

## Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración .....	2
[110000] Información general sobre estados financieros .....	48
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	51
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	53
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	54
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto .....	56
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	58
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior .....	61
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera .....	64
[700002] Datos informativos del estado de resultados .....	65
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	66
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	67
[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras.....	71
[800500] Notas - Lista de notas.....	73
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	75
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 .....	76
[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos .....	81
[815101] Anexo AA.....	82

## [105000] Comentarios y Análisis de la Administración

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

---

#### **CERRAMOS EL AÑO DE MANERA SÓLIDA, NUESTRO EQUIPO DIRECTIVO SE REFORZÓ Y ESTÁ LISTO PARA LA NUEVA ETAPA DE CRECIMIENTO DE NUESTRA ORGANIZACIÓN.**

Quisiera agradecer a nuestros colaboradores, inversionistas, proveedores y acreedores, ya que sin ellos hubiera sido imposible terminar el 2019 de esta manera tan satisfactoria. Les comparto que durante el cuarto trimestre adquirimos una propiedad en operación, con lo cual llegamos a quince; nuestro portafolio en estabilización continúa conforme a nuestro plan. Respecto a nuestro capital humano, seguimos reforzando al equipo directivo y nos sentimos listos para los siguientes pasos en nuestra estrategia.

**Completamos la adquisición de nuestro portafolio de 5 propiedades.** A finales de diciembre logramos la adquisición de la quinta propiedad que fue aprobada por nuestra Asamblea de Tenedores en febrero de 2019. Dicha propiedad, denominada Lindavista (Vallejo), fue pagada con 12.2 millones de CBFIs que ya estaban emitidos en nuestra tesorería.

**Equipo listo para los nuevos retos.** En noviembre se incorporó al equipo de nuestro Administrador un nuevo Director de Operaciones que reforzará nuestro vehículo en su camino de crecimiento.

**El portafolio continúa estabilizándose.** Para nosotros es muy relevante mostrar la solidez con la que nuestros activos evolucionan de una fase de apertura a un proceso de estabilización y consolidación, lo cual es esencialmente nuestra tesis de inversión. En este tenor, nuestra ocupación de portafolio creció de 61.8% en el 3T19 a 63.2% al cierre del año — incrementamos nuestros metros rentados en 4,229 respecto al trimestre anterior.

**Continuamos con nuestro plan de desarrollo.** En el frente de desarrollo, continuamos avanzando con nuestro programa de obra y aunque hemos enfrentado algunos retrasos en la obtención de permisos y licencias, nos sentimos positivos y estimamos reestablecer nuestra inversión de recursos en el muy corto plazo. Eso no impide que siempre estemos buscando formas de invertir de manera prudente y acreciente nuestros recursos.

**Nuestra rentabilidad se desempeña acorde con nuestro crecimiento.** Ahora que el 90% nuestro portafolio construido se encuentra operando (y del portafolio operativo, el 42% está estabilizado) nuestra estrategia de *revenue management* se ha enfocado en la maximización de tarifa bodega por bodega que se ve reflejado en el crecimiento en nuestros ingresos proforma del trimestre.

Finalmente quisiera terminar haciendo un breve resumen de lo que hemos logrado en 2019:

- Tenemos más metros operando que en cualquier otro estatus en una proporción de 1.5:1 (incluyendo área potencial).
- Del total de metros operando bajo la marca U-Storage, más del 65% está dentro de la FIBRA.
- Durante el año, logramos rentar 6,346 m<sup>2</sup>\* en nuestras sucursales.
- Nuestro NOI y EBITDA del año (proforma) crecieron 28.2 y 17.9% respectivamente contra el mismo periodo del año pasado.

Estos hitos son sólo una pequeña muestra de lo que pretendemos lograr en el futuro cercano. Muchas gracias por acompañarme nuevamente en este año, que fue sólo un paso más de un largo y emocionante porvenir.

**Diego Isita Portilla**  
**Director General, Fibra Storage**

---

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

---

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 poseía 21 (veintiún) propiedades y 105,091 metros cuadrados construidos.

---

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

---

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

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

---

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

---

Los siguientes son los principales factores de riesgo que consideramos pueden influir y afectar de forma adversa y

significativa el desempeño, rentabilidad y resultados de operación, por lo que deben ser tomados en consideración por el público inversionista.

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

### ***Factores de riesgo relacionados con la industria inmobiliaria.***

#### ***Imposibilidad de rentar propiedades disponibles.***

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

#### ***Destino de los espacios.***

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

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

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

#### ***Vicios ocultos***

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

### ***Competencia en el mercado inmobiliario en México.***

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

### ***Riesgos relacionados con las operaciones de desarrollo.***

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

las fechas previstas y afectar en forma significativa el valor de éstos, y que no generen flujos o generen escasos flujos de efectivo desde la fecha de adquisición hasta la fecha de conclusión de la construcción.

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

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

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

#### ***Expropiación y extinción de dominio.***

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

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

#### ***Riesgos relacionados con los contenidos de las bodegas en arrendamiento.***

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

#### ***Fluctuación de los mercados financieros.***

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

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

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

#### ***Riesgo de pago de los seguros.***

El Administrador procurará mantener pólizas de seguro que amparen a los Activos Inmobiliarios contra ciertos riesgos

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

#### ***Factores de riesgo relacionados con la estructura y el Administrador.***

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

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

#### ***No existe garantía de que el Fideicomiso logrará sus fines.***

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

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

#### ***Dependencia del Administrador y de SSD.***

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

#### ***Conflictos de interés.***

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

#### ***Comité Técnico.***

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

#### ***Contratos de Arrendamiento.***

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

#### ***Operación del Fideicomiso.***

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

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

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

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

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

#### ***Estabilización de los Activos Inmobiliarios.***

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

#### ***Deuda del Fideicomiso y/o los Vehículos de Inversión.***

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

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

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

***Garantías del Fideicomiso.***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***Factores de riesgo relacionados con los inmuebles.***



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

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

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

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

***Servicios de construcción y otros servicios prestados por terceros.***

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

***Riesgos Operativos de los Activos.***

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

***Factores de riesgo relacionados con temas fiscales.***

***Régimen fiscal y tratamiento de FIBRA.***

En caso de que nuestra Asamblea de Tenedores apruebe cambios al régimen fiscal aplicable al Fideicomiso o la estructura legal, fines u otros aspectos que resulten o puedan resultar en que el mismo deje de calificar como FIBRA, podría llegar a tener efectos adversos en el tratamiento aplicable a nuestro Fideicomiso y a nuestros Vehículos de Inversión y por lo tanto afectar los intereses de nuestros Tenedores.

Asimismo, al Fideicomiso le resultan aplicables diversas disposiciones en materia fiscal. En caso de aprobarse modificaciones a la legislación aplicable a las FIBRAS, podría resultar más gravoso para el Fideicomiso mantener el tratamiento de FIBRA.

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

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

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

Asimismo, es imposible anticipar cómo reaccionaría el gobierno federal ante una devaluación o depreciación

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

***Las inversiones en México pueden ser riesgosas.***

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

***Reformas fiscales y legales inesperadas.***

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

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

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

***Otros factores de riesgo.***

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

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

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

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

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

esté en posibilidades de llevar a cabo una valoración certera y completa de la información recibida.

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

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

***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.

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

A la fecha de presentación de este Reporte y desde el pasado 30 de marzo de 2020, la pandemia mundial causada por el virus 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, situación que no ha impactado de manera significativa en nuestro negocio, 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, lo que en caso de actualizarse podría afectar negativamente tanto el flujo de efectivo como los beneficios económicos del Fideicomiso y sus Vehículos de Inversión y derivar en el retraso de cumplimiento de alguna de las obligaciones a su cargo.

***Incapacidad de detectar los riesgos en el negocio.***

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

---

## Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

---

### a) Historia y desarrollo del fideicomiso

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

- (i) con fecha 2 de julio del 2014 se celebró un primer convenio modificatorio;
- (ii) con fecha 30 de septiembre del 2016 se celebró un segundo convenio modificatorio;
- (iii) con fecha del 6 de julio de 2018 se celebró un tercer modificatorio donde se cambió la denominación del Fideicomiso CIB/572 - CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria a Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios Número CIB/572 (CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria);
- (iv) con fecha 15 de agosto del 2018, el Fideicomiso a través de una Oferta Pública Inicial (OPI), emitió 200,000,000 de CBFIs, realizando la colocación de 17,588,428 de CBFIs en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) con clave de pizarra STORAGE18 y 100,000,000 de CBFIs fueron emitidos para mantenerse en la Tesorería del Fideicomiso, a un precio de \$15.4 por CBFIs;
- (v) con fecha 19 de febrero de 2019, la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso aprobó a) la adquisición de cinco inmuebles a cambio de CBFIs mantenidos en tesorería por un monto de \$1,227,119,986.40 (a un precio de \$15.4 por CBFIs) y b) la suscripción de CBFIs en tesorería, a un precio de \$15.4, hasta por la cantidad de \$312,880,013.60;
- (vi) con fecha 23 de abril de 2019 se colocaron, mediante el mecanismo de suscripción, 12,413,631 CBFIs, conservados en la Tesorería, entre los Tenedores, (vii) con fecha 28 de mayo de 2019, el Fideicomiso colocó 6,217,532 CBFIs, conservados en la Tesorería, con un inversionista identificado por el Administrador;
- (viii) con fecha 11 de junio de 2019 se celebró un cuarto convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso CIB/572;
- (ix) 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;
- (x) 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.
- (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.

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

Derivado de la OPI, se realizó una reestructura corporativa en el Fideicomiso F/1767 (su subsidiaria), la cual contempló

la desincorporación de las entidades LCA Bodegas, S. A. de C. V., LCA Vallejo, S. A. P. I. de C. V., LCA Operadora, S. A. de C. V. y Self Storage Development, S. A. P. I. de C. V.

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

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

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

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

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

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

## **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, 15 se encuentran operando (7 sucursales estabilizadas y 8 por estabilizar), 5 son terrenos y uno se encuentra en proceso de construcción.




Al 31 de diciembre de 2019, el índice de ocupación promedio de nuestros inmuebles era del 70.5% (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.
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

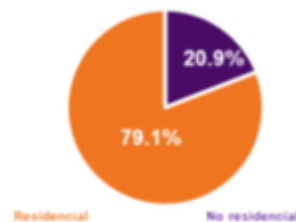
A la fecha y derivado del modelo de negocios, no existe dependencia del Fideicomiso de cualquiera de sus Clientes. La pulverización de los inquilinos reduce riesgos de dependencia y desocupación, minimizando el riesgo y maximizando la solidez y estabilidad de la operación de FIBRA Storage.

