	27,798,569	(135,486,437)	216,730,852	352,583,413
(+) Depreciación	36,215	28,606	28,116	27,135	23,965
(+/-) Efecto de valuación de instrumentos financieros	99,938	99,938	-	5,118,594	-
(+/-) Otros gastos/ingresos financieros	352,508	812,922	(8,403,318)	3,993,847	-
(+/-) Otros	(3,706,479)	-	-	-	-
FFO	40,364,559	26,851,719	29,731,341	2,061,566	13,479,309
<i>Margen FFO</i>	58.3%²	42.2%	46.8%	3.9%	34.2%
(+) Ingreso por actualización de IVA obtenido en devolución	3,706,479	-	-	-	-
AMEFIBRA FFO	44,071,038	26,851,719	29,731,341	2,061,566	13,479,309
Total de ingresos	72,982,109 ¹	63,690,783	63,573,187	52,682,475	39,446,713
(-) Gastos de las propiedades	18,101,156	17,879,236	15,409,407	17,216,992	9,910,578
Ingreso Operativo Neto (NOI)	51,174,474¹	45,811,547	48,163,780	35,465,483	29,536,136
<i>Margen NOI</i>	73.9%²	71.9%	75.8%	67.3%	74.9%
(-) Gastos corporativos	6,303,087	7,593,248	6,624,870	5,744,599	5,147,204
EBITDA	44,871,387	38,218,299	41,538,910	29,720,884	24,388,932
<i>Margen EBITDA</i>	64.8%²	60.0%	65.3%	56.4%	61.8%
(-) Gastos de financiamiento	4,506,828	11,366,580	11,807,569	27,659,318	10,909,623
Fondos de las Operaciones (FFO)	40,364,559	26,851,719	29,731,341	2,061,566	13,479,309
<i>Margen FFO</i>	58.3%²	42.2%	46.8%	3.9%	34.2%
(+) Ingreso por actualización de IVA obtenido en devolución	3,706,479	-	-	-	-
AMEFIBRA FFO	44,071,038	26,851,719	29,731,341	2,061,566	13,479,309

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

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

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

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

	Histórico		Proforma	
	9M20	9M19	9M20	9M19
Total de ingresos	200,246,079 ¹	94,887,225	200,246,079 ¹	167,821,751
(-) Gastos operativos	(47,167,579)	(24,869,040)	(47,167,579)	(41,191,415)
(-) Gasto predial	(4,222,220)	(1,329,342)	(4,222,220)	(2,709,006)
Ingreso Operativo Neto (NOI)	145,149,801²	68,688,843	145,149,801²	123,921,330
<i>Margen NOI</i>	<i>73.9%²</i>	<i>72.4%</i>	<i>73.9%²</i>	<i>73.8%</i>
Utilidad neta consolidada	(17,445,507)	395,144,939	(17,445,507)	491,569,494
(-) Plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	(125,044,680)	352,583,413	(125,044,680)	423,046,131
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(20,642,965)	(8,693,505)	(20,642,965)	(28,806,414)
(+) Depreciación	92,937	31,850	92,937	64,446
(+/-) Otros	(3,706,479)	-	(3,706,479)	-
EBITDA	124,628,596	51,286,881	124,628,596	97,394,223
<i>Margen EBITDA</i>	<i>63.4%²</i>	<i>54.1%</i>	<i>63.4%²</i>	<i>58.0%</i>
Utilidad neta consolidada	(17,445,507)	395,144,939	(17,445,507)	491,569,494
(-) Plusvalía de las propiedades de inversión	(125,044,680)	352,583,413	(125,044,680)	423,046,131
(+) Efecto de valuación de instrumentos financieros	(199,876)	-	(199,876)	-
(+) Depreciación	92,937	31,850	92,937	64,446
(+/-) Otros gastos/ingresos financieros	(7,237,888)	-	(7,237,888)	-
(+/-) Otros	(3,706,479)	-	(3,706,479)	-
Fondos de las Operaciones (FFO)	96,947,619	42,593,376	96,947,619	68,587,809
<i>Margen FFO</i>	<i>49.3%</i>	<i>44.9%</i>	<i>49.3%</i>	<i>40.9%</i>
(+) Ingreso por actualización de IVA obtenido en devolución	3,706,479	-	3,706,479	-
AMEFIBRA FFO	100,654,098	42,593,376	100,654,098	68,587,809
Total de ingresos	200,246,079 ¹	94,887,225	200,246,079 ¹	167,821,751
(-) Gastos de las propiedades	55,096,278	26,198,382	55,096,278	43,900,421
Ingreso Operativo Neto (NOI)	145,149,801²	68,688,843	145,149,801²	123,921,330
<i>Margen NOI</i>	<i>73.9%²</i>	<i>72.4%</i>	<i>73.9%²</i>	<i>73.8%</i>
(-) Gastos corporativos	20,521,205	17,401,962	20,521,205	26,527,107
EBITDA	124,628,596	51,286,881	124,628,596	97,394,223
<i>Margen EBITDA</i>	<i>63.4%²</i>	<i>54.1%</i>	<i>63.4%²</i>	<i>58.0%</i>
(-) Gastos de financiamiento ³	27,680,977	8,693,505	27,680,977	28,806,414
Fondos de las Operaciones (FFO)	96,947,619	42,593,376	96,947,619	68,587,809
<i>Margen FFO</i>	<i>49.3%²</i>	<i>44.9%</i>	<i>49.3%²</i>	<i>40.9%</i>
(+) Ingreso por actualización de IVA obtenido en devolución	3,706,479	-	3,706,479	-
AMEFIBRA FFO	100,654,098	42,593,376	100,654,098	68,587,809

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

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

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

Conciliación FFO - Flujo de Efectivo Operativo	3T20	3T19	9M20	9M19
AMEFIBRA FFO	44,071,038	13,479,309	100,654,098	42,593,376
(+/-) Partidas que no requieren flujo de Efectivo	1,131,802	7,066,948	38,049,184	10,536,542
Intereses a favor y a cargo devengados	4,154,320	10,910,583	34,943,954	8,693,505
Provisiones y pasivos acumulados	(3,022,518)	(3,843,635)	3,105,230	1,843,037
(+/-) Cambios en activos y pasivos de Operación	21,831,912	-142,675,718	25,046,819	-114,514,525
Cuentas por cobrar, neto	(1,644,326)	828,066	(4,882,726)	(3,476,902)
Partes relacionadas	(6,433,785)	(50,338,560)	(5,965,671)	(3,579,269)
Cuentas por cobrar a largo plazo	1,916,855	12,202,761	5,213,445	12,202,761

Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	26,653,742	(104,319,743)	34,018,815	(117,536,160)
Pagos anticipados	1,191,311	1,504,580	(1,573,282)	-599,994
Proveedores y acreedores diversos	(575,512)	(2,552,822)	(1,139,217)	(1,524,961)
Anticipos de clientes	723,627	-	(624,545)	-
Flujo Neto de efectivo generado por actividades de operación	67,034,752	-122,129,461	163,750,101	-61,384,607

