

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	46
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	48
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	50
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	51
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	53
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	55
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior	58
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	61
[700002] Datos informativos del estado de resultados	62
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	63
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	64
[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras.....	68
[800500] Notas - Lista de notas.....	70
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	76
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	78
[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos	84
[815101] Anexo AA.....	85

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Concluimos una importante adquisición y se reforzó al equipo directivo.

Estamos muy complacidos con el desempeño del tercer trimestre. Durante este periodo, continuamos estabilizando nuestro portafolio recién desarrollado y finalizamos una importante adquisición que nos permite anclarnos operativamente con un portafolio total que hoy tiene más metros operando que aquellos que están en desarrollo o en pre-construcción por primera vez desde que somos una FIBRA listada. Además, como parte de la mejora continua, nuestro Administrador reforzó el equipo directivo que sirve a la FIBRA.

Adquisición de propiedades estabilizadas. A finales de agosto, concluimos el proceso de adquisición de cuatro de las cinco propiedades aprobadas por nuestra Asamblea en febrero pasado. Por lo tanto, en estados financieros se muestra sólo una porción de los ingresos trimestrales generados por estas propiedades. Como resultado de esta adquisición, actualmente existen 186.1 millones de CBFIs en circulación y 13.9 millones de CBFIs en tesorería.

Reforzamiento del equipo directivo de nuestro Administrador. En el tercer trimestre nuestro Administrador incorporó a un nuevo Director de Finanzas que reforzará el potencial y experiencia de la plataforma para enfrentar el crecimiento futuro.

Resultados operativos sólidos. Continuamos observando la maduración de nuestro portafolio más joven. Durante este trimestre dos propiedades comenzaron operaciones — Tepeyac y Anzures — que incrementaron nuestra área rentable operativa en cerca de 5 mil metros cuadrados (y representarán 12,208 mil metros cuadrados totales, una vez habilitadas todas las áreas dentro de estas propiedades).

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 para obras que aún no empiezan, esperamos reestablecer nuestras actividades de desarrollo pronto y continuar nuestro plan de crecimiento.

En términos de rentabilidad, el proceso de estabilización de nuestro portafolio, así como la conclusión de la reciente adquisición, nos apoyaron para terminar el trimestre con márgenes *proforma* de NOI y EBITDA de 76.3% y 74.6%.

Ganancia en valuación de propiedades. Un tercero independiente llevó a cabo el avalúo de la mayoría de nuestras propiedades conforme a la normatividad contable. En nuestras primeras 16 propiedades dentro de la FIBRA, obtuvimos una ganancia no realizada por P\$352 millones, (~25% más que lo que teníamos contabilizado por ese portafolio). Esto nos reafirma el trabajo que diariamente realizamos para capturar valor dentro de la FIBRA mediante una ejecución operativa de primer nivel respaldada por una marca líder de mercado, así como una adecuada ejecución en el desarrollo y puesta en operación de nuestras sucursales.

Quisiera concluir agradeciéndoles nuevamente su confianza en la plataforma. No tengo duda que tenemos un gran futuro. Apenas estamos arrancando.

Diego Isita Portilla
Director General, Fibra Storage

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2019 poseía 20 (veinte) propiedades y 85,306 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 incumpliendo y el Patrimonio del Fideicomiso se podría ver afectado por los gastos en los que se incurra para la recuperación y/o defensa del inmueble.

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

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

Vicios ocultos

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

Competencia en el mercado inmobiliario en México.

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

Riesgos relacionados con las operaciones de desarrollo.

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

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

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

Expropiación y extinción de dominio.

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

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

Riesgos relacionados con los contenidos de las bodegas en arrendamiento

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

Fluctuación de los mercados financieros.

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

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

Debido a que nuestras sucursales son espacios públicos, son 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 arrendatario.

Operación del Fideicomiso.

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

Nivel de apalancamiento.

En caso de que el Fideicomiso exceda los límites máximos de Deuda señalados en la Circular Única de Emisoras, o el índice de cobertura de servicio de la Deuda sea menor a 1.0, no podrá asumir Deuda adicional con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto el Fideicomiso se ajuste al límite señalado. El Administrador deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite.

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

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

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

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

Estabilización de los Activos Inmobiliarios.

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

Deuda del Fideicomiso y/o los Vehículos de Inversión.