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.

Cientes que ingresaron en el 4T19



#### 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 31 de diciembre de 2019, no tiene procedimientos legales o administrativos pendientes de resolución en nuestra contra en relación con cuestiones ambientales.

#### viii) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.

Al 31 de diciembre del 2019, FIBRA Storage no cuenta con procesos judiciales, administrativos o arbitrales o en materia ambiental pendientes en su contra o 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.

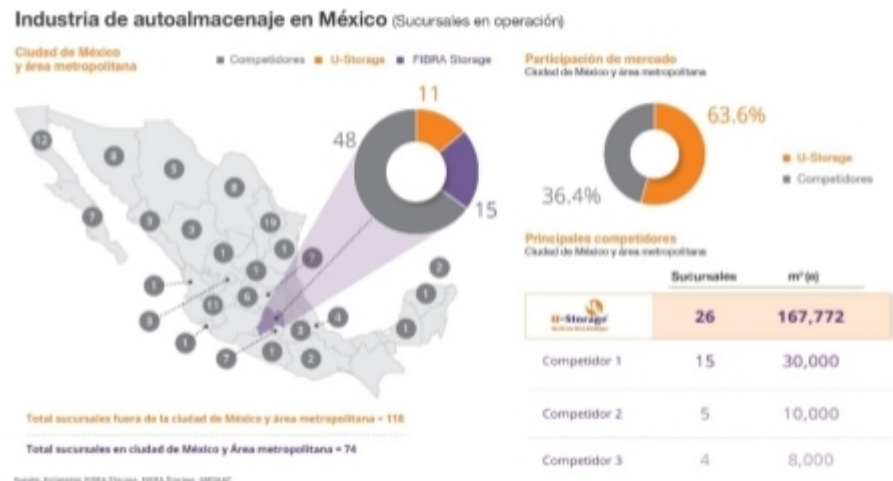
#### ix) Información del mercado

##### Industria del autoalmacenaje en México

Al 31 de diciembre de 2019, estimamos que existen alrededor de 192 sucursales de autoalmacenaje en México. En la CDMX se concentran 74 de estas sucursales. Nuestro Administrador, opera 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 opera, directa o indirectamente 26 sucursales que representan un total aproximado de 139,000 m<sup>2</sup> de espacio rentable en propiedades en la CDMX y área metropolitana — dichas propiedades, tienen un potencial estimado de 167,772 m<sup>2</sup> de espacio rentable. Al tener sucursales de mayor tamaño que los competidores, nuestro Administrador tiene 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 31 de diciembre de 2019, FIBRA Storage no ha decretado ningún derecho que no haya estado relacionado con su Oferta Pública Inicial o con su posterior oferta 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 mantenidos en la tesorería- Mismas que, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores. podrán ser sujetos de derecho de adquisición preferente entre sus Tenedores o en su caso para cualquiera de los fines permitidos conforme al Contrato de Fideicomiso. Al momento no se ha aprobado el cambio de Título que ampare dicho efecto.

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 31 de diciembre de 2019, 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 15 se encuentran operando (siete están estabilizadas y ocho por estabilizar); una propiedad se encuentra en construcción y cinco son terrenos.

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

Clave de Cotización:	STORAGE	Trimestre:	4D	Año:	2019
----------------------	---------	------------	----	------	------

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 156,127 m<sup>2</sup>, el cual incluye GLA operativo, por habilitar y en desarrollo. Durante el trimestre adquirimos la última propiedad (Lindavista) de las cinco que fueron aprobadas por nuestra Asamblea de Tenedores en febrero pasado.

ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios

Durante el primer trimestre de 2019, se adquirió un terreno denominado "Añil" en fecha 15 de marzo de 2019. Durante el tercer trimestre de 2019 adquirimos cuatro propiedades estabilizadas: "Circuito", "Periférico", "Tlalpan Coapa" y "Santa Fe" con fecha 29 de agosto de 2019; y, finalmente durante el cuarto trimestre de 2019 adquirimos una propiedad denominada "Lindavista" con fecha 20 de diciembre de 2019.

Al 31 de diciembre de 2019, el GLA en desarrollo representa 51,036 m<sup>2</sup>, una vez completado representará un incremento de 48.6% con respecto a nuestro GLA construido de fin de trimestre. Adicionalmente, tenemos 10,913 m<sup>2</sup> que a pesar de estar construidos (Core & Shell) no están en posibilidad de ser rentados como minibodegas aún.

Durante 2019 integramos los proyectos Revolución, Tepeyac y Anzures al Portafolio Operativo. Al 31 de diciembre de 2019, la propiedad denominada "Palo Solo" estaba prácticamente lista para empezar operaciones en su primera fase.



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 m<sup>2</sup> 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 15 se encuentran operando (siete están estabilizadas y ocho por estabilizar); una propiedad se encuentra en construcción y cinco son terrenos.

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

No.	Sucursal	Situación	Ubicación
1	Vasco de Quiroga	Estabilizada	CDMX
2	Lerma	Estabilizada	EDOMEX
3	Universidad	En estabilización	CDMX
4	Tlalpan 949	En estabilización	CDMX
5	Del Valle	En estabilización	CDMX
6	Cuajimalpa	En estabilización	CDMX
7	México-Tacuba (antes "Popotla")	En estabilización	CDMX
8	Revolución	En estabilización	CDMX
9	Anzures (antes "Bahía de Santa Bárbara")	En estabilización	CDMX
10	Tepeyac (antes "Henry Ford")	En estabilización	CDMX

11	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 156,127 m<sup>2</sup>, el cual incluye GLA operativo, por habilitar y en desarrollo. Durante el trimestre adquirimos la última propiedad (Lindavista) de las cinco que fueron aprobadas por nuestra Asamblea de Tenedores en febrero pasado.

Nuestras Propiedades de Inversión al 4T19 están valuadas en P\$4,074 millones de pesos. Nuestro Administrador considera que dentro de nuestro portafolio, P\$297 millones corresponden a propiedades no operativas (terrenos o construcción en proceso).

## 2.Portafolio Operativo

	4T19	3T19	2T19	1T19	4T18	?% AsA	?% TsT	Al cierre del trimestre teníamos 15 propiedades en operación : siete estabilizadas y ocho en proceso de estabilización. En la siguiente
<i>Proforma</i>								
GLA Construido (m <sup>2</sup> ).	<b>105,091</b>	104,567	92,411	92,575	86,604	<b>21.3%</b>	<b>0.5%</b>	
GLA Disponible (m <sup>2</sup> ).	<b>94,178</b>	89,219	83,839	82,318	78,017	<b>20.7%</b>	<b>5.6%</b>	
GLA Ocupado (m <sup>2</sup> ).	<b>66,422</b>	65,862	63,542	62,279	60,079	<b>10.6%</b>	<b>0.9%</b>	
Move Ins (m <sup>2</sup> )	<b>9,275</b>	9,744	9,588	10,461	8,841	<b>4.9%</b>	<b>-4.8%</b>	
Move Ins netos (m <sup>2</sup> )	<b>881</b>	2,599	1,337	2,623	1,823	<b>21.3%</b>	<b>0.5%</b>	
Ocupación m <sup>2</sup> (% - FdP) <sup>(6)</sup>	<b>63.2%</b>	63.0%	68.8%	67.3%	69.4%	- 617 pbs	22 pbs	
Bodegas Disponibles	<b>11,070</b>	11,074	9,519	9,531	8,296	<b>33.4%</b>	<b>0.0%</b>	
Bodegas Ocupadas	<b>6,510</b>	6,251	5,981	5,790	5,525	<b>17.8%</b>	<b>4.1%</b>	
Move Ins (Bodegas)	<b>956</b>	968	860	945	801	<b>19.4%</b>	<b>-1.2%</b>	
Ocupación Bodegas (% - FdP)	<b>58.8%</b>	56.4%	62.8%	60.7%	66.6%	- 779 pbs	236 pbs	
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ <sup>(2)</sup>	<b>298.6</b>	289.6	281.3	277.4	271.5	<b>10.0%</b>	<b>3.1%</b>	
RevPaM mensual – P\$ <sup>(3)</sup>	<b>210.6</b>	213.8	213.2	209.9	209.1	<b>0.7%</b>	<b>-1.5%</b>	
Renta Efectiva Mensual ('000 MXN) <sup>(1)</sup>	<b>19,836</b>	19,076	17,873	17,276	16,314	<b>21.6%</b>	<b>4.0%</b>	
Facturación ('000 MXN) <sup>(4)</sup>	<b>64,891</b>	60,561	55,803	55,564	52,823	<b>22.8%</b>	<b>7.1%</b>	
Street Rate Mensual FdP – P\$ <sup>(5)</sup>	<b>339.7</b>	318.5	289.8	284.2	284.0	<b>19.6%</b>	<b>6.7%</b>	

tabla mostramos un resumen de la evolución de estas propiedades.

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

(1) Renta Efectiva Mensual: Renta excluyendo rentas anticipadas.

(2) Tarifa Efectiva Mensual: Renta efectiva mensual / m<sup>2</sup> rentados.

(3) RevPaM Mensual: Renta efectiva mensual / m<sup>2</sup> disponibles.

(4) Facturación: Incluye pagos anticipados, comisiones, accesorios, seguros y costos de traslado.

(5) Street Rate Mensual: Renta por m<sup>2</sup> para nuevos ingresos.

(6) Ocupación: m<sup>2</sup> ocupados / m<sup>2</sup> construidos. La ocupación calculada sobre el GLA disponible para el 4T19 es de 70.5%.

### Mezcla de Clientes

Terminamos el cuarto trimestre con 6,510 clientes en la FIBRA. El 79.1% de los *move ins* del trimestre 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 24.8 meses, comparado con 24 meses del trimestre anterior. La propiedad denominada Lindavista es la que explica la mayor parte del cambio, al tiempo que nuestro portafolio continúa madurando (la vida promedio ponderada de nuestros activos es 52.8 meses).

### Absorción Neta

Durante el trimestre tuvimos una absorción neta positiva de 881 m<sup>2</sup> (*proforma*). Observamos una salida (*move-out*) del portafolio de 4.7% sobre nuestros inquilinos al inicio del periodo. Esta cifra está dentro de nuestros parámetros históricos en torno al 5% mensual.