Conciliación AMEFIBRA FFO	3T20	3T19	9M20	9M19
Utilidad / Pérdida consolidada IFRS	26,225,565	366,038,757	(17,445,507)	395,144,939
(Ganancia) Pérdida no realizada por cambios en VR PI	17,356,812	(352,583,413)	125,044,680	(352,583,413)
Depreciación AI (IAS 40)	36,215	23,965	92,937	31,850
Amortización de costos capitalizados en AI	-	-	-	-
Pérdidas/Reversiones Deterioro	-	-	-	-
Ganancia (pérdida) en venta de AI	-	-	-	-
Costos transaccionales Combinación de Negocios	-	-	-	-
Impuestos a la utilidad y diferidos	-	-	-	-
Ganancias o pérdidas no realizadas en F/X en pasivos monetarios	-	-	-	-
Ganancias o pérdidas no realizadas instrumentos de cobertura	99,938	-	199,876	-
Ganancias o pérdidas no realizadas en VR de instrumentos financieros	352,508	-	(7,237,888)	-
Pérdidas por el deterioro en el valor de plusvalías y amortización de intangibles	-	-	-	-
Costo del equipo interno dedicado a servicios de brockeraje interno, arrendamiento o servicios de obra.	-	-	-	-
Provisiones realizadas para compensación que sean pagaderas con CBFIs)	-	-	-	-
Según corresponda, interés minoritario respecto de todas las partidas anteriores.	-	-	-	-
FFO AMEFIBRA	44,071,038	13,479,309	100,654,098	42,593,376

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 del Portafolio Inicial. Asimismo, al 30 de septiembre de 2020 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 30 de septiembre de 2020, el Fideicomiso no identifica alguna actividad anormal de cobranza o a algún deudor que represente más del 2% de la facturación del periodo.

d) Contratos y acuerdos relevantes

1. CONTRATO DE FIDEICOMISO

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

Partes del Fideicomiso

Hasta el 30 de septiembre de 2020, las partes del Contrato de Fideicomiso son: (i) Los Fideicomitentes y Fideicomisarios en Segundo Lugar; (ii) el Fiduciario; (iii) Fideicomisarios en Primer Lugar representados por el Representante Común; (iv) el Administrador, (v) los Fideicomitentes Adherentes, esta última figura adicionada mediante el Quinto Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso suscrito con fecha 26 de febrero de 2020, y; (v) el Representante Común identificado como Masari Casa de Bolsa, S.A., éste último designado como Representante Común sustituto mediante resoluciones tomadas en la Asamblea de Tenedores del pasado 13 de diciembre de 2019.

Fines del Fideicomiso

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

- i. establecer un Fondo de Recompra y efectuar la recompra de CBFIs emitidos por el Fideicomiso.
- ii. llevar a cabo Emisiones adicionales, incluyendo CBFIs de tesorería; con el objetivo de (i) colocarlos vía un Derechos de Suscripción Preferente por parte de los Tenedores; (ii) sirvan como contraprestación por la adquisición de Inmuebles; (iii) ser entregados para los planes de compensación a funcionarios o empleados del Administrador; y/o (iv) ser entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso, tales como la contraprestación por la aportación de Inmuebles a Fideicomitentes Adherentes.
- iii. realizar Inversiones conforme a las disposiciones del presente Contrato de Fideicomiso;
- iv. realizar Distribuciones en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Contrato;

- v. adquirir, mantener en su propiedad y disponer de los bienes y derechos que comprenden el Patrimonio del Fideicomiso;
- vi. abrir, mantener y/o administrar las Cuentas del Fideicomiso; y
- vii. realizar todas aquellas actividades que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en el presente Contrato de Fideicomiso; en cada caso, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador o, en su caso, de cualquier otra Persona u órgano que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso tenga derecho a instruir al Fiduciario.

Patrimonio: Se conforma o conformará de la siguiente manera.

- i. los Derechos de Fideicomitente-Fideicomisario del Fideicomiso F/1767 y de cualquier otro Vehículo de Inversión, cualquier participación en Vehículos de Inversión, Activos Inmobiliarios y/o Inversiones realizadas o que realice el Fideicomiso, directa o indirectamente, conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, así como los derechos asociados a dichas participaciones (incluyendo, derechos corporativos y derechos a recibir distribuciones), así como aportaciones adicionales realizadas por los Fideicomitentes que cumplan con la Regulación aplicable a la FIBRA;
- ii. los Recursos de la Emisión y las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso;
- iii. las Inversiones Permitidas y cualquier cantidad que derive de las mismas;
- iv. CBFIs emitidos por el Fiduciario que sean adquiridos por parte del propio Fideicomiso;
- v. los recursos derivados de los Derechos de Arrendamiento;
- vi. los Activos Inmobiliarios y/o Derechos de Arrendamiento que se adquieran con los Recursos de la Emisión o con cualquier otro recurso lícito, incluyendo aquéllos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso y aquellos que sean aportados con posterioridad al Patrimonio del Fideicomiso;
- vii. cualquier bien, derecho y/o cantidad obtenida con motivo de la enajenación, venta o transmisión de las participaciones en Vehículos de Inversión, Activos Inmobiliarios y/o Inversiones realizadas o que realice el Fideicomiso;
- viii. los rendimientos financieros que se obtengan por la inversión de los recursos en las Cuentas del Fideicomiso, en su caso;
- ix. los derechos derivados de cualquier contrato, convenio o acuerdo, suscrito por el Fiduciario o adquiridos por él, ya sea directamente o indirectamente, en cumplimiento de los fines del Fideicomiso;
- x. los recursos que se obtengan de la emisión de valores distintos a los CBFIs, incluyendo los recursos que se obtengan de la emisión de valores representativos de deuda;
- xi. todos y cada uno de los demás activos, bienes y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario, directa o indirectamente, de cualquier manera, de tiempo en tiempo, así como los derechos y/o las cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho que corresponda al Fideicomiso; y

- xii. todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los activos, bienes y derechos descritos en los incisos anteriores.

CBFIs Adicionales; Emisiones Subsecuentes.

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

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

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

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

términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; o (ii) entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso, en los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso.

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

Asamblea de Tenedores

La Asamblea de Tenedores será el órgano máximo de decisión del Fideicomiso, representará al conjunto de Tenedores y sus decisiones serán válidas respecto a todos los Tenedores conforme a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso y la Regulación, aún respecto a los Tenedores ausentes y/o disidentes. La Asamblea de Tenedores deberá reunirse previa convocatoria que realicen el Fiduciario y el Representante Común, las convocatorias para las Asambleas de Tenedores serán emitidas conjuntamente por el Fiduciario y el Representante Común, y se publicarán, con al menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse. Las convocatorias se publicarán: (i) por el Fiduciario en Emisnet, y (ii) por el Representante Común en cualquier periódico de amplia circulación nacional del domicilio del Fiduciario; en el entendido que el Representante Común será quien procederá a dar cumplimiento a lo establecido en el penúltimo párrafo del artículo 290 de la LMV, a fin de que Indeval le proporcione al Representante Común la constancia correspondiente. Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en las oficinas del Representante Común en la Ciudad de México o, en su caso, en cualquier lugar que se indique en la convocatoria, en el entendido que éste último tendrá que ubicarse en la Ciudad de México. Los Tenedores tendrán a su disposición de forma gratuita y con al menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la Asamblea de Tenedores correspondientes, en el domicilio que se indique en la convocatoria, la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día de la asamblea que corresponda.