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

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

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

Garantías del Fideicomiso.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Factores de riesgo relacionados con los inmuebles

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

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

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

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

Servicios de construcción y otros servicios prestados por terceros.

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

Riesgos Operativos de los Activos.

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

Factores de riesgo relacionados con temas fiscales

Régimen fiscal y tratamiento de FIBRA

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

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

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

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

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

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

Las inversiones en México pueden ser riesgosas.

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

Reformas fiscales y legales inesperadas.

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

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

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

Otros factores de riesgo

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

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

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

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

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

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

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

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

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

a) Historia y desarrollo del fideicomiso

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

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

(viii) con fecha 29 de agosto de 2019 se adquirieron cuatro de los cinco inmuebles aprobados por la Asamblea de Tenedores de febrero de 2019 a cambio de 67,497,515 CBFIs conservados en la Tesorería,

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

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

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

El Fideicomiso es externamente administrado por Self Storage Management, S. de R.L. de C.V., conforme al contrato de administración de fecha 11 de julio del 2018.

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

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

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

b) Descripción del negocio

i) Actividad principal

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

Nuestro portafolio consiste en 16 inmuebles, los cuales se encuentran estratégicamente ubicados en la zona metropolitana, las cuales 7 se encuentran operando (2 estabilizadas y 5 por estabilizar), 5 son terrenos y 3 se encuentran en proceso de construcción.

Al 30 de septiembre de 2019, el índice de ocupación promedio de nuestros inmuebles era del 61.8%.

ii) Canales de distribución

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

iii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos

Patentes, licencias y marcas y otros contratos

Al 30 de septiembre del 2019, el Fideicomiso no cuenta con ninguna patente, licencia o marca u otro contrato relevante de manera directa. Sin embargo, el Fideicomiso utiliza cierta propiedad intelectual a través de su Administrador o sus partes relacionadas, derivado de sus acuerdos contractuales para el desarrollo de su operación a través de sus Vehículos de Inversión, para más información al respecto véase la Sección “*Resultados de las Operaciones y perspectivas inciso d) Contratos y acuerdos relevantes, punto 2. Contrato de Administración*”.

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

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

iv) Principales clientes

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

La mayor parte de los Clientes (subarrendatarios) que ocupan las minibodegas ubicadas en los inmuebles que forman parte de nuestro Portafolio son personas físicas que buscan un lugar seguro, limpio y accesible donde almacenar bienes personales, menaje de casa, bienes en venta, herencias, bienes que utilizan esporádicamente, regalos e incluso automóviles. Estos clientes estimamos que han representado y representan entre el 60% y 80% de nuestro negocio.

Otro componente importante de nuestros Clientes lo conforman empresas y personas físicas con actividad empresarial que contratan nuestras bodegas para ayudar a crecer su negocio u oficina mediante el autoalmacenaje de archivo, expedientes, papelería, inventario o mercancía, manejar centros de distribución a pequeña escala y muebles y otros equipos de oficina durante el periodo de cambio de oficina. Estos clientes estimamos que han representado y representan entre 20% y 40% de nuestro negocio.

v) Legislación aplicable y situación tributaria

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

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

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

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

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

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

Residentes en México

Pagos de rendimientos

El Fiduciario deberá retener a los Tenedores de los CBFIs el ISR por el Resultado Fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% sobre el monto distribuido de dicho resultado, salvo que los Tenedores de los CBFIs que los reciban estén exentos del pago del ISR por ese ingreso. Cuando los CBFIs estén colocados ante el gran público inversionista, como es el caso que nos ocupa, será el intermediario financiero que tenga en depósito los citados CBFIs quien deberá hacer la retención del impuesto a que se refiere el párrafo anterior, quedando el Fiduciario relevado de la obligación de realizar dicha retención.

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

Enajenaciones

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

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

Otros impuestos

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

Residentes en el extranjero

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

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

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

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

Tratados

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

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

Pagos de rendimientos

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

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

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

Enajenaciones

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

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

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

Otros impuestos

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

vi) Recursos humanos

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

vii) Desempeño ambiental

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

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

FibraStorage al 30 de septiembre de 2019 no tiene procedimientos legales o administrativos pendientes de resolución en nuestra contra en relación con cuestiones ambientales.