### CAPEX

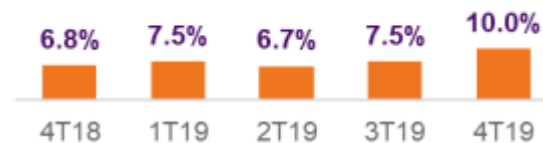
Durante el 4T19 incurrimos en inversiones de capital para algunas de nuestras propiedades operativas por P\$0.3 millones.

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

Gráfica 1 – Tarifa Portafolio Operativo

Gráfica 2 - Facturación Portafolio Operativo

$\Delta\%$  AsA en la Tarifa Efectiva Mensual por m<sup>2</sup> del Portafolio Operativo - Proforma

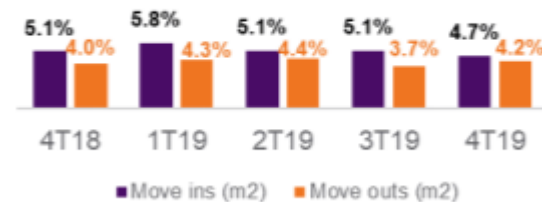


Gráfica 3 - Mezcla clientes

Gráfica 4 - Absorción

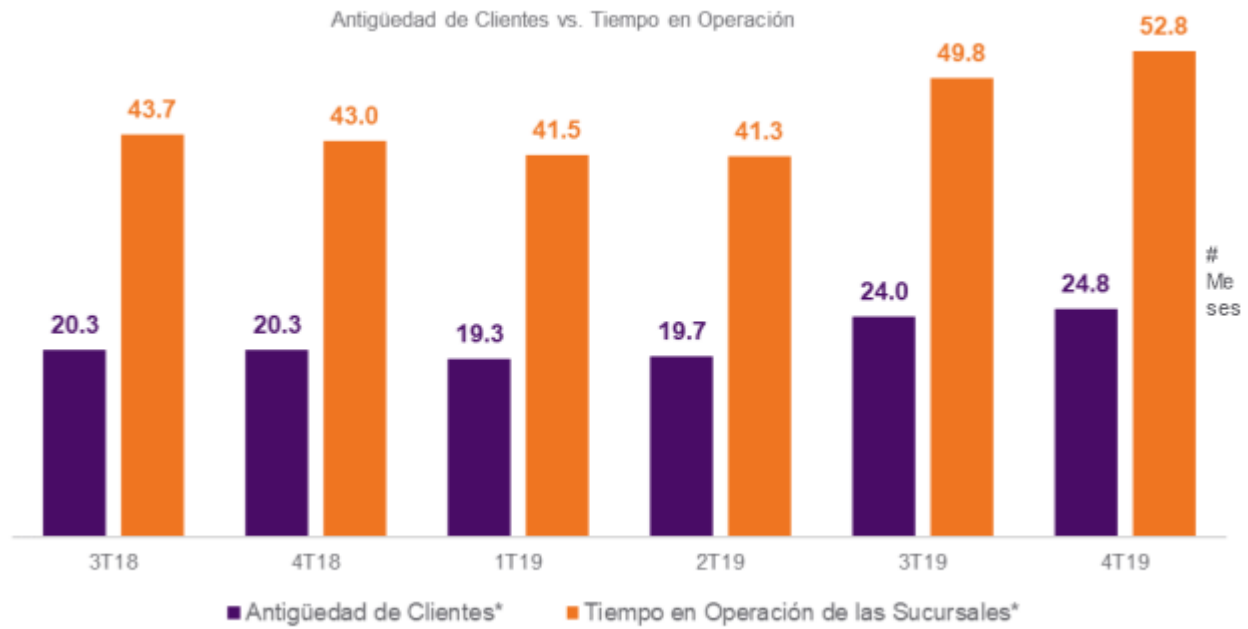
Clientes que ingresaron en el 4T19

Move ins y Move outs del Portafolio Operativo - (IdP)\* - Proforma



\* como % de los metros ocupados al IdP

## Gráfica 5 - Antigüedad de Clientes



\*Promedio ponderado por GLA. Cifras históricas.



### 3.Portafolio Mismas Propiedades

Desde el trimestre anterior, incluimos nuestra métrica de “Portafolio Mismas Propiedades” — PMP.

Nuestro Portafolio Mismas Propiedades se integra por cinco sucursales que al 4T19 representan 33,940 m<sup>2</sup> de GLA disponible:

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

	4T19	3T19	2T19	1T19	4T18	?% AsA	?% TsT
GLA Construido (m <sup>2</sup> ).	<b>33,940</b>	33,738	33,818	33,861	34,134	<b>-0.6%</b>	<b>0.6%</b>
GLA Disponible (m <sup>2</sup> ).	<b>33,940</b>	33,738	33,818	33,861	33,861	<b>0.2%</b>	<b>0.6%</b>
GLA Ocupado (m <sup>2</sup> ).	<b>28,148</b>	28,647	28,675	29,141	28,762	<b>-2.1%</b>	<b>-1.7%</b>
Move Ins (m <sup>2</sup> )	<b>2,360</b>	2,572	2,933	3,757	3,003	<b>-21.4%</b>	<b>-8.2%</b>
Move Ins netos (m <sup>2</sup> )	<b>-392</b>	-50	-406	545	370	N/A	N/A
Ocupación m <sup>2</sup> (% - FdP)	<b>82.9%</b>	84.9%	84.8%	86.1%	84.3%	- 133 pbs	- 198 pbs
Bodegas Disponibles	<b>2,962</b>	2,967	2,969	2,955	2,953	<b>0.3%</b>	<b>-0.2%</b>
Bodegas Ocupadas	<b>2,509</b>	2,535	2,519	2,551	2,509	<b>0.0%</b>	<b>-1.0%</b>
Move Ins (Bodegas)	<b>211</b>	248	254	322	272	<b>-22.4%</b>	<b>-14.9%</b>
Ocupación Bodegas (% - FdP)	<b>84.7%</b>	85.4%	84.8%	86.3%	85.0%	- 26 pbs	- 73 pbs
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ <sup>(2)</sup>	<b>300.6</b>	294.0	287.2	281.6	275.8	<b>9.0%</b>	<b>2.3%</b>
RevPaM mensual – P\$ <sup>(3)</sup>	<b>249.3</b>	249.6	243.5	242.4	234.3	<b>6.4%</b>	<b>-0.1%</b>
Renta Efectiva Mensual ('000 MXN) <sup>(1)</sup>	<b>8,462</b>	8,423	8,235	8,207	7,933	<b>6.7%</b>	<b>0.5%</b>
Facturación ('000 MXN) <sup>(4)</sup>	<b>27,467</b>	26,127	24,688	25,653	24,647	<b>11.4%</b>	<b>5.1%</b>
Street Rate Mensual FdP – P\$ <sup>(5)</sup>	<b>338.0</b>	314.9	291.5	290.5	281.0	<b>20.3%</b>	<b>7.3%</b>

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

(1) Renta Efectiva Mensual: Renta excluyendo rentas anticipadas.

(2) Tarifa Efectiva Mensual: Renta efectiva mensual / m<sup>2</sup> rentados.

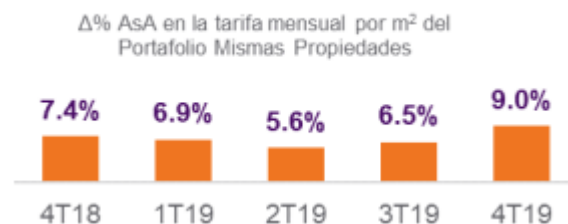
(3) RevPaM Mensual: Renta efectiva mensual / m<sup>2</sup> disponibles.

(4) Facturación: Incluye pagos anticipados, comisiones, accesorios, seguros y costos de traslado.

(5) Street Rate Mensual: Renta por m<sup>2</sup> para nuevos ingresos.

Gráfica 6 – Tarifa Portafolio Mismas Propiedades

Gráfica 7 – Facturación Portafolio Mismas Propiedades



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

### Métricas Financieras

Por los períodos trimestrales del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2019 y 2018 (históricos y *proforma*)

	Histórico		Proforma	
	4T19	4T18	4T19	4T18
Total de ingresos	52,682,475	24,393,424	64,214,621	51,525,764
(-) Gastos operativos	16,716,243	5,499,128	17,853,159	16,243,514
(-) Gasto predial	500,749	1,136,601	391,410	257,616
(+) Otros Ajustes	(1,054,149)	-	-	-
<b>Ingreso Operativo Neto (NOI)</b>	<b>34,411,334</b>	<b>17,757,695</b>	<b>45,970,052</b>	<b>35,024,634</b>
<i>Margen NOI</i>	<b>65.3%</b>	<b>72.8%</b>	<b>71.6%</b>	<b>68.0%</b>
Utilidad neta consolidada	209,652,842	29,849,823	240,321,434	66,942,007
(-) Plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	216,730,852	18,041,384	216,730,852	34,888,821
(+/-) (Costo) Ingreso Financiero, neto <sup>1</sup>	(36,711,759)	180,093	(16,658,526)	180,093
(+) Depreciación	27,135	17,236	27,135	17,236
(+) Otros Ajustes	(2,257,103)	-	-	-
<b>EBITDA</b>	<b>27,463,781</b>	<b>11,645,582</b>	<b>40,276,243</b>	<b>31,890,329</b>
<i>Margen EBITDA</i>	<b>52.1%</b>	<b>47.7%</b>	<b>62.7%</b>	<b>61.9%</b>
Utilidad neta consolidada	209,652,842	29,849,823	240,321,434	66,942,007
(-) Plusvalía de las propiedades de inversión	282,542,751	18,041,384	216,730,852	34,888,821
(+/-) Efecto de valuación de instrumentos financieros	(5,118,594)	17,236	(5,118,594)	17,236
(+) Depreciación	27,135		27,135	
(+) Otros gastos financieros	2,939,698		(3,993,847)	
<b>Fondos de las Operaciones (FFO)</b>	<b>1,007,417</b>	<b>11,825,675</b>	<b>32,730,158</b>	<b>32,070,422</b>
<i>Margen FFO</i>	<b>1.9%</b>	<b>48.5%</b>	<b>51.0%</b>	<b>62.2%</b>
Total de ingresos	52,682,475	24,393,424	64,214,621	51,525,764
(-) Gastos de las propiedades (Predial y operativos)	18,271,141	6,635,729	18,244,569	16,501,130
<b>Ingreso Operativo Neto (NOI)</b>	<b>34,411,334</b>	<b>17,757,695</b>	<b>45,970,052</b>	<b>35,024,634</b>
<i>Margen NOI</i>	<b>65.3%</b>	<b>72.8%</b>	<b>71.6%</b>	<b>68.0%</b>
(-) Gastos corporativos (comisiones y honorarios y otros)	6,947,553	6,112,113	5,693,809	3,134,305
<b>EBITDA</b>	<b>27,463,781</b>	<b>11,645,582</b>	<b>40,276,243</b>	<b>31,890,329</b>
<i>Margen EBITDA</i>	<b>52.1%</b>	<b>47.7%</b>	<b>62.7%</b>	<b>61.9%</b>
(-) Gastos de financiamiento <sup>1</sup>	26,456,364	(180,093)	7,546,085	(180,093)
<b>Fondos de las Operaciones (FFO)</b>	<b>1,007,417</b>	<b>11,825,675</b>	<b>32,730,158</b>	<b>32,070,422</b>
<i>Margen FFO</i>	<b>1.9%</b>	<b>48.5%</b>	<b>51.0%</b>	<b>62.2%</b>