Tipos de Asambleas de Tenedores. Habrá dos tipos de Asambleas de Tenedores; (a) Asamblea Ordinaria, la cual podrán resolver cualquier asunto que requiera de la aprobación de la Asamblea de Tenedores incluyendo los asuntos establecidos en la Cláusula 4.3., y; (b) la Asamblea Extraordinaria la cual conocerá

de los asuntos contenidos en la Cláusula 4.4 del Contrato de Fideicomiso. Ambas Asambleas de Tenedores podrán ser convocadas en cualquier momento para discutir y resolver cualquiera de los asuntos que les corresponden.

El Comité Técnico

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

Facultades Indelegables del Comité Técnico

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

Comités Auxiliares

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

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

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

Representante Común

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

El Fiduciario

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

Inversiones

El Fideicomiso realizará Inversiones, directamente o a través de Vehículos de Inversión, en la adquisición o construcción de bienes inmuebles en México que se destinen al arrendamiento, la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para esos fines con una garantía de los bienes arrendados de conformidad con la fracción III del artículo 187 de la LISR y en general con las disposiciones contenidas en los artículos 187, 188 y demás artículos aplicables de la LISR, por lo que para efectos fiscales al menos el 70% (setenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso estará invertido en Activos Inmobiliarios y el remanente será invertido en valores a cargo del gobierno federal inscritos en el RNV o en acciones de fondos de inversión de instrumentos de deuda, en el entendido que todas las inversiones realizadas por el Fideicomiso conforme al Contrato de Fideicomiso, deberán cumplir con los lineamientos de inversión iniciales aprobados por el Comité Técnico, así como cualesquier modificaciones aprobadas por la Asamblea Ordinaria de Tenedores o deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores si las mismas no cumplen con los Lineamiento de Inversión, en el entendido, además, que en cualquier caso y en el supuesto que el Fideicomiso 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 Contrato, las partes del mismo se someten, de manera expresa e irrevocable, a las leyes aplicables de México.

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

2. CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN

Al 30 de septiembre de 2020, nuestro Contrato de Administración vigente, fue suscrito con fecha 11 de julio del 2018 por el Fiduciario, Self Storage Management, S. de R.L. de C.V. como Administrador, con la comparecencia de Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V. División Fiduciaria como Representante Común de FIBRA Storage, mismo que fue modificado con fecha 26 de febrero de 2020 y en el cual compareció Masari

Casa de Bolsa, S.A. como Representante Común sustituto, y de acuerdo a dichos documentos el Administrador es responsable de llevar y ejecutar los siguientes servicios:

Servicios de Administración (Servicios Base)

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

(k) El Administrador deberá cumplir con la Ley Aplicable en la medida que resulte aplicable a las funciones, poderes y obligaciones del Administrador conforme al presente Contrato; y

(l) En general dar cumplimiento a las obligaciones que se establezcan a su cargo en el Fideicomiso y demás Documentos de la Emisión.

Servicios de Desarrollo

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

Servicios de Administración de Propiedades

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

Representación

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

Contraprestación

Por los Servicios Base. El Fideicomiso pagará al Administrador una contraprestación mensual equivalente a la duodécima parte de la cantidad que resulte de multiplicar por 35 (treinta y cinco) puntos base sobre el valor bruto de todos los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso conforme a su valor razonable (*fair value*) que muestren los últimos estados financieros trimestrales del Fideicomiso publicados ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores al día 10 (diez) del mes al que corresponda el cálculo, independientemente de la fecha efectiva del pago de la contraprestación. Esta contraprestación será determinada conforme al procedimiento antes descrito y se pagará de manera mensual al Administrador.

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

operación dentro del Fideicomiso, generarán base para la Contraprestación por Desarrollo, únicamente por el monto de inversión o mantenimiento mayor que sea requerido para mejorar dichos inmuebles.

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

Por los Servicios de Administración de Inmuebles. El Fideicomiso, directamente o a través de cualquier Vehículo de Inversión, pagará al Administrador el 7% de (i) los ingresos obtenidos por la renta de unidades de autoalmacenaje en las sucursales ubicadas en los Activos Inmobiliarios, así como áreas y espacios destinados a la renta, más (ii) los ingresos por las ventas de accesorios que se realicen en las sucursales ubicadas en los Activos Inmobiliarios. Esta contraprestación será determinada y pagada al Administrador mensualmente. En adición al pago de esta Contraprestación, el Fiduciario reembolsará al Administrador los Gastos del Fideicomiso que éste hubiere desembolsado y que sean, por su naturaleza, a cargo del Fideicomiso, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, los gastos de promoción, mantenimiento, vigilancia, soporte técnico y las remuneraciones (y costos derivados) del personal adscrito para la operación de cada uno de los Activos Inmobiliarios, ya sean Sucursales o Terrenos.

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

Destitución con Causa

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

Destitución sin Causa

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

Reportes

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

(i) *Reporte de Rendimientos:* Dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la conclusión de cada trimestre, el Administrador deberá entregar al Fiduciario, al Representante Común y al Auditor Externo, un reporte en el que señale el monto de los Flujos de los Activos Inmobiliarios y el monto de los Flujos Brutos que haya ingresado al Patrimonio del Fideicomiso;

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

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

Sustitución

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

Vigencia

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

Jurisdicción y Derecho Aplicable

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

3. CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS CON EL REPRESENTANTE COMÚN

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

Designación y Aceptación

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

Facultades y obligaciones

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

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

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

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

Destitución o renuncia.

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

Vigencia.

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

No obstante lo anterior, el Representante Común podrá renunciar a dicho nombramiento en los casos que se especifican y de conformidad a las disposiciones del Artículo 216 de la LGTOC en el entendido que para efecto de lo previsto en dicho artículo, la falta de pago oportuno de los honorarios y demás contraprestaciones a favor del Representante Común bajo el Contrato y/o bajo los demás Documentos de la Emisión, será considerado como una "Causa Grave". En todo caso dicha renuncia no será efectiva hasta

que un Representante Común sustituto sea nombrado por la Asamblea de Tenedores y el sustituto del Representante Común haya aceptado y tomado posesión de su cargo, y entrado en funciones.

Honorarios

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

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

Ley aplicable, Jurisdicción y competencia

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

e) 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, así como la autorización a subcontratar con cualquier afiliada los servicios para dar cumplimiento a los servicios de administración y cualquier otro asunto relevante se puede consultar en la Sección "Comentarios y Análisis de la Administración - Resultados de las operaciones y perspectivas - d) Contratos y acuerdos relevantes – 2. Contrato de Administración" para conocer sobre la historia, operación y estructura del Administrador se puede referir a la Sección "Comentarios y Análisis de la Administración - Resultados de las operaciones y perspectivas - e) Administradores"

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

Self Storage Management, S. de R.L. de C.V., en su carácter de Administrador de FIBRA Storage, tiene derecho a percibir las contraprestaciones de acuerdo con el contrato de administración celebrado con FIBRA Storage (el contrato de administración) para más información consultar la Sección "Comentarios y Análisis de la Administración - Resultados de las operaciones y perspectivas - d) Contratos y acuerdos relevantes – 2. Contrato de Administración"

g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés

Por los periodos de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2020 se muestran a continuación:

Gastos por:		30/09/2020	30/06/2020
Administración Base	\$	3,488,913	3,460,144
Desarrollo		845,783	783,157
Administración de Inmuebles		4,466,210	4,242,611
	\$	8,800,906	8,485,912

Por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020 se muestran a continuación:

Gastos por:		9M 2020
Administración Base	\$	10,519,921
Desarrollo		2,019,475
Administración de Inmuebles		13,169,445
	\$	25,702,841

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

Cuentas por cobrar		30/09/2020	31/12/2019
U-Storage de México S. A. de C. V.	\$	890,713	813,867
LCA Operadora, S.A. de C.V.		10,741,372	2,393,869
	\$	11,632,085	3,207,736

Cuentas por pagar		30/09/2020	31/12/2019
LCA Bodegas, S. A. de C. V.	\$	6,298,791	8,336,049
Self Storage Development, S. A. P. I. de C. V.		1,019,878	1,744,387
Self Storage Management, S. de R. L. de C. V.		5,008,661	1,114,259
U-Storage Servicios, S. A. de C. V.		2,476,009	158,811
LCA Vallejo, S. A. P. I. de C. V.		-	991,155
	\$	14,803,339	12,344,661

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 "Comentarios y Análisis de la Administración - 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 2019 y 2018, por los años terminados en esas fechas. El Auditor Externo emitió su dictamen sin salvedades sobre dichos estados financieros el 28 de abril de 2020.