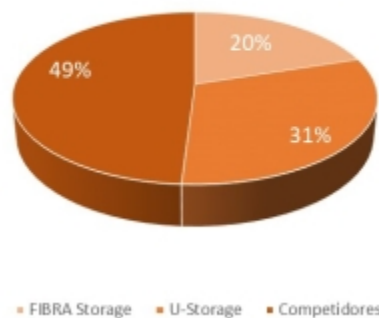
viii) Información del mercado

Industria del autoalmacenaje en México

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

Fuente: AMDAAC

Industria de Auto-Almacenaje en México



Principales Competidores

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

Fuente: AMDAAC



ix) Derechos

Al 30 de septiembre 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 aprobada por la Asamblea de Tenedores el 19 de febrero de 2019.

x) Distribuciones

Al 30 de septiembre 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

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

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

Portafolio Mismas Propiedades

ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios

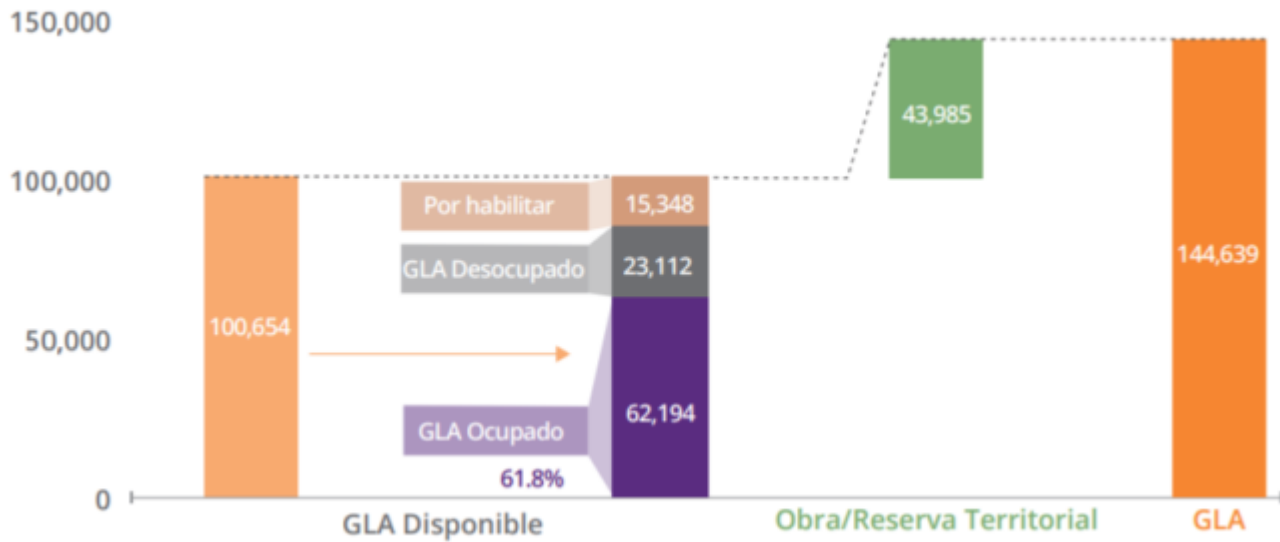
Adicional a nuestras operaciones de formación, el Fideicomiso realizó en el cuarto trimestre de 2018 la adquisición de un terreno denominado "Mariano Escobedo". Posteriormente, en el primer trimestre de 2019, se adquirió un terreno denominado "Añil". Finalmente, en el tercer trimestre de este año adquirimos cuatro propiedades estabilizadas: "Circuito", "Periférico", "Tlalpan Coapa" y "Santa Fe".

El Portafolio en Desarrollo representa 59,333 m² adicionales de GLA potencial, que una vez completado representará un incremento de 69.6% con respecto a nuestro GLA operativo de fin de trimestre. Dentro de este GLA, podemos distinguir entre dos tipos de GLA: i) por habilitar (cuya estructura está prácticamente lista y sólo espera la maduración de la sucursal para habilitarse completamente) y ii) en obra (que incluye tanto reserva territorial para futuro desarrollo como proyectos en desarrollo que no están en situación de ser habilitados al cierre del trimestre).

Esperamos el cumplimiento total a finales de 2021. Estimamos un CAPEX de P\$631.8 millones para completar estos desarrollos o fases adicionales.

Durante este trimestre no agregamos ningún proyecto a nuestro Portafolio en Desarrollo y dos propiedades se integraron parcialmente al Portafolio Operativo con 4,493 m² de GLA: "Tepeyac" y "Anzures". Estas dos propiedades tienen un potencial total actual de 12,208 m².