<sup>1</sup>En el 4T18 se capitalizaron intereses en Propiedades de Inversión por un monto de P\$12.5 millones. Dichos intereses capitalizados no fueron disminuidos en el FFO de dicho periodo. En cifras dictaminadas para el 4T19 se realizó un ajuste a los intereses registrados en resultados por P\$27.7 millones por 2019 (los intereses pagados por el 4T19 fueron P\$14.5 millones).

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

	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico
	4T19	3T19	2T19	1T19
Total de ingresos	52,682,475	39,446,713	28,784,596	26,648,874
(-) Gastos operativos	16,716,243	9,754,522	7,638,165	7,468,347
(-) Gasto predial	500,749	156,056	444,526	728,760
(+) Otros Ajustes	(1,054,149)	-	-	-
<b>Ingreso Operativo Neto (NOI)</b>	<b>34,411,334</b>	<b>29,536,136</b>	<b>20,701,905</b>	<b>18,451,767</b>
<i>Margen NOI</i>	<b>65.3%</b>	<b>74.9%</b>	<b>71.9%</b>	<b>69.2%</b>
Utilidad neta consolidada	209,652,842	366,038,757	30,823,792	34,931,172
(-) Plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	216,730,852	352,583,413	12,895,349	23,752,466
(+/-) (Costo) Ingreso Financiero, neto <sup>1</sup>	(36,711,759)	(10,909,623)	2,513,141	(296,062)
(+) Depreciación	27,135	23,965	7,885	-
(+) Otros Ajustes	(2,257,103)	-	-	-
<b>EBITDA</b>	<b>27,463,781</b>	<b>24,388,932</b>	<b>16,627,101</b>	<b>11,474,768</b>
<i>Margen EBITDA</i>	<b>52.1%</b>	<b>61.8%</b>	<b>57.8%</b>	<b>43.1%</b>
Utilidad neta consolidada	209,652,842	366,038,757	30,823,792	34,931,172
(-) Plusvalía de las propiedades de inversión	282,542,751	352,583,413	12,895,349	23,752,466
(+/-) Efecto de valuación de instrumentos financieros	(5,118,594)	-	-	-
(+) Depreciación	27,135	23,965	7,885	-
(+) Otros gastos financieros	2,939,698	-	-	-
<b>Fondos de las Operaciones (FFO)</b>	<b>1,007,417</b>	<b>13,479,309</b>	<b>17,936,328</b>	<b>11,178,706</b>
<i>Margen FFO</i>	<b>1.9%</b>	<b>34.2%</b>	<b>62.3%</b>	<b>41.9%</b>
Total de ingresos	52,682,475	39,446,713	28,784,596	26,648,874
(-) Gastos de las propiedades (Predial y operativos)	18,271,141	9,910,578	8,082,691	8,197,107
<b>Ingreso Operativo Neto (NOI)</b>	<b>34,411,334</b>	<b>29,536,136</b>	<b>20,701,905</b>	<b>18,451,767</b>
<i>Margen NOI</i>	<b>65.3%</b>	<b>74.9%</b>	<b>71.9%</b>	<b>69.2%</b>
(-) Gastos corporativos (comisiones y honorarios y otros)	6,947,553	5,147,204	4,074,804	6,976,999
<b>EBITDA</b>	<b>27,463,781</b>	<b>24,388,932</b>	<b>16,627,101</b>	<b>11,474,768</b>
<i>Margen EBITDA</i>	<b>52.1%</b>	<b>61.8%</b>	<b>57.8%</b>	<b>43.1%</b>
(-) Gastos de financiamiento <sup>1</sup>	26,456,364	10,909,623	(1,309,227)	296,062
<b>Fondos de las Operaciones (FFO)</b>	<b>1,007,417</b>	<b>13,479,309</b>	<b>17,936,328</b>	<b>11,178,706</b>
<i>Margen FFO</i>	<b>1.9%</b>	<b>34.2%</b>	<b>62.3%</b>	<b>41.9%</b>

<sup>1</sup>En el 1T19 y 2T19 se capitalizaron intereses en Propiedades de Inversión por un monto de P\$10.7 y P\$14.8 millones, respectivamente. Dichos intereses capitalizados no fueron disminuidos en el FFO de dichos periodos. En el 3T19 todos los intereses pagados se reflejaron como gasto financiero. En cifras dictaminadas para el 4T19 se realizó un ajuste a los intereses registrados en resultados por P\$27.7 millones por 2019 (los intereses pagados por el 4T19 fueron P\$14.5 millones).

Por el periodo de doce meses al 31 de diciembre 2019 y 2018 (históricos y *proforma*)

	Histórico	<i>Proforma</i>	Histórico	<i>Proforma</i>
	2019	2019	2018	2018
Total de ingresos	146,508,509	230,982,434	248,706,237	182,451,339
(-) Gastos operativos	41,577,277	57,059,671 <sup>NOI</sup>	79,958,914	55,587,308
(-) Gasto predial	1,830,091	3,261,501	7,158,146	3,680,770
<b>Ingreso Operativo Neto (NOI)</b>	<b>103,101,141</b>	<b>170,661,262</b>	<b>161,589,146</b>	<b>123,183,261</b>
<i>Margen NOI</i>	<b>70.4%</b>	<b>73.9%</b>	<b>65.0%</b>	<b>67.6%</b>
Utilidad neta consolidada	640,392,414	711,325,879	173,137,869	315,303,303
(-) Plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	605,962,080	605,962,080	149,693,330	213,083,079
(+/-) (Costo) Ingreso Financiero, neto <sup>1</sup>	(45,465,263)	(45,465,263)	(646,434)	(646,434)
(+) Depreciación	58,985	58,985	527,199	148,561
<b>EBITDA</b>	<b>79,954,582</b>	<b>150,888,047</b>	<b>28,618,172</b>	<b>103,015,219</b>
<i>Margen EBITDA</i>	<b>54.6%</b>	<b>65.3%</b>	<b>11.5%</b>	<b>56.5%</b>
Utilidad neta consolidada	640,392,414	711,325,879	173,137,869	315,303,303
(-) Plusvalía de las propiedades de inversión	605,962,080	605,962,080	149,693,330	213,083,079
(+/-) Efecto de valuación de instrumentos financieros	(5,118,594)	(5,118,594)		
(+) Depreciación	58,985	58,985	527,199	148,561
(+) Otros gastos financieros	3,993,847	3,993,847		
<b>Fondos de las Operaciones (FFO)</b>	<b>43,601,760</b>	<b>114,535,225</b>	<b>27,971,738</b>	<b>102,368,785</b>
<i>Margen FFO</i>	<b>29.8%</b>	<b>49.6%</b>	<b>11.2%</b>	<b>56.1%</b>
Total de ingresos	146,508,509	230,982,434	248,706,237	182,451,339
(-) Gastos de las propiedades (Predial y operativos)	43,407,368	60,321,172	87,117,060	59,268,078
<b>Ingreso Operativo Neto (NOI)</b>	<b>103,101,141</b>	<b>170,661,262</b>	<b>161,589,177</b>	<b>123,183,261</b>
<i>Margen NOI</i>	<b>70.4%</b>	<b>73.9%</b>	<b>65.0%</b>	<b>67.5%</b>
(-) Gastos corporativos (comisiones y honorarios y otros)	23,146,559	19,773,215	132,971,005	20,168,042
<b>EBITDA</b>	<b>79,954,582</b>	<b>150,888,047</b>	<b>28,618,172</b>	<b>103,015,219</b>
<i>Margen EBITDA</i>	<b>54.6%</b>	<b>65.3%</b>	<b>11.5%</b>	<b>56.5%</b>
(-) Gastos de financiamiento <sup>2</sup>	36,352,822	36,352,822	646,434	646,434
<b>Fondos de las Operaciones (FFO)</b>	<b>43,601,760</b>	<b>114,535,225</b>	<b>27,971,738</b>	<b>102,368,785</b>
<i>Margen FFO</i>	<b>29.8%</b>	<b>49.6%</b>	<b>11.2%</b>	<b>56.1%</b>

<sup>1</sup>Durante 2019 y 2018 se capitalizaron intereses en Propiedades de Inversión por un monto de P\$9.4 millones y P\$26.5 millones respectivamente. Dichos intereses capitalizados no fueron disminuidos en el FFO de dichos periodos.

#### 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. Desde la OPI y hasta el 31 de diciembre de 2019, se han adquirido las siguientes siete propiedades: "Mariano Escobedo", "Añil", "Periférico", "Santa Fe", "Circuito", "Tlalpan Coapa" y "Lindavista". Las últimas seis fueron adquiridas durante el ejercicio 2019. Asimismo, al 31 de diciembre de 2019 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 consiste en desarrollar, operar y administrar nuestros Activos Inmobiliarios bajo los más altos estándares inmobiliarios y de atención a nuestros Clientes.

#### vi) Informe de deudores relevantes

Al 31 de diciembre de 2019, 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. 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](http://www.bmv.com.mx) y [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) correspondiente a dichas autoridades.