Asimismo, mediante resoluciones del Comité Técnico de fecha 23 de julio de 2020, previa opinión favorable del Comité de Auditoría, se aprobó ratificar a KPMG Cárdenas Dosal, S.C. como Auditor Externo para la revisión de los estados financieros básicos del Fideicomiso correspondientes al ejercicio 2020, así como la ratificación y contratación de servicios distintos a los de Auditoría Externa por los ejercicios 2019 y 2020, firmando para tal efecto el Contrato de Prestación de Servicios con fecha 21 de septiembre de 2020.

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

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 modificadorio 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.

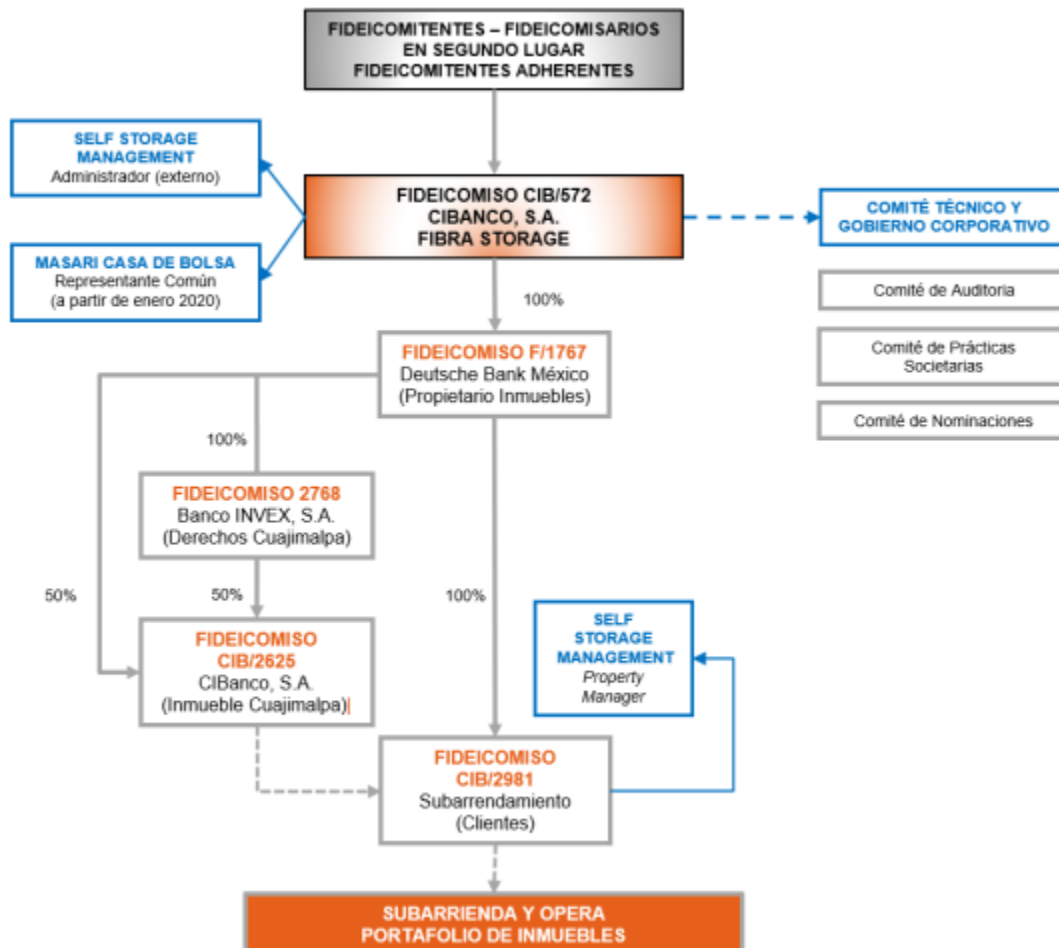
El Fideicomiso opera bajo un modelo de administración delegada a través del Administrador el cual es una parte relacionada de FIBRA Storage. Conforme al Contrato de Administración tendrá a su cargo, entre otras, la detección de oportunidades de inversión, administración de los Vehículos de Inversión 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 30 de septiembre de 2020

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

*Término definido en el Contrato de Fideicomiso.

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

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

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

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

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

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

Fecha	Precio de Cierre	Precio Mínimo	Precio Máximo	Volumen Total Operado
Primer Trimestre 2018	N/A	N/A	N/A	N/A
Segundo Trimestre 2018	N/A	N/A	N/A	N/A
Tercer Trimestre 2018*	15.5	15.5	15.7	157,318
Cuarto Trimestre 2018	15.4	15.4	15.7	136,159
Primer Trimestre 2019	15.5	15.0	15.5	20,983
Segundo Trimestre 2019	15.4	15.4	15.5	612,266
Tercer Trimestre 2019	15.5	15.2	15.5	3,122
Cuarto Trimestre 2019	15.5	15.0	15.5	20,031
Primer Trimestre 2020	15.4	15.4	15.4	25,810
Segundo Trimestre 2020	15.4	15.4	15.4	31,798
Tercer Trimestre 2020	15.4	15.4	15.4	267,469

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

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

Fecha	Precio de Cierre	Precio Mínimo	Precio Máximo	Volumen Total Operado
Enero 2018	N/A	N/A	N/A	N/A
Febrero 2018	N/A	N/A	N/A	N/A
Marzo 2018	N/A	N/A	N/A	N/A
Abril 2018	N/A	N/A	N/A	N/A
Mayo 2018	N/A	N/A	N/A	N/A
Junio 2018	N/A	N/A	N/A	N/A
Julio 2018	N/A	N/A	N/A	N/A
Agosto 2018*	15.7	15.5	15.7	150,759
Septiembre 2018	15.5	15.5	15.7	6,559
Octubre 2018	15.4	15.4	15.7	136,063
Noviembre 2018	15.4	15.4	15.4	54
Diciembre 2018	15.4	15.4	15.4	42
Enero 2019	15.4	15.4	15.4	401
Febrero 2019	15.4	15.4	15.4	2
Marzo 2019	15.5	15.0	15.5	20,580
Abril 2019	15.4	15.4	15.5	18,476
Mayo 2019	15.4	15.4	15.4	128,652
Junio 2019	15.4	15.4	15.4	465,138
Julio 2019	15.4	15.4	15.4	28
Agosto 2019	15.3	15.3	15.4	353
Septiembre 2019	15.5	15.2	15.5	2,741
Octubre 2019	15.4	15.4	15.4	12,350
Noviembre 2019	15.4	15.4	15.4	1,162
Diciembre 2019	15.5	15.0	15.5	6,519
Enero 2020	15.4	15.4	15.4	8,315
Febrero 2020	15.4	15.4	15.4	17,435
Marzo 2020	15.4	15.4	15.4	60
Abril 2020	15.4	15.4	15.4	252
Mayo 2020	15.4	15.4	15.4	14,349
Junio 2020	15.4	15.4	15.4	17,197
Julio 2020	15.4	15.4	15.4	2,185
Agosto 2020	15.4	15.4	15.4	265,238
Septiembre 2020	15.4	15.4	15.4	46