Durante el trimestre erogamos P\$42.6 millones de caja para i) nuestro actual Portafolio en Desarrollo ("CAPEX de desarrollo") y ii) los proyectos antes mencionados que iniciaron operaciones este trimestre.



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

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

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

1. Resumen del portafolio

El portafolio se conforma por 20 propiedades, de las cuales 14 se encuentran operando (seis están estabilizadas y ocho por estabilizar), cinco son terrenos y una se encuentra en proceso de construcción.

Consideramos a una propiedad como estabilizada una vez que ha llegado al 85% de ocupación en algún periodo mensual.

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

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

Portafolio Mismas Propiedades

El GLA total de nuestro portafolio lo estimamos en 144,639 m², el cual incluye futuro desarrollo y potencial actual sobre algunos proyectos que se encuentran en operación. Durante el trimestre adquirimos cuatro propiedades (Circuito, Periférico, Tlalpan Coapa y Santa Fe) de las cinco que fueron aprobadas por nuestra Asamblea de Tenedores en febrero pasado. Esperamos concluir la adquisición de la quinta propiedad en el cuarto trimestre.

Nuestras Propiedades de Inversión al 3T19 están valuadas en P\$3,604 millones de pesos. Nuestro Administrador considera que dentro de nuestro portafolio, P\$258 millones corresponden a propiedades no operativas (terrenos o construcción en proceso).

2.Portafolio Operativo

Al cierre del trimestre teníamos 14 propiedades en operación: seis estabilizadas y ocho en proceso de estabilización. En la siguiente tabla mostramos un resumen de la evolución de estas propiedades.

	3T19	2T19	1T19	4T18	3T18	?% AsA	?% TsT
GLA potencial (m ²).	100,654	88,498	88,658	82,690	82,690	21.7%	13.7%
GLA disponible (m ²).	85,306	79,926	78,401	74,104	70,101	21.7%	6.7%
GLA ocupado (m ²).	62,194	59,795	58,443	56,330	54,433	14.3%	4.0%
Move Ins (m ²)	9,319	9,147	9,953	8,437	8,548	9.0%	1.9%
Move Ins netos (m ²)	2,638	1,435	2,509	1,829	1,345	96.1%	83.8%
Ocupación m ² (% - FdP)	61.8%	67.6%	65.9%	68.1%	65.8%	- 404 pbs-	- 578 pbs-
Bodegas Disponibles	10,041	9,145	9,157	7,922	7,921	26.8%	9.8%
Bodegas Ocupadas	5,906	5,631	5,428	5,168	4,973	18.8%	4.9%
Ocupación Bodegas (% - FdP)	58.8%	61.6%	59.3%	65.2%	62.8%	- 396 pbs-	- 275 pbs-
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ ⁽²⁾	291.7	283.4	280.0	273.9	272.0	7.2%	2.9%
RevPaM mensual – P\$ ⁽³⁾	180.2	191.5	184.6	186.6	179.1	0.7%	-5.9%
Renta Efectiva Mensual ('000 MXN) ⁽¹⁾	18,143	16,944	16,367	15,428	14,807	22.5%	7.1%
Facturación ('000 MXN) ⁽⁴⁾	56,970	52,252	52,104	49,303	46,661	22.1%	9.0%
Street Rate Mensual FdP – P\$ ⁽⁵⁾	322.3	294.9	294.9	285.9	286.2	12.6%	9.3%

Mezcla de Clientes

Terminamos el tercer trimestre con 5,906 clientes en la FIBRA. El 80.9% 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 meses, comparado con 20 meses del trimestre anterior. La incorporación de cuatro activos estabilizados al portafolio durante el trimestre explica la mayor parte de la expansión.

Absorción Neta

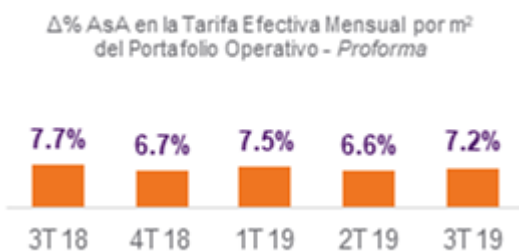
Durante el trimestre tuvimos una absorción neta positiva de 2,638 m² en el trimestre (*proforma*). Observamos que nuestra salida natural de clientes (*move outs*) se mantiene en el rango histórico de ~5% mensual, lo cual a su vez nos permite actualizar tarifas en nuestras sucursales.