#### **Partes del Fideicomiso**

Hasta el 31 de diciembre del 2019, las partes del Contrato de Fideicomiso eran: (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 Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria identificado como el Representante Común, éste último fue sustituido mediante resoluciones tomadas en la Asamblea de Tenedores del pasado 13 de diciembre de 2019, por lo que a partir de enero del 2020 el Representante Común Sustituto es Masari Casa de Bolsa, S.A.

#### **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:

- establecer un Fondo de Recompra y efectuar la recompra de CBFIs emitidos por el Fideicomiso.

3. 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.
5. realizar Inversiones conforme a las disposiciones del presente Contrato de Fideicomiso;
6. realizar Distribuciones en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Contrato;
7. adquirir, mantener en su propiedad y disponer de los bienes y derechos que comprenden el Patrimonio del Fideicomiso;
8. abrir, mantener y/o administrar las Cuentas del Fideicomiso; y
9. 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.**

10. 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;
  - 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 Representante Común). Asimismo, deberá realizar una Distribución cuando menos una vez al año, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del resultado fiscal del ejercicio inmediato anterior generado por los Activos Inmobiliarios integrantes del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con las disposiciones contenidas en la fracción VI del artículo 187 de la LISR.

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

### ***Terminación***

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

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

### ***Misceláneos***

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

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

## **2. CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN**

Al 31 de diciembre de 2019, nuestro Contrato de Administración suscrito con fecha 11 de julio del 2018 por el Fiduciario, Self Storage Management, S. de R.L. de C.V. como Administrador, con la comparecencia de Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V. División Fiduciaria como Representante Común de FIBRA Storage, 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, etc.

### ***Representación***

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

### ***Contraprestación***

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

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

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

*Por los Servicios de Administración de Inmuebles.* El Fideicomiso, directamente o a través de cualquier Vehículo de Inversión, pagará al Administrador el 7% de (i) los ingresos obtenidos por la renta de unidades de autoalmacenaje en las sucursales ubicadas en los Activos Inmobiliarios, así como áreas y espacios destinados a la renta, más (ii) los ingresos por las ventas de accesorios que se realicen en las sucursales ubicadas en los Activos Inmobiliarios.

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

### ***Destitución con Causa***

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

### ***Destitución sin Causa***

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

### **Reportes**

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

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

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

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

### **Sustitución**

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

### **Vigencia**

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

### **Jurisdicción y Derecho Aplicable**

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

## **3. CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS CON EL REPRESENTANTE COMÚN**

Desde la OPI y hasta el 31 de diciembre de 2019, el Contrato de Prestación de Servicios suscrito con fecha 6 de julio del 2018 entre el Fiduciario y Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria como Representante Común de FIBRA Storage el cual era responsable de llevar y ejecutar los servicios de representación común conforme a lo siguiente:

**Designación y Aceptación**

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

**Servicios y límite de responsabilidad**

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

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

**Contraprestación**

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

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

**Vigencia**

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

**Legislación aplicable**

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

*NOTA: Mediante Asamblea de Tenedores del 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. con efectos a partir del ejercicio 2020. Para mayor información referirse a la Sección "Comentarios y Análisis de la Administración - Resultados de las operaciones y perspectivas - e) Administradores" de este Reporte.*

**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 31 de diciembre de 2019 se muestran a continuación:

<b>Gastos por:</b>	\$	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Administración Base	\$	3,153,438	1,612,078
Desarrollo		1,356,395	22,713
Administración de Inmuebles		4,472,494	1,750,201
	\$	<b>8,982,327</b>	<b>3,384,992</b>

Por los periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2019 se muestran a continuación:

<b>Gastos por:</b>	\$	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Administración Base	\$	8,519,961	2,686,171
Desarrollo		12,909,222	925,756
Administración de Inmuebles		11,452,288	4,958,482
	\$	<b>22,574,471</b>	<b>8,570,409</b>

Los saldos al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se muestran a continuación:

<b>Cuentas por cobrar</b>		<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
U-Storage de México S. A. de C. V.	\$	813,867	-

LCA Operadora, S.A. de C.V.	2,393,869	472,827
	<b>\$ 3,207,736</b>	<b>472,827</b>

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Cuentas por pagar</b>		
LCA Bodegas, S. A. de C. V.	\$ 8,336,049	22,595,664
Self Storage Development, S. A. P. I. de C. V.	1,744,387	9,691,761
Self Storage Management, S. de R. L. de C. V.	1,114,259	1,254,954
U-Storage Servicios, S. A. de C. V.	158,811	865,115
LCA Vallejo, S. A. P. I. de C. V.	991,155	2,392,589
U-Storage de México, S. A. de C. V.	-	145,416
	<b>\$ 12,344,661</b>	<b>36,945,499</b>

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.

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



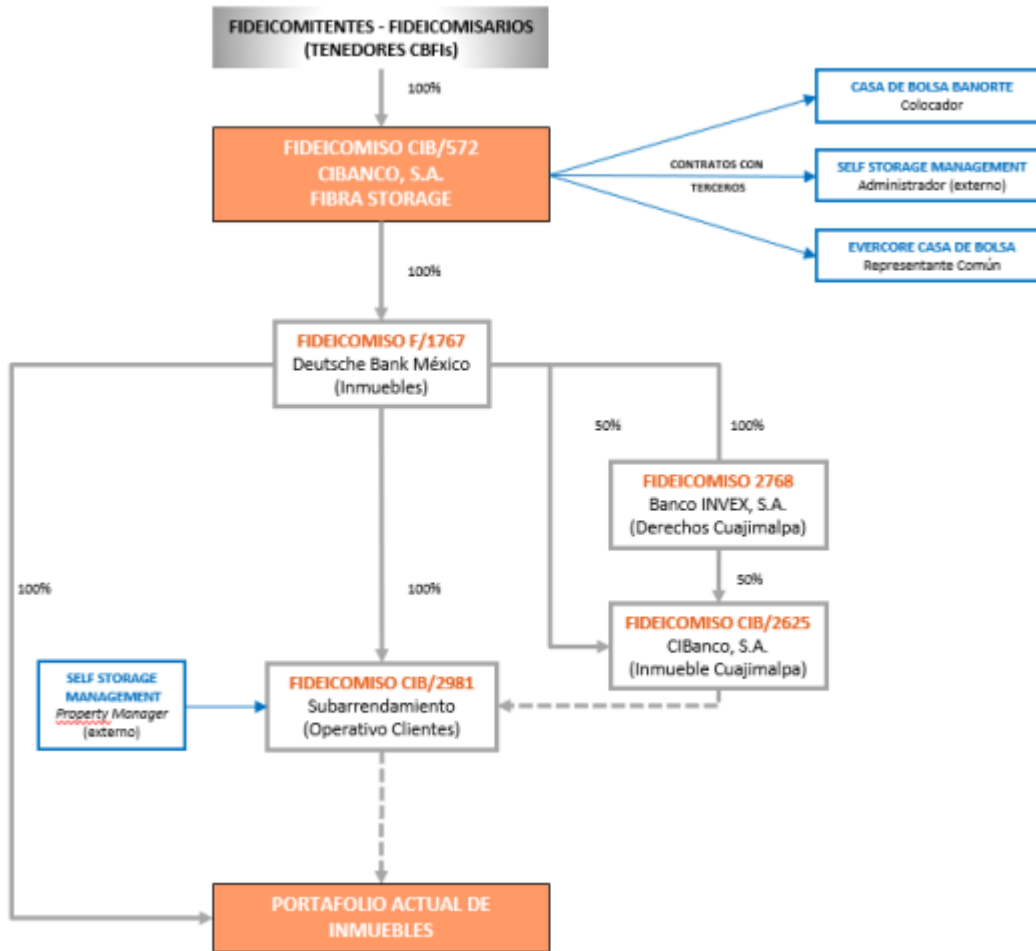
El Fideicomiso fue creado en 2014 como un fideicomiso de administración. El 6 de julio de 2018, los Fideicomitentes del Fideicomiso celebraron un convenio modificadorio y de re-expresión para convertirlo en un fideicomiso de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y sujetarlo al régimen fiscal 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 31 de diciembre de 2019

TENEDOR	PORCENTAJE
Aportantes de Inmuebles (Fideicomitentes y Fideicomisarios en Segundo Lugar*)	87.4621%
Gran Público Inversionista	12.5379%

\**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	20,026
Primer Trimestre 2020	15.4	15.4	15.4	25,815

\*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	6,514
Enero 2020	15.4	15.4	15.4	8,318
Febrero 2020	15.4	15.4	15.4	17,437
Marzo 2020	15.4	15.4	15.4	60

\*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]

---

Históricamente, las operaciones de las propiedades de nuestro Portafolio se han financiado con recursos generados a nivel interno, aportaciones de capital y préstamos bancarios.

Nuestros requerimientos de liquidez a corto plazo estarán relacionados principalmente:

- Servicios de nuestra deuda
- Ciertos gastos operativos y otros gastos incurridos directamente a nuestras propiedades, incluyendo las inversiones de capital en mejoras
- Honorarios pagaderos de conformidad con nuestro Contrato de Administración
- Gastos administrativos y generales
- Impuestos
- Inversiones de capital previstas o imprevistas
- Futuras Distribuciones de Efectivo esperadas a ser pagadas a los Tenedores de CBFIs.

Tenemos planeado cubrir nuestros requerimientos de liquidez a corto plazo con el efectivo generado por nuestra operación y con disposiciones a cuenta de nuestro Crédito.

Nuestros requerimientos de liquidez a largo plazo están relacionados principalmente:

- Adquisición y ampliación de propiedades
- El pago de nuestra deuda a su vencimiento
- Otras inversiones de capital no recurrentes que no veamos en la necesidad de efectuar periódicamente.

Tenemos planeado cubrir nuestros requerimientos de liquidez a largo plazo con el efectivo generado por nuestra operación, la contratación de deuda adicional y emisión de CBFIs.

### ***Inversiones de capital***

Los gastos que ocasionan un aumento en el valor de las propiedades para fines de inversión o en los flujos de efectivo futuros, se reconocen como inversiones de capital.