*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 2019 y 2018, además de las notas relacionadas. Los comentarios contienen proyecciones que reflejan nuestros planes, estimaciones y consideraciones, que conllevan riesgos, incertidumbres y suposiciones. Los resultados reales podrían diferir sustancialmente de aquellos anticipados en nuestras declaraciones o estimaciones a futuro. Los Estados Financieros y notas relacionadas son incluidas en el presente reporte y se prepararon de conformidad con las NIIFs, sin embargo, a lo largo del presente reporte se utilizan métricas que no están respaldadas por NIIFs. Los resultados proforma incluyen los efectos de la transacción de cinco propiedades realizadas en el tercer y cuarto trimestre del 2019 como si dicha transacción se hubiera realizado al principio del año.

Información de nuestro Estado de Resultados

Ingresos por Arrendamiento

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

- El RevPAM, en términos proforma presentó una progresión de 3.5% TsT. Esto se explica porque aún y cuando durante el 3T se continuó ofreciendo promociones, descuentos y esfuerzo de retención de clientes, estas cifras son comparables con el 2T20 en donde estos esfuerzos se presentaron por primera vez durante el trimestre completo.
- Nuestra tarifa Street Rate termina el trimestre 0.1% superior al trimestre anterior (+7.3% AsA en términos proforma), en reflejo a nuestra estrategia de mantener los precios a nuevos clientes ante el entorno de la crisis sanitaria.
- Nuestro GLA construido (FdP) se mantuvo prácticamente en línea (+0.1%) en el trimestre. Mientras tanto, continúan trabajos de adecuación en algunas de nuestras propiedades, principalmente en Interlomas, de tal manera que nuestro GLA disponible (FdP) se incrementa en 1.5% TsT.

Gastos Operativos

Los gastos operativos, incluyendo predial, del tercer trimestre fueron P\$18.1 millones que representa un incremento de 1.2% con respecto al trimestre anterior. Dentro de los gastos operativos, se encuentra el property management fee (comisión por administración de activos) que representa 7% de los ingresos.

Otros Gastos

Los otros gastos para el trimestre representaron P\$6.3 millones, un decremento de 17.0% TsT, esto se debe principalmente a gastos corporativos relacionados con la administración de la FIBRA a nivel corporativo (gastos legales, de auditoría, contables, fiscales, etc.). Durante el trimestre no realizamos ningún gasto extraordinario

Rubro (P\$)	3T20	2T20	?% TsT
-------------	------	------	--------

	(3T20 vs. 2T20)		
Ingresos por Arrendamiento	65,089,993	58,902,527	10.5
Otros Ingresos	7,892,116	4,788,256	64.8%
Total Ingresos	72,982,109	63,690,783	14.6%
Gastos Operativos (incluye Predial)	18,101,156	17,879,236	1.2%
NOI	51,174,474¹	45,811,547	11.7%
Otros Gastos (excl. Depreciación)	6,303,087	6,846,752	-17.0%
EBITDA	44,871,387	38,218,299	17.4%

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

Información de nuestro Estado de Situación Financiera

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

Impuestos por recuperar

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

Propiedades de inversión

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

Patrimonio del fideicomiso

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

Deuda

Al 30 de septiembre de 2020, el monto de la deuda de Fibra Storage está integrada por un préstamo otorgado por una institución financiera denominado en pesos, y el cual se integra de tres tranches. Durante el 2T20 FIBRA Storage negoció un convenio de espera "stand-still" mediante el cual difiere las

amortizaciones de capital de los siguientes doce meses. Sin embargo, seguimos amortizando de manera calendarizada dicha deuda.

Deuda	Tipo de Préstamo	Contratación	Vencimiento	Tasa	3T20	4T20
Tranche A*	Hipotecario	22-dic-16	22-dic-24		123,480,000	139,230,000
Tranche B	Hipotecario	27-feb-18	26-dic-25	TIIE + 2.3%	146,800,000	160,200,000
Tranche C	Hipotecario	08-mar-19	27-mar-27		230,158,348	238,371,072
TOTAL Saldo					500,438,348	537,801,072
(-) otros costos					(99,938)	(299,814)
TOTAL Préstamos Bancarios					500,338,410	537,501,258
(-) Vencimientos de Deuda - Circulantes					(21,282,508)	(76,753,878)
Vencimientos de Deuda - Largo Plazo					479,055,902	460,747,380

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

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

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

Cumplimiento Regulatorio (Anexo AA – CUE)

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

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

<small>P6T</small> = Próximos seis trimestres. Cifras en Pesos (P\$)	
---	--

Control interno [bloque de texto]

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

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

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

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

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	STORAGE
Periodo cubierto por los estados financieros:	2020-09-30
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2020-09-30
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:	3
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]

Entidad que reporta-

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

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

La información financiera consolidada intermedia condensada al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 y por los nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre del 2020 y 2019 incluye la información financiera consolidada del Fideicomiso F/1767, del Fideicomiso CIB/2981 CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (“Fideicomiso CIB/2981”) y del Fideicomiso CIB/2625 CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (“Fideicomiso CIB/2625”) al 50% ya que a su vez es tenedora el Fideicomiso 2768, Banco INVEX, S.A. (“Fideicomiso 2768”).

Eventos Relevantes-

a) Con fecha 26 de agosto de 2020, FIBRA Storage fue notificado de un procedimiento ordinario mercantil en su contra mediante el cual se pretende el cumplimiento forzoso de un contrato de compraventa de un inmueble, imponiendo una medida cautelar, misma que fue atendida mediante recurso de apelación interpuesto por FIBRA Storage con fecha 4 de septiembre de 2020 y fue contestado el escrito inicial de demanda con fecha 21 de septiembre de 2020 y que por lo reciente del procedimiento, se encuentra en trámite de substanciación.

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

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

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

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

principal que se refiere en el “Acuerdo de espera” se realizará en la última amortización de cada tranche contratado.