CAPEX

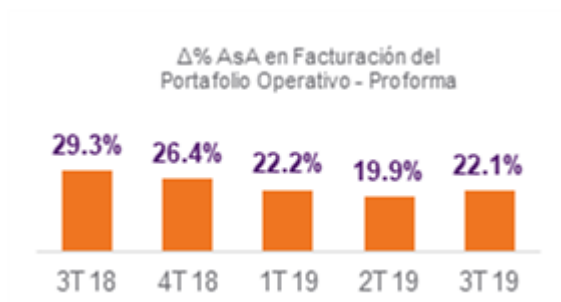
Durante el 3T19 incurrimos en inversiones de capital para algunas de nuestras propiedades operativas por P\$2.8 millones.

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

Gráfica 1 - Tarifa Portafolio Operativo



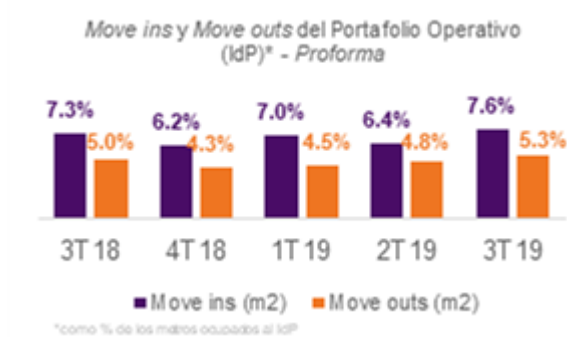
Gráfica 2 - Facturación Portafolio Operativo



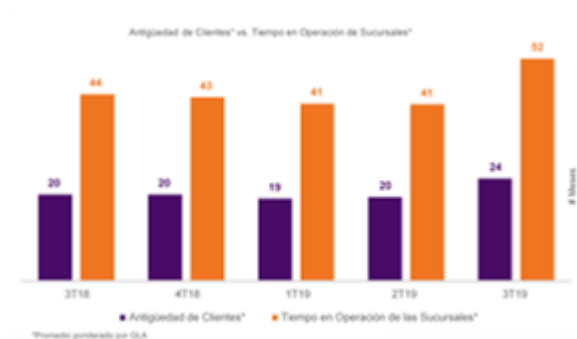
Gráfica 3 - Mezcla de Clientes



Gráfica 4 - Absorción



Gráfica 5 - Antigüedad de Clientes



3.Portafolio Mismas Propiedades

Estamos introduciendo este trimestre la métrica de “Portafolio Mismas Propiedades” — PMP. *Para mayor referencia acudir a la sección “Glosario” de este mismo documento.*

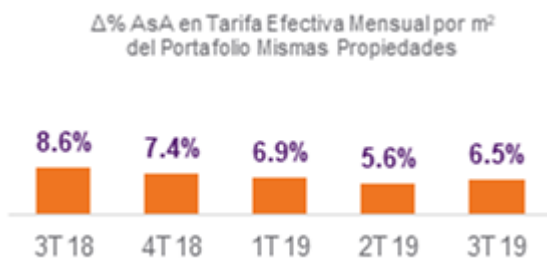
Nuestro Portafolio Mismas Propiedades se integra por cinco sucursales que al 3T19 representan 33,738 m² de GLA disponible:

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

Nota: Cifras Proforma (asumentimestres completos de desempeño)
 (1) Renta Efectiva Mensual: Renta efectiva y rentas anticipadas.
 (2) Tarifa Efectiva Mensual: Renta efectiva mensual / m² rentados.
 (3) RevPaMMensual: Renta efectiva mensual / m² disponibles.
 (4) Facturación: Incluye pagos anticipados, comisiones, accesorios, seguros y costos de traslado.
 (5) Street Rate Mensual: Renta por m² para nuevos ingresos.