### ***Riesgo de Liquidez***

Pretendemos mantener nuestra deuda en un nivel en el que seamos capaces de operar de una forma eficiente y flexible que nos permita competir de forma adecuada e implementar nuestro crecimiento y plan de negocios, para llevarlo a cabo, dependerá y estará sujeto a que no se actualice algún riesgo potencial para nuestro negocio que pueda afectar la liquidez y/o estabilidad en el crecimiento que tenemos proyectado, para mayor referencia de los riesgos a los cuales estamos expuestos referirse a la *Sección “Comentarios y Análisis de la Administración - Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad”*

Nuestras Propiedades requerirán gastos periódicos de capital y renovación para mantenerse competitivos por los montos que sean requeridos, de tiempo en tiempo, para mantener la calidad de las Propiedades en nuestro Portafolio. Adicionalmente incurriremos en costos de desarrollo relativos a la construcción y desarrollo de nuestro Portafolio en Desarrollo.

Adicionalmente, la adquisición o expansión de las Propiedades requerirán inversiones importantes de capital. Podríamos no estar en condiciones de fondear dichas necesidades de capital, solamente con el efectivo generado por la operación, en virtud de que debemos distribuir el 95% del Resultado Fiscal anualmente para mantener nuestros beneficios fiscales como FIBRA. Por consiguiente, nuestra capacidad de fondear los gastos de capital, adquisiciones o expansiones de Propiedades con utilidades retenidas es bastante limitada.

Consecuentemente, esperamos confiar de manera importante en la disponibilidad de deuda o capital para estos propósitos. Si no somos capaces de obtener el capital necesario bajo términos favorables, o no conseguirlos, nuestra condición financiera, liquidez, resultados de operación y prospectos pueden verse afectados de manera significativa.

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

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

Derivado de este análisis y con la información disponible al momento, ni Fibra Storage ni su Administrador, anticipan disrupción en las operaciones de FIBRA Storage o en su capacidad para cumplir compromisos crediticios ni de ninguna otra índole. Sin perjuicio de lo anterior, hasta la fecha de emisión del presente Reporte, no se anticipa alguna situación que limite nuestra capacidad de continuar como un negocio en marcha, sin embargo, no podemos prever si la emergencia sanitaria declarada por el COVID-19 pueda causar en un futuro alguna limitación, parcial o total, en nuestra

operación habitual, 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.

### ***Divulgación Cuantitativa y Cualitativa Sobre el Riesgo de Mercado***

Nuestras ganancias futuras, flujos de efectivo y los valores justos de mercado correspondientes a los instrumentos financieros dependen de la cotización de las tasas de interés prevalecientes en el mercado. Muchos factores incluyendo las políticas monetarias gubernamentales y política fiscal, consideraciones políticas internas y externas y otros factores que están fuera de nuestro control contribuyen al riesgo de la tasa de interés.

### ***Inflación***

Se confía plenamente en el desempeño de nuestras propiedades y en su capacidad de incrementar las ganancias para mantener el mismo ritmo que la inflación. Incrementos en los costos de operación en nuestras propiedades debido a la inflación puede afectar negativamente el desempeño operativo de nuestros Arrendatarios, los cuales, a su vez, podría inhibir la capacidad de nuestros Arrendatarios para pagar las Rentas requeridas.

---

## **Control interno [bloque de texto]**

---

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

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

---

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

---

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

**STORAGE****Consolidado**Clave de Cotización: **STORAGE**Trimestre: **4D** Año: **2019**

---

## [110000] Información general sobre estados financieros

<b>Clave de cotización:</b>	STORAGE
<b>Periodo cubierto por los estados financieros:</b>	2019
<b>Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :</b>	2019-12-31
<b>Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:</b>	STORAGE
<b>Descripción de la moneda de presentación :</b>	MXN
<b>Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:</b>	MILES
<b>Consolidado:</b>	Si
<b>Número De Trimestre:</b>	4D
<b>Tipo de emisora:</b>	FIBRAS
<b>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:</b>	
<b>Descripción de la naturaleza de los estados financieros:</b>	

### 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) (antes El Fideicomiso CIB/572 - CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria y subsidiarias) (El Fideicomiso) fue constituido el 19 de febrero de 2014. El domicilio fiscal del Fideicomiso es Mario Pani No. 750, piso 12, Col. Lomas de Santa Fe, Alcaldía Cuajimalpa, Ciudad de México, C.P. 05310.

El 15 de agosto del 2018, el Fideicomiso fue modificado y reexpresado a un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces ("FIBRA") a través de una Oferta Pública Inicial (OPI), realizando la colocación de 100,000,000 de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) con clave de pizarra Storage18. 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").

El 15 de agosto de 2018, derivado de la OPI, el Fideicomiso realizó una reestructura corporativa mediante la cual deja de tener control sobre algunas de sus subsidiarias.

La información financiera consolidada al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 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-

Con fecha 20 de diciembre de 2019, FIBRA Storage anunció la aportación de un inmueble que aprobó su Asamblea de Tenedores el 19 de febrero del año en curso. El precio de dicho inmueble fue 12.2 millones CBFIs que se encontraban en Tesorería.

---

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

---

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

---

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

---

C.P.C. Alberto Vázquez Ortiz

---

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

---

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios Número CIB/572 y subsidiarias (el Fideicomiso), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios Número CIB/572 y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

---

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

---

Ciudad de México, a 28 de abril de 2020

---

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

---

Ciudad de México, a 29 de abril de 2020

---

**Seguimiento de análisis [bloque de texto]**

---

---

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
<b>Estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
<b>Activos [sinopsis]</b>		
<b>Activos circulantes[sinopsis]</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	114,544,000	47,297,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	213,914,000	78,897,000
Impuestos por recuperar	0	0
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	672,000
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	328,458,000	126,866,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	328,458,000	126,866,000
<b>Activos no circulantes [sinopsis]</b>		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	5,213,000	21,840,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	33,218,000	21,630,000
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	306,000	108,000
Propiedades de inversión	4,074,130,000	1,945,865,000
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	300,000	0
Total de activos no circulantes	4,113,167,000	1,989,443,000
Total de activos	4,441,625,000	2,116,309,000
<b>Capital Contable y Pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos Circulantes [sinopsis]</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	24,946,000	49,342,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	76,754,000	44,360,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	8,550,000	0
<b>Provisiones circulantes [sinopsis]</b>		
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	110,250,000	93,702,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	110,250,000	93,702,000
<b>Pasivos a largo plazo [sinopsis]</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
Otros pasivos financieros a largo plazo	461,047,000	305,017,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
<b>Provisiones a largo plazo [sinopsis]</b>		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	0	0
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	0	0
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a Largo plazo	461,047,000	305,017,000
Total pasivos	571,297,000	398,719,000
<b>Capital Contable [sinopsis]</b>		
Capital social	2,566,165,000	1,053,820,000
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	1,304,163,000	663,770,000
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	3,870,328,000	1,717,590,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	3,870,328,000	1,717,590,000
Total de capital contable y pasivos	4,441,625,000	2,116,309,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-12-31	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Actual 2019-10-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Anterior 2018-10-01 - 2018-12-31
<b>Resultado de periodo [sinopsis]</b>				
<b>Utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>				
Ingresos	157,889,000	258,597,000	55,468,000	24,393,000
Costo de ventas	0	9,894,000	0	0
Utilidad bruta	157,889,000	248,703,000	55,468,000	24,393,000
Gastos de venta	41,577,000	16,017,000	16,716,000	2,841,000
Gastos de administración	36,415,000	119,781,000	9,044,000	9,924,000
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	79,897,000	112,905,000	29,708,000	11,628,000
Ingresos financieros	617,341,000	146,710,000	219,516,000	18,399,000
Gastos financieros	56,845,000	1,663,000	39,557,000	178,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	640,393,000	257,952,000	209,667,000	29,849,000
Impuestos a la utilidad	0	84,814,000	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	640,393,000	173,138,000	209,667,000	29,849,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	640,393,000	173,138,000	209,667,000	29,849,000
<b>Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	640,393,000	173,138,000	209,667,000	29,849,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]				
<b>Utilidad por acción [sinopsis]</b>				
<b>Utilidad por acción [partidas]</b>				
<b>Utilidad por acción básica [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	4.73	1.7314	1.44	0.2985
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	4.73	1.7314	1.44	0.2985
<b>Utilidad por acción diluida [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	4.73	0.8657	1.44	0.1492
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	4.73	0.8657	1.44	0.1492

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-12-31	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Actual 2019-10-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Anterior 2018-10-01 - 2018-12- 31
<b>Estado del resultado integral [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) neta	640,393,000	173,138,000	209,667,000	29,849,000
<b>Otro resultado integral [sinopsis]</b>				
<b>Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	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
<b>Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>				
<b>Efecto por conversión [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-12-31	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Actual 2019-10-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Anterior 2018-10-01 - 2018-12- 31
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]</b>				
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
<b>Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]</b>				
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	640,393,000	173,138,000	209,667,000	29,849,000
<b>Resultado integral atribuible a [sinopsis]</b>				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	640,393,000	173,138,000	209,667,000	29,849,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-12-31	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Estado de flujos de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) neta	640,393,000	173,138,000
<b>Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	0	0
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	36,353,000	646,000
+ Gastos de depreciación y amortización	59,000	527,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	3,337,000	(20,560,000)
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	0	0
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	(605,962,000)	(145,693,000)
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(1,739,000)	539,000
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	0	0
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	(3,130,000)	(24,580,000)
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	0	0
+ Otras partidas distintas al efectivo	0	0
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(571,082,000)	(189,121,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	69,311,000	(15,983,000)
- 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	(122,920,000)	17,782,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(53,609,000)	1,799,000
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]</b>		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
- Compras de propiedades, planta y equipo	0	0
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	0	0



Concepto	Acumulado Año Actual	Acumulado Año Anterior
	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	11,379,000	1,016,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(297,494,000)	(225,224,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(286,115,000)	(224,208,000)
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]</b>		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	286,925,000	87,960,000
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	250,000,000	200,000,000
- 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	47,732,000	1,663,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(82,222,000)	(59,367,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	406,971,000	226,930,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	67,247,000	4,521,000
<b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]</b>		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	67,247,000	4,521,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	47,297,000	42,776,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	114,544,000	47,297,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>									
Capital contable al comienzo del periodo	1,053,820,000	0	0	663,770,000	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	640,393,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	640,393,000	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	1,514,045,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	(1,700,000)	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	1,512,345,000	0	0	640,393,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	2,566,165,000	0	0	1,304,163,000	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]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para 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]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	1,717,590,000	0	1,717,590,000
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>								
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	640,393,000	0	640,393,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	640,393,000	0	640,393,000
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	1,514,045,000	0	1,514,045,000
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	(1,700,000)	0	(1,700,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	2,152,738,000	0	2,152,738,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	3,870,328,000	0	3,870,328,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>									
Capital contable al comienzo del periodo	1,205,211,000	0	0	766,775,000	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	173,138,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	173,138,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	3,468,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	270,861,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	(11,910,000)	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	(413,810,000)	0	0	(276,143,000)	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	(151,391,000)	0	0	(103,005,000)	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	1,053,820,000	0	0	663,770,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	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]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para 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]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	674,000	674,000	1,972,660,000	69,868,000	2,042,528,000
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>								
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	173,138,000	0	173,138,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	173,138,000	0	173,138,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	3,468,000	0	3,468,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	270,861,000	0	270,861,000
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	(11,910,000)	0	(11,910,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	(674,000)	(674,000)	(690,627,000)	(69,868,000)	(760,495,000)
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	(674,000)	(674,000)	(255,070,000)	(69,868,000)	(324,938,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	1,717,590,000	0	1,717,590,000