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

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

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2020-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	182,102,000	114,544,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	194,777,000	213,914,000
Impuestos por recuperar	0	0
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	376,879,000	328,458,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	376,879,000	328,458,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	5,213,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	33,913,000	33,218,000
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	306,000	306,000
Propiedades de inversión	4,004,991,000	4,074,130,000
Activos por derechos de uso	0	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	100,000	300,000
Total de activos no circulantes	4,039,310,000	4,113,167,000
Total de activos	4,416,189,000	4,441,625,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	29,371,000	24,946,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	21,283,000	76,754,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	7,927,000	8,550,000
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	58,581,000	110,250,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	58,581,000	110,250,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2020-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31
Otros pasivos financieros a largo plazo	479,155,000	461,047,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	0	0
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	0	0
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a Largo plazo	479,155,000	461,047,000
Total pasivos	537,736,000	571,297,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	2,591,736,000	2,566,165,000
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	1,286,717,000	1,304,163,000
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	3,878,453,000	3,870,328,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	3,878,453,000	3,870,328,000
Total de capital contable y pasivos	4,416,189,000	4,441,625,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2020-01-01 - 2020-09-30	Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-09-30	Trimestre Año Actual 2020-07-01 - 2020-09-30	Trimestre Año Anterior 2019-07-01 - 2019-09-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	200,246,000	94,887,000	72,982,000	39,446,000
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	200,246,000	94,887,000	72,982,000	39,446,000
Gastos de venta	12,783,000	6,707,000	5,033,000	2,106,000
Gastos de administración	59,221,000	36,925,000	19,407,000	12,975,000
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	128,242,000	51,255,000	48,542,000	24,365,000
Ingresos financieros	9,944,000	361,176,000	1,229,000	357,964,000
Gastos financieros	155,632,000	17,287,000	23,545,000	16,291,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	(17,446,000)	395,144,000	26,226,000	366,038,000
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	(17,446,000)	395,144,000	26,226,000	366,038,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	(17,446,000)	395,144,000	26,226,000	366,038,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(17,446,000)	395,144,000	26,226,000	366,038,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]				
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	(0.09)	0.33	0.13	0.11
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	(0.09)	0.33	0.13	0.11
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	(0.09)	2.59	0.13	3.37
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	(0.09)	2.59	0.13	3.37

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2020-01-01 - 2020-09-30	Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-09-30	Trimestre Año Actual 2020-07-01 - 2020-09- 30	Trimestre Año Anterior 2019-07-01 - 2019-09-30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	(17,446,000)	395,144,000	26,226,000	366,038,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2020-01-01 - 2020-09-30	Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-09-30	Trimestre Año Actual 2020-07-01 - 2020-09- 30	Trimestre Año Anterior 2019-07-01 - 2019-09-30
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	0	0	0	0
Resultado integral total	(17,446,000)	395,144,000	26,226,000	366,038,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	(17,446,000)	395,144,000	26,226,000	366,038,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2020-01-01 - 2020-09-30	Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-09-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	(17,446,000)	395,144,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	0	0
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	27,706,000	8,694,000
+ Gastos de depreciación y amortización	93,000	31,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	3,105,000	1,843,000
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	0	0
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	125,045,000	(352,583,000)
- 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	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(4,883,000)	(3,476,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	(1,139,000)	(1,524,000)
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	0	0
+ Otras partidas distintas al efectivo	0	0
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	31,269,000	(109,513,000)
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	181,196,000	(456,528,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	163,750,000	(61,384,000)
- 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	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	163,750,000	(61,384,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
- Compras de propiedades, planta y equipo	93,000	364,000
+ 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
	2020-01-01 - 2020-09-30	2019-01-01 - 2019-09-30
+ 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	2,681,000	8,593,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(55,906,000)	(252,380,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(53,318,000)	(244,151,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	25,960,000	286,924,000
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	0	250,000,000
- Reembolsos de préstamos	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	0	0
- Intereses pagados	30,387,000	17,287,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(38,447,000)	(62,167,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(42,874,000)	457,470,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	67,558,000	151,935,000
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	67,558,000	151,935,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	114,544,000	47,297,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	182,102,000	199,232,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	2,566,165,000	0	0	1,304,163,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	(17,446,000)	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	(17,446,000)	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	(389,000)	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	25,960,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	25,571,000	0	0	(17,446,000)	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	2,591,736,000	0	0	1,286,717,000	0	0	0	0	0

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

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	3,870,328,000	0	3,870,328,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	(17,446,000)	0	(17,446,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	(17,446,000)	0	(17,446,000)
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	(389,000)	0	(389,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	25,960,000	0	25,960,000
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	8,125,000	0	8,125,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	3,878,453,000	0	3,878,453,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	1,053,820,000	0	0	663,770,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	395,144,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	395,144,000	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	1,326,386,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	1,326,386,000	0	0	395,144,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	2,380,206,000	0	0	1,058,914,000	0	0	0	0	0

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

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	1,717,590,000	0	1,717,590,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	395,144,000	0	395,144,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	395,144,000	0	395,144,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	1,326,386,000	0	1,326,386,000
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	1,721,530,000	0	1,721,530,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	3,439,120,000	0	3,439,120,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2020-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	0	0
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	0	0
Numero de empleados	0	0
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	200,000,000	198,314,279
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	33,913,000	32,218,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2020-01-01 - 2020-09-30	Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-09-30	Trimestre Año Actual 2020-07-01 - 2020-09-30	Trimestre Año Anterior 2019-07-01 - 2019-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	93,000	23,000	36,000	31,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2019-10-01 - 2020-09-30	Año Anterior 2018-10-01 - 2019-09-30
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	200,246,000	94,887,000
Utilidad (pérdida) de operación	3,197,000	403,808,000
Utilidad (pérdida) neta	(17,446,000)	395,144,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(17,446,000)	395,144,000
Depreciación y amortización operativa	93,000	31,000

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2020-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	71,000	50,000
Saldos en bancos	18,725,000	15,671,000
Total efectivo	18,796,000	15,721,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	163,306,000	98,823,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	163,306,000	98,823,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	182,102,000	114,544,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	7,595,000	2,712,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	11,632,000	3,208,000
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	1,974,000	400,000
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	1,974,000	400,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	173,576,000	207,594,000
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	194,777,000	213,914,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2020-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	5,213,000
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	5,213,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	306,000	306,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	306,000	306,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	3,827,000,000	3,910,900,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	163,230,000	163,230,000
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	14,761,000	0
Total de Propiedades de inversión	4,004,991,000	4,074,130,000
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	6,387,000	7,526,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	14,803,000	12,344,000
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2020-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	7,989,000	4,884,000
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	7,989,000	4,884,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	192,000	192,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	29,371,000	24,946,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	21,283,000	76,754,000
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	21,283,000	76,754,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	479,155,000	461,047,000
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	479,155,000	461,047,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2020-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	0	0
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	4,416,189,000	4,441,625,000
Pasivos	537,736,000	571,297,000
Activos (pasivos) netos	3,878,453,000	3,870,328,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	376,879,000	328,458,000
Pasivos circulantes	58,581,000	110,250,000
Activos (pasivos) circulantes netos	318,298,000	218,208,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2020-01-01 - 2020-09-30	Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-09-30	Trimestre Año Actual 2020-07-01 - 2020-09-30	Trimestre Año Anterior 2019-07-01 - 2019-09-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Ingresos por renta fija	184,799,000	89,382,000	65,090,000	37,765,000
Ingresos por renta variable	0	0	0	0
Ingresos por renta de habitación	0	0	0	0
Ingresos por alimentos y bebidas	0	0	0	0
Ingresos por contraprestación única	0	0	0	0
Ingresos por dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	0	0	0	0
Ingresos por estacionamientos	0	0	0	0
Intereses	0	0	0	0
Ingresos por mantenimiento	0	0	0	0
Ingresos por publicidad	0	0	0	0
Ingresos por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros ingresos	15,447,000	5,505,000	7,892,000	1,681,000
Total de ingresos	200,246,000	94,887,000	72,982,000	39,446,000
Costo de Venta [sinopsis]				
Costo por habitación	0	0	0	0
Alimentos y bebidas	0	0	0	0
Costo por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros costos	0	0	0	0
Total de costos de venta	0	0	0	0
Gastos de venta [sinopsis]				
Gastos de mantenimiento	5,258,000	2,383,000	1,956,000	870,000
Gastos por administración	0	0	0	0
Gastos relacionados con adquisiciones y desarrollos	0	0	0	0
Energéticos	1,706,000	1,383,000	585,000	290,000
Venta y Publicidad	150,000	82,000	68,000	45,000
Seguros	1,447,000	1,530,000	651,000	745,000
Predial	4,222,000	1,329,000	1,773,000	156,000
Otros Gastos de operación	0	0	0	0
Total de gastos de venta	12,783,000	6,707,000	5,033,000	2,106,000
Gastos Administrativos [sinopsis]				
Comisión por asesoría	10,514,000	5,366,000	3,489,000	1,865,000
Comisión por servicios de representación	0	0	0	0
Honorarios legales	4,993,000	5,079,000	1,131,000	1,555,000
Honorarios administrativos	4,493,000	4,274,000	1,397,000	1,305,000
Honorarios profesionales	0	0	0	0
Sueldos	0	0	0	0
Depreciación y amortización	93,000	31,000	36,000	23,000
Otros gastos administrativos	39,128,000	22,175,000	13,354,000	8,227,000
Total de gastos administrativos	59,221,000	36,925,000	19,407,000	12,975,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	2,681,000	8,593,000	1,229,000	5,381,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	25,000	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	0	352,583,000	0	352,583,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2020-01-01 - 2020-09-30	Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-09-30	Trimestre Año Actual 2020-07-01 - 2020-09-30	Trimestre Año Anterior 2019-07-01 - 2019-09-30
inversión				
Utilidad por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	7,238,000	0	0	0
Total de ingresos financieros	9,944,000	361,176,000	1,229,000	357,964,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	30,387,000	17,287,000	5,735,000	16,291,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	0	0	0
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	200,000	0	100,000	0
Pérdida por venta de activo fijo	0	0	0	0
Pérdida neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	125,045,000	0	17,357,000	0
Pérdida por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	0	353,000	0
Total de gastos financieros	155,632,000	17,287,000	23,545,000	16,291,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	0	0	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	0	0	0	0

[800500] Notas - Lista de notas

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

Bases de presentación-

Declaración de cumplimiento-

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

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

Bases de medición-

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

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

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

Entidad que reporta-

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

fue constituido el 19 de febrero de 2014. El domicilio fiscal del Fideicomiso es Mario Pani No. 750, piso 12, Col. Lomas de Santa Fe, Alcaldía Cuajimalpa, Ciudad de México, C.P. 05310. Esta constituido bajo leyes mexicanas y su actividad principal es la planeación, desarrollo, arrendamiento y administración de mini bodegas bajo la marca de U-Storage.

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

La información financiera consolidada intermedia condensada al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 y por los nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre del 2020 y 2019 incluye la información financiera consolidada del Fideicomiso F/1767, del Fideicomiso CIB/2981 CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria ("Fideicomiso CIB/2981") y del Fideicomiso CIB/2625 CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria ("Fideicomiso CIB/2625") al 50% ya que a su vez es tenedora el Fideicomiso 2768, Banco INVEX, S.A. ("Fideicomiso 2768").

Eventos Relevantes-

a) Con fecha 26 de agosto de 2020, FIBRA Storage fue notificado de un procedimiento ordinario mercantil en su contra mediante el cual se pretende el cumplimiento forzoso de un contrato de compraventa de un inmueble, imponiendo una medida cautelar, misma que fue atendida mediante recurso de apelación interpuesto por FIBRA Storage con fecha 4 de septiembre de 2020 y fue contestado el escrito inicial de demanda con fecha 21 de septiembre de 2020 y que por lo reciente del procedimiento, se encuentra en trámite de substanciación.

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

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

- El personal administrativo labora bajo el esquema "home office" desde el 16 de marzo de 2020, esto como manera preventiva ante posibles contagios.
- En sucursales, hemos tomada las precauciones necesarias que nos apoyan a proteger a nuestros clientes, proveedores y colaboradores de acuerdo con las medidas de salud que las autoridades han publicado.
- Se realizó una alianza con un proveedor de productos de limpieza y desinfección para garantizar que nuestras sucursales sean lugares seguros con la implementación de los más estrictos protocolos de higiene y seguridad.
- Se robustecieron nuestras herramientas tecnológicas, lo cual nos ha permitido tener una comunicación optima con colaboradores, clientes y proveedores a través de equipos de cómputo y telefónico.
- Se analizó el presupuesto anual considerando con un efecto "COVID-19", a través de los siguientes

ejes de nuestro negocio: ingresos por rentas, recuperación de cartera, cumplimiento de obligaciones derivados de nuestros créditos bancarios y flujos de efectivo.

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

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

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

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

Declaración de cumplimiento-

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

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

b) Bases de medición-

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

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

c) Moneda funcional y de informe-

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

(4) Principales políticas contables-

(a) Propiedades de inversión-

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

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

(b) Reconocimiento de ingresos-

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

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

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

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

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

(c) Ingresos y costos financieros-

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

(d) Utilidad por CBF-

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

(e) Patrimonio-

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

[800600] Notas - Lista de políticas contables

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

Declaración de cumplimiento-

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

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

b) Bases de medición-

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

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

c) Moneda funcional y de informe-

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

(4) Principales políticas contables-

(a) Propiedades de inversión-

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

Subsecuentemente, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable, mediante avalúos hechos por peritos externos independientes, así como la administración. Las ganancias y pérdidas por la valuación

de propiedad de inversión se reconocen en resultados del ejercicio dentro del rubro de “Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión”.

(b)Reconocimiento de ingresos-

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

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

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

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

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

(c)Ingresos y costos financieros-

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

(d)Utilidad por CBF-

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

(e)Patrimonio-

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

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

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

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

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

Descripción de sucesos y transacciones significativas

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

	Montos históricos consolidados (9M 2020)	Ajustes proforma	Información proforma (9M 2020)	Montos históricos consolidados (9M 2019)	Ajustes proforma	Información proforma (9M 2019)
Ingresos por:						
Arrendamiento	\$ 184,798,995	-	184,798,995	89,382,735	71,635,706	161,018,441
Otros	15,447,084	-	15,447,084	5,504,490	1,298,820	6,803,310
Total de ingresos	200,246,079	-	200,246,079	94,887,225	72,934,526	167,821,751
Gastos generales:						
Operativos	47,167,579	-	47,167,579	24,869,040	16,322,375	41,191,415
Comisiones y honorarios	20,014,031	-	20,014,031	16,106,826	8,673,013	24,779,839
Predial	4,222,220	-	4,222,220	1,329,342	1,379,664	2,709,006
Depreciación	92,937	-	92,937	31,850	32,596	64,446