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
<b>Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
Capital social nominal	0	0
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	0	0
Numero de empleados	0	0
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	198,314,279	100,000,000
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	33,218,000	21,360,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0



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

Concepto	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-12-31	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Actual 2019-10-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Anterior 2018-10-01 - 2018-12-31
<b>Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]</b>				
Depreciación y amortización operativa	59,000	527,000	27,000	17,000

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

Concepto	Año Actual 2019-01-01 - 2019-12-31	Año Anterior 2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]</b>		
Ingresos	157,889,000	258,597,000
Utilidad (pérdida) de operación	79,897,000	112,905,000
Utilidad (pérdida) neta	640,393,000	173,138,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	640,393,000	173,138,000
Depreciación y amortización operativa	59,000	527,000

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
<b>Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]</b>		
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Efectivo [sinopsis]</b>		
Efectivo en caja	50,000	41,000
Saldos en bancos	15,671,000	16,808,000
Total efectivo	15,721,000	16,849,000
<b>Equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	98,823,000	30,448,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	98,823,000	30,448,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	114,544,000	47,297,000
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]</b>		
Clientes	2,712,000	973,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	3,208,000	473,000
<b>Anticipos circulantes [sinopsis]</b>		
Anticipos circulantes a proveedores	400,000	727,000
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	400,000	727,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	207,594,000	76,724,000
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	213,914,000	78,897,000
<b>Clases de inventarios circulantes [sinopsis]</b>		
<b>Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]</b>		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
<b>Activos mantenidos para la venta [sinopsis]</b>		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]</b>		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	5,213,000	21,840,000
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	5,213,000	21,840,000
<b>Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]</b>		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
<b>Propiedades, planta y equipo [sinopsis]</b>		
<b>Terrenos y construcciones [sinopsis]</b>		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
<b>Vehículos [sinopsis]</b>		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	306,000	108,000
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	108,000
<b>Propiedades de inversión [sinopsis]</b>		
Propiedades de inversión	3,910,900,000	1,781,453,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	163,230,000	164,412,000
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	4,074,130,000	1,945,865,000
<b>Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]</b>		
<b>Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]</b>		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]</b>		
Proveedores circulantes	7,526,000	10,656,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	12,344,000	36,946,000
<b>Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]</b>		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	4,884,000	1,548,000
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	4,884,000	1,548,000
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	24,946,000	49,342,000
<b>Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]</b>		
Créditos Bancarios a corto plazo	76,754,000	44,360,000
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	76,754,000	44,360,000
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]</b>		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
<b>Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]</b>		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	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
<b>Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]</b>		
Créditos Bancarios a largo plazo	461,047,000	305,017,000
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	461,047,000	305,017,000
<b>Otras provisiones [sinopsis]</b>		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
<b>Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]</b>		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva 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 2019-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
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
<b>Activos (pasivos) netos [sinopsis]</b>		
Activos	4,441,625,000	2,116,309,000
Pasivos	571,297,000	398,719,000
Activos (pasivos) netos	3,870,328,000	1,717,590,000
<b>Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]</b>		
Activos circulantes	328,458,000	126,866,000
Pasivos circulantes	110,250,000	93,702,000
Activos (pasivos) circulantes netos	218,208,000	33,164,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-12-31	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Actual 2019-10-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Anterior 2018-10-01 - 2018-12-31
<b>Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]</b>				
<b>Ingresos [sinopsis]</b>				
Ingresos por renta fija	141,153,000	146,252,000	51,781,000	23,530,000
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	11,379,000	1,016,000	2,785,000	358,000
Ingresos por mantenimiento	0	0	0	0
Ingresos por publicidad	0	0	0	0
Ingresos por venta de propiedades	0	22,341,000	0	0
Otros ingresos	5,357,000	88,988,000	902,000	505,000
Total de ingresos	157,889,000	258,597,000	55,468,000	24,393,000
<b>Costo de Venta [sinopsis]</b>				
Costo por habitación	0	0	0	0
Alimentos y bebidas	0	0	0	0
Costo por venta de propiedades	0	9,894,000	0	0
Otros costos	0	0	0	0
Total de costos de venta	0	9,894,000	0	0
<b>Gastos de venta [sinopsis]</b>				
Gastos de mantenimiento	5,043,000	1,998,000	2,660,000	126,000
Gastos por administración	0	0	0	0
Gastos relacionados con adquisiciones y desarrollos	0	0	0	0
Energéticos	1,712,000	2,316,000	328,000	563,000
Venta y Publicidad	121,000	715,000	24,000	48,000
Seguros	2,541,000	3,863,000	1,010,000	968,000
Predial	1,830,000	7,125,000	501,000	1,136,000
Otros Gastos de operación	30,330,000	0	12,193,000	0
Total de gastos de venta	41,577,000	16,017,000	16,716,000	2,841,000
<b>Gastos Administrativos [sinopsis]</b>				
Comisión por asesoría	0	0	0	0
Comisión por servicios de representación	0	0	0	0
Honorarios legales	6,186,000	8,795,000	1,103,000	127,000
Honorarios administrativos	13,355,000	8,497,000	4,547,000	1,166,000
Honorarios profesionales	0	0	0	0
Sueldos	0	0	0	0
Depreciación y amortización	59,000	527,000	27,000	17,000
Otros gastos administrativos	16,815,000	101,962,000	3,367,000	8,614,000
Total de gastos administrativos	36,415,000	119,781,000	9,044,000	9,924,000
<b>Ingresos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses ganados	11,379,000	1,016,000	2,785,000	358,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	0	0	0
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Utilidad por venta de activo fijo	0	0	0	0
Utilidad neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de	605,962,000	145,694,000	216,731,000	18,041,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-12-31	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Actual 2019-10-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Anterior 2018-10-01 - 2018-12-31
inversión				
Utilidad por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	617,341,000	146,710,000	219,516,000	18,399,000
<b>Gastos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses devengados a cargo	47,732,000	1,663,000	30,444,000	178,000
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	5,119,000	0	5,119,000	0
Pérdida por venta de activo fijo	0	0	0	0
Pérdida neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros gastos financieros	3,994,000	0	3,994,000	0
Total de gastos financieros	56,845,000	1,663,000	39,557,000	178,000
<b>Impuestos a la utilidad [sinopsis]</b>				
Impuesto causado	0	20,561,000	0	0
Impuesto diferido	0	64,253,000	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	0	84,814,000	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 medición-

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

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

### 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) (antes El Fideicomiso CIB/572 - CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria y subsidiarias) (El Fideicomiso) fue constituido el 19 de febrero de 2014. El domicilio fiscal del Fideicomiso es Mario Pani No. 750, piso 12, Col. Lomas de Santa Fe, Alcaldía Cuajimalpa, Ciudad de México, C.P. 05310.

El 15 de agosto del 2018, el Fideicomiso fue modificado y reexpresado a un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces ("FIBRA") a través de una Oferta Pública Inicial (OPI), realizando la colocación de 100,000,000 de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) con clave de pizarra Storage18. 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").

El 15 de agosto de 2018, derivado de la OPI, el Fideicomiso realizó una reestructura corporativa mediante la cual deja de tener control sobre algunas de sus subsidiarias.

La información financiera consolidada al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 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-

Con fecha 20 de diciembre de 2019, FIBRA Storage anunció la aportación de un inmueble que aprobó su Asamblea de Tenedores el 19 de febrero del año en curso. El precio de dicho inmueble fue 12.2 millones CBFIs que se encontraban en Tesorería.

---

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

---

### a) Declaración de cumplimiento

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

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

### b) Bases de medición-

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

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

### c) Moneda funcional y de informe-

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

### d) Presentación del estado de resultados -

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

### e) Uso de juicios y estimaciones-

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

## [800600] Notas - Lista de políticas contables

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

---

#### a) Declaración de cumplimiento

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

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

#### b) Bases de medición-

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

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

#### c) Moneda funcional y de informe-

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

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

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

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

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

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

### Descripción de sucesos y transacciones significativas

#### Estados de resultados consolidados condensados proforma no auditados Por los periodos de doce meses terminados al 31 de diciembre 2019 y 2018 (Pesos)

	Montos históricos consolidados (12M19)	Ajustes proforma	Información proforma (12M19)	Montos históricos consolidados (12M18)	Ajustes proforma	Información proforma (12M18)
Ingresos por:						
Arrendamiento	\$ 141,152,725	80,785,836	221,938,561	146,252,608	27,828,204	174,080,812
Servicios	-	-	-	19,926,265	(19,926,265)	-
Otros	5,355,784	3,688,089	9,043,873	82,527,364	(74,156,837)	8,370,527
<b>Total de ingresos</b>	<b>146,508,509</b>	<b>84,473,925</b>	<b>230,982,434</b>	<b>248,706,237</b>	<b>(66,254,898)</b>	<b>182,451,339</b>
Gastos generales:						
Operativos	41,577,277	15,482,394	57,059,671	79,958,914	(24,371,606)	55,587,308
Comisiones y honorarios	21,770,522	(4,138,239)	17,632,283	17,292,905	1,288,280	18,581,185
Predial	1,830,091	1,431,410	3,261,501	7,158,146	(3,477,376)	3,680,770
Arrendamiento	-	-	-	6,849,864	(6,849,864)	-
Depreciación	58,985	-	58,985	527,199	(378,638)	148,561
Otros	2,986,764	764,895	3,751,659	24,014,082	(22,427,225)	1,586,857
<b>Total de gastos generales</b>	<b>68,223,639</b>	<b>13,540,460</b>	<b>81,764,099</b>	<b>135,801,110</b>	<b>(56,216,429)</b>	<b>79,584,681</b>
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	586,795,471	-	586,795,471	145,693,330	67,389,749	213,083,079
<b>Utilidad de operación</b>	<b>663,380,341</b>	<b>70,933,465</b>	<b>736,013,806</b>	<b>258,598,457</b>	<b>57,351,280</b>	<b>315,949,737</b>
Costo financiero:						
Gasto por intereses	(32,292,617)	-	(32,292,617)	(1,663,261)	-	(1,663,261)
Ingreso por intereses	9,096,535	-	9,096,535	1,016,827	-	1,016,827
<b>Costo financiero, neto</b>	<b>(23,196,082)</b>	<b>-</b>	<b>(23,196,082)</b>	<b>(646,434)</b>	<b>-</b>	<b>(646,434)</b>
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>641,884,259</b>	<b>70,933,465</b>	<b>712,817,724</b>	<b>257,952,023</b>	<b>57,351,280</b>	<b>315,303,303</b>
Impuestos a la utilidad	-	-	-	84,814,154	(84,814,154)	-