Otros	507,174	-	507,174	1,295,136	452,132	1,747,268
Total de gastos generales	72,003,941	-	72,003,941	43,632,193	26,859,781	70,491,974
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	(125,044,680)	-	(125,044,680)	352,583,413	70,462,718	423,046,131
Utilidad de operación	3,197,458	-	3,197,458	403,838,444	116,537,464	520,375,908
Costo financiero:						
Gasto por intereses	(30,386,839)	-	(30,386,839)	(17,287,436)	(20,613,449)	(37,900,885)
Ingreso por intereses	2,680,773	-	2,680,773	8,593,931	500,217	9,094,148
Ganancia en cambios, neta	25,089	-	25,089	-	323	323
Efecto de valuación de instrumentos financieros	(199,876)	-	(199,876)	-	-	-
Efecto de valuación de instrumentos de inversión	7,590,396	-	7,590,396	-	-	-
Costo financiero, neto	(20,642,965)	-	(20,642,965)	(8,693,505)	(20,112,909)	(28,806,414)
(Pérdida) utilidad neta consolidada	(17,445,507)	-	(17,445,507)	395,144,939	96,424,555	491,569,494

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

	Montos históricos consolidados (3T 2020)	Ajustes proforma	Información proforma (3T 2020)	Montos históricos consolidados (3T 2019)	Ajustes proforma	Información proforma (3T 2019)
Ingresos por:						
Arrendamiento	\$ 65,089,993	-	65,089,993	37,765,275	19,135,046	56,900,321
Otros	7,892,116	-	7,892,116	1,681,438	509,253	2,190,691

STORAGE

Consolidado

Clave de Cotización: STORAGE

Trimestre: 3 Año: 2020

Total de ingresos	72,982,109	-	72,982,109	39,446,713	19,644,299	59,091,013
Gastos generales:						
Operativos	16,328,265	-	16,328,265	9,754,522	3,466,360	13,220,882
Comisiones y honorarios	6,020,131	-	6,020,131	5,010,294	2,929,816	7,940,111
Predial	1,772,891	-	1,772,891	156,056	488,102	644,158
Depreciación	36,215	-	36,215	23,965	8,329	32,294
Otros	282,956	-	282,956	136,909	172,378	309,287
Total de gastos generales	24,440,458	-	24,440,458	15,081,746	7,068,986	22,146,732
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	(17,356,812)	-	(17,356,812)	352,583,413	-	352,583,413
Utilidad de operación	31,184,839	-	31,184,839	376,948,380	12,579,313	389,527,693
Costo financiero:						
Gasto por intereses	(5,735,472)	-	(5,735,472)	(16,291,542)	2,610,932	(13,680,610)
Ingreso por intereses	1,228,644	-	1,228,644	5,381,919	-	5,381,919
Ganancia en cambios, neta	-	-	-	-	1,283	1,283
Efecto de valuación de instrumentos financieros	(99,938)	-	(99,938)	-	-	-
Efecto de valuación de instrumentos de inversión	(352,508)	-	(352,508)	-	-	-
Costo financiero, neto	(4,959,274)	-	(4,959,274)	(10,909,623)	2,612,215	(8,297,408)
Utilidad neta consolidada	26,225,565	-	26,225,565	366,038,757	15,191,529	381,230,285

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

La información financiera consolidada condensada proforma no auditada se compone de los estados de resultados consolidada proforma no auditada del Fideicomiso CIB/572 Fibra Storage (el "Fideicomiso") por los períodos de nueve y tres meses terminados el 30 de septiembre de 2020 y 2019, (en su conjunto la "Información Financiera Consolidada Proforma No Auditada"), los cuales han sido preparados por el Fideicomiso para satisfacer los requisitos de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") de México con relación a la emisión de certificados bursátiles fiduciarios ("CBFIs").

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

Bases de presentación y compilación-

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

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

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

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

i. Los estados financieros consolidados intermedios condensados por los periodos de nueve y tres meses terminados el 30 de septiembre de 2020 y 2019 (se denominan los "Estados Financieros Consolidados").

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

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

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

(2) Ajustes proforma-

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

A.Aportación-

El Fideicomiso realizó durante el tercer y cuarto trimestre del 2019 la aportación al patrimonio del Fideicomiso de cinco inmuebles (terrenos y edificios) denominados Circuito, Santa Fe, Periférico, Tlalpan-Coapa y Lindavista ubicados en la Ciudad de México. La Operación, valuada en aproximadamente P\$1,322 millones de pesos, representa una adición de 46,388 metros cuadrados de área bruta rentable (ABR) al Patrimonio de Fibra Storage. Los ajustes proforma no auditados estimados que resultaron una vez que se dio la aportación planeada, y que están siendo reconocidos en la Información Financiera Consolidada Condensada Proforma No Auditada al 30 de septiembre de 2020.

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

[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos

Institución	Número de contrato	Tipo de crédito (revolvente, pago a vencimiento, pagos constantes)	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)	
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]				
BANORTE	TRANCHE A	HIPOTECARIO	MXN	NO	CESIÓN DE DERECHOS DE COBRO DE RENTAS	2017-02-07	2024-12-22	TIIE 28	10.4	GARANTÍA HIPOTECARIA Y PRENDARIA	210,000,000	123,480,000	0	4,410,000	17,640,000	22,260,000	79,170,000	0	0.57	0	
BANORTE	TRANCHE B	HIPOTECARIO	MXN	NO	CESIÓN DE DERECHOS DE COBRO DE RENTAS	2018-03-05	2020-12-26	TIIE 28	10.4	GARANTÍA HIPOTECARIA Y PRENDARIA	200,000,000	146,800,000	0	7,800,000	16,200,000	33,600,000	89,200,000	0	0.73	0	
BANORTE	TRANCHE C	HIPOTECARIO	MXN	NO	CESIÓN DE DERECHOS DE COBRO DE RENTAS	2019-03-14	2027-03-07	TIIE 28	10.4	GARANTÍA HIPOTECARIA Y PRENDARIA	250,000,000	230,158,000	0	4,662,000	9,654,000	20,700,000	195,142,000	0	0.92	0	
Total Bancarios [Miembro]													0	16,872,000	43,494,000	76,560,000	363,512,000	0			
ISIN y/o clave de pizarra	Listadas (México/Extranjero)	Esquema de amortización	Moneda	¿Se contempla plan de refinanciamiento al vencimiento?	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Monto inicial de la emisión	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)	
Total bursátiles y colocaciones privadas [Miembro]													0	0	0	0	0	0	0		
Acreedor	Concepto	Esquema de pago	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)	
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [Miembro]													0	0	0	0	0	0	0		
Total general [Miembro]													0	16,872,000	43,494,000	76,560,000	363,512,000	0			

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

N/A

Nivel de endeudamiento al cierre del trimestre

0.11

Total de financiamientos:	500,438,000
----------------------------------	-------------

Total de deuda bursátil:	0
---------------------------------	---

Total de intereses devengados no pagados

0

Activos:	4,416,189,000
-----------------	---------------

Total de créditos, préstamos o financiamientos no relevantes

0

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

Activos:	4,416,189,000
-----------------	---------------

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

Índice de cobertura de servicio de la deuda

2.77

Activos líquidos:	182,102,000
--------------------------	-------------

IVA por recuperar:	173,576,000
---------------------------	-------------

Utilidad operativa estimada:	291,614,000
-------------------------------------	-------------

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

STORAGE**Consolidado**

Clave de Cotización: STORAGE

Trimestre: 3 Año: 2020

Amortización estimadas intereses:	52,753,000
--	------------

Amortización programadas capital:	64,987,000
--	------------

Gastos de capital recurrentes estimados

10,000,000

Gastos de desarrollo no discrecional estimados

105,889,000

Comentarios Anexo AA

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

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