Utilidad neta consolidada	641,884,259	70,933,465	712,817,724	173,137,869	142,165,434	315,303,303
---------------------------	-------------	------------	-------------	-------------	-------------	-------------

**Estados de resultados consolidados condensados proforma no auditados**  
**Por los periodos de tres meses terminados del 1 de octubre al 31 de diciembre 2019 y 2018**  
**(Pesos)**

	Montos históricos consolidados (4T19)	Ajustes proforma	Información proforma (4T19)	Montos históricos consolidados (4T18)	Ajustes proforma	Información proforma (4T18)
Ingresos por:						
Arrendamiento	\$ 51,781,301	11,449,941	63,231,242	23,530,381	26,044,503	49,574,884
Otros	901,174	82,205	983,379	863,043	1,087,837	1,950,880
<b>Total de ingresos</b>	<b>52,682,475</b>	<b>11,532,146</b>	<b>64,214,621</b>	<b>24,393,424</b>	<b>27,132,340</b>	<b>51,525,764</b>
Gastos generales:						
Operativos	16,716,243	1,136,916	17,853,159	5,499,128	10,744,386	16,243,514
Comisiones y honorarios	5,663,697	(469,745)	5,193,952	5,062,989	(2,343,393)	2,719,596
Predial	500,749	(109,339)	391,410	1,136,601	(878,985)	257,616
Depreciación	27,135	-	27,135	17,236	-	17,236
Otros	80,902	431,776	512,678	1,049,124	(634,415)	414,709
<b>Total de gastos generales</b>	<b>22,988,726</b>	<b>989,608</b>	<b>23,978,334</b>	<b>12,765,078</b>	<b>6,887,593</b>	<b>19,625,671</b>
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	216,730,852	-	216,730,852	18,041,384	16,847,437	34,888,821
<b>Utilidad de operación</b>	<b>246,424,601</b>	<b>10,542,538</b>	<b>256,967,139</b>	<b>29,669,730</b>	<b>37,092,184</b>	<b>66,761,914</b>
Costo financiero:						
Gasto por intereses	(30,444,271)	-	(30,444,271)	(178,017)	-	(178,017)
Ingreso por intereses	2,783,993	-	2,783,993	358,110	-	358,110
Ganancia en cambios, neta	960	-	960	-	-	-
Otros costos financieros	(3,993,847)	-	(3,993,847)	-	-	-
Efecto de valuación de instrumentos financieros	(5,118,594)	-	(5,118,594)	-	-	-
(Costo) ingreso financiero, neto	(36,771,759)	-	(36,771,759)	180,093	-	180,093
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>209,652,842</b>	<b>10,542,538</b>	<b>220,195,380</b>	<b>29,849,823</b>	<b>37,092,184</b>	<b>66,942,007</b>

**Estados de situación financiera condensados proforma no auditados**  
**Por el periodo de doce meses terminados al 31 de diciembre 2019**  
**(Pesos)**

	31 de diciembre de 2019	Ajustes Proforma	Información proforma diciembre 2019
<b>Activo circulante:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 114,543,902	131,761,747	246,305,649
Cuentas por cobrar, neto	2,712,425	-	2,712,425
Partes relacionadas	3,207,736	-	3,207,736
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado	205,983,661	-	205,983,661
Pagos anticipados	400,265	-	400,265
<b>Total de activo circulante</b>	<b>326,847,989</b>	<b>131,761,747</b>	<b>458,609,736</b>
<b>Activo no circulante:</b>			
Efectivo restringido	33,218,048	-	33,218,048
Cuentas por cobrar a largo plazo	5,213,445	-	5,213,445
Mobiliario y equipo, neto	305,942	-	305,942
Propiedades de inversión	4,074,130,000	-	4,074,130,000
<b>Total de activo no circulante</b>	<b>4,112,867,435</b>	<b>-</b>	<b>4,112,867,435</b>
<b>Total Activo</b>	<b>\$ 4,439,715,424</b>	<b>131,761,747</b>	<b>4,571,477,171</b>
<b>Pasivo circulante:</b>			
Vencimiento circulante de deuda	\$ 76,753,878	-	76,753,878
Proveedores y acreedores diversos	7,525,732	-	7,525,732
Provisiones y pasivos acumulados	13,434,478	-	13,434,478
Partes relacionadas	12,344,661	-	12,344,661
Depósitos en garantía	192,205	-	192,205
<b>Total de pasivo circulante</b>	<b>110,250,954</b>	<b>-</b>	<b>110,250,954</b>
<b>Pasivo a largo plazo:</b>			
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	457,644,804	-	457,644,804
<b>Total Pasivo</b>	<b>567,895,758</b>	<b>-</b>	<b>567,895,758</b>
<b>Patrimonio del fideicomiso:</b>			
Aportaciones al fideicomiso	2,566,164,927	-	2,566,164,927
Utilidades retenidas	1,305,654,739	131,761,747	1,437,416,486
<b>Total Patrimonio del Fideicomiso</b>	<b>3,871,819,666</b>	<b>131,761,747</b>	<b>4,003,581,413</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio del Fideicomiso</b>	<b>\$ 4,439,715,424</b>	<b>131,761,747</b>	<b>4,571,477,171</b>

## **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 el período de doce y tres meses terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, (en su conjunto la "Información Financiera Consolidada Proforma No Auditada"), los cuales han sido preparados por el Fideicomiso para satisfacer los requisitos de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") de México con relación a la emisión de certificados bursátiles fiduciarios ("CBFIs") que se describe con mayor detalle en el siguiente párrafo.

El Fideicomiso emitió CBFIs mediante una oferta pública inicial en México, coordinada por agentes colocadores mexicanos (la "Oferta"), con la aprobación de la CNBV en México el 15 de agosto de 2018.

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

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

La información financiera consolidada 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.

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

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

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

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

i.Los estados financieros consolidados condensados por el período de doce y tres meses terminado el 31 de diciembre de 2019 y a 2018 (se denominan los "Estados Financieros Consolidados").

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

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.Reestructura-

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 dé la aportación planeada, y que están siendo reconocidos en la Información Financiera Consolidada Condensada Proforma No Auditada al 31 de diciembre de 2019.

\*\*\*\*

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



[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	139,230,000	15,750,000	16,590,000	17,220,000	39,900,000	49,770,000	0	0.66	0
BANORTE	TRANCHE B	HIPOTECARIO	MXN	NO	CESIÓN DE DERECHOS DE COBRO DE RENTAS	2018-03-05	2026-12-26	TIIE 28	10.4	GARANTÍA HIPOTECARIA Y PRENDARIA	200,000,000	160,200,000	13,400,000	14,200,000	15,000,000	49,000,000	68,600,000	0	0.8	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	238,371,000	8,212,723	8,601,155	9,007,959	29,661,694	182,887,469	0	0.95	0
Total Bancarios [Miembro]													37,362,723	39,391,155	41,227,959	118,561,694	301,257,469	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		
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		
Total general [Miembro]													37,362,723	39,391,155	41,227,959	118,561,694	301,257,469	0		

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

No aplica

**Nivel de endeudamiento al cierre del trimestre**

0.12

<b>Total de financiamientos:</b>	537,801,000
<b>Total de deuda bursátil:</b>	0

**Total de intereses devengados no pagados**

0

<b>Activos:</b>	4,441,625,000
-----------------	---------------

**Total de créditos, préstamos o financiamientos no relevantes**

0

<b>Nivel de apalancamiento:</b>	0.121
<b>Activos:</b>	4,441,625,000
<b>Títulos de capital:</b>	0

**Índice de cobertura de servicio de la deuda**

3.14

<b>Activos líquidos:</b>	114,544,000
<b>IVA por recuperar:</b>	206,597,000
<b>Utilidad operativa estimada:</b>	526,514,000
<b>Líneas de crédito revolventes:</b>	0

Amortización estimadas intereses:

79,119,000

**Amortización programadas capital**

117,982,000

**Gastos de capital recurrentes estimados**

10,000,000

**Gastos de desarrollo no discrecional estimados**

62,746,000

**Comentarios Anexo AA**

Regulación	STORAGE	Límite	
Índice de cobertura de servicio de la deuda (A)	3.14x	Mayor o igual al 1x	Cumple ✓
Nivel de endeudamiento (B)	12.10%	Menor o igual a 50%	Cumple ✓

(A)		(B)	
AL <sub>4T19</sub> Activos Líquidos al cierre del trimestre - excluyendo efectivo restringido	114,543,902	Financiamientos	537,501,258
IVA <sub>P6T</sub> IVA por recuperar	206,597,386	Deuda Bursátil	-
UO <sub>P6T</sub> Utilidad Operativa -después de distribuciones	526,514,307	Deuda Financiera	537,501,258
LR <sub>4T19</sub> Líneas Revolventes no dispuestas	-	Activos Totales	4,441,326,152
<b>TOTAL Recursos</b>	<b>847,655,595</b>		
IP <sub>P6T</sub> Pago de Intereses	79,119,314		
PP <sub>P6T</sub> Amortización de Principal	117,981,836		
KP <sub>P6T</sub> CAPEX recurrente	10,000,000		
DP <sub>P6T</sub> CAPEX Desarrollo no discrecional	62,745,964		
<b>TOTAL Usos</b>	<b>269,847,114</b>		

P6T = Próximos seis trimestres. Cifras en Pesos (P\$)