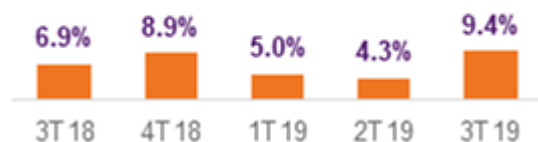
	3T19	2T19	1T19	4T18	3T18	?% AsA	?% TsT
GLA potencial (m ²).	33,738	33,818	33,861	34,134	34,134	-1.2%	-0.2%
GLA disponible (m ²).	33,738	33,818	33,861	33,861	33,861	-0.4%	-0.2%
GLA ocupado (m ²).	28,647	28,675	29,141	28,762	28,377	1.0%	-0.1%
Move Ins (m ²)	2,572	2,933	3,757	3,003	2,569	0.1%	-12.3%
Move Ins netos (m ²)	-50	-406	545	370	-583	N/A	N/A
Ocupación m ² (% - FdP)	84.9%	84.8%	86.1%	84.3%	83.1%	178 pbs	12 pbs
Bodegas Disponibles	2,967	2,969	2,955	2,953	2,952	0.5%	-0.1%
Bodegas Ocupadas	2,535	2,519	2,551	2,509	2,479	2.3%	0.6%
Move Ins (Bodegas)	248	254	322	272	219	13.2%	-2.4%
Ocupación Bodegas (% - FdP)	85.4%	84.8%	86.3%	85.0%	84.0%	146 pbs	60 pbs
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ ⁽²⁾	294.0	287.2	281.6	275.8	276.1	6.5%	2.4%
RevPaM mensual – P\$ ⁽³⁾	249.6	243.5	242.4	232.4	229.6	8.7%	2.5%
Renta Efectiva Mensual ('000 MXN) ⁽¹⁾	8,423	8,235	8,207	7,933	7,836	7.5%	2.3%
Facturación ('000 MXN) ⁽⁴⁾	26,127	24,688	25,653	24,647	23,887	9.4%	5.8%
Street Rate Mensual FdP – P\$ ⁽⁵⁾	314.9	291.5	290.5	281.0	281.5	11.8%	8.0%

Gráfica 6 - Tarifa Portafolio Mismas Propiedades



Gráfica 7 - Facturación Portafolio Mismas Propiedades

Δ% AsA en Facturación del
Portafolio Mismas Propiedades



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

Métricas Financieras

Por los períodos trimestrales del 1 de julio al 30 de septiembre de 2019 y 2018 (históricos y *proforma*)

	Histórico		Proforma	
	3T19	3T18	3T19	3T18
Total de ingresos	39,446,713	94,838,864	55,574,825	44,106,562
(-) Gastos operativos	9,754,522	12,689,730	12,752,155	16,262,242
(-) Gasto predial	156,056	1,715,273	427,281	101,806
Ingreso Operativo Neto (NOI)	29,536,136	80,433,861	42,395,389	27,742,514
<i>Margen NOI</i>	74.9%	84.8%	76.3%	62.9%
Utilidad neta consolidada	366,038,757	15,764,489	383,096,150	34,211,290
(-) Plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	352,583,413	10,419,811	352,583,413	10,419,811
(+/-) (Gastos) ingresos por intereses, neto	(10,909,623)	1,664,179	(10,909,623)	(200,586)
(+) Depreciación	23,965	101,806	36,272	58,944
(+) Otros	-	-	-	-
EBITDA	24,388,932	3,782,305	41,458,632	24,051,009
<i>Margen EBITDA</i>	61.8%	4.0%	74.6%	54.52%
Utilidad neta consolidada	366,038,757	15,764,489	383,096,150	34,211,290
(-) Plusvalía de las propiedades de inversión	352,583,413	10,419,811	352,583,413	10,419,811
(+) Depreciación	23,965	101,806	36,272	58,944
Fondos de las Operaciones (FFO)	13,479,309	5,446,484	30,549,009	23,850,423
<i>Margen FFO</i>	34.2%	5.7%	55.0%	54.1%
Total de ingresos	39,446,713	94,838,864	55,574,825	44,106,562
(-) Gastos de las propiedades	9,910,578	14,405,003	13,179,436	16,364,048
Ingreso Operativo Neto (NOI)	29,536,136	80,433,861	42,395,389	27,742,514
<i>Margen NOI</i>	74.9%	84.8%	76.3%	62.9%
(-) Gastos corporativos	5,147,204	76,478,414	936,757	3,691,505
EBITDA	24,388,932	3,782,305	41,458,632	24,051,009
<i>Margen EBITDA</i>	61.8%	4.0%	74.6%	54.5%
(-) Gastos de financiamiento	10,909,623	(1,664,179)	10,909,623	200,586

Fondos de las Operaciones (FFO)	13,479,309	5,446,484	30,549,009	23,850,423
<i>Margen FFO</i>	34.2%	5.7%	55.0%	54.1%

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

	Histórico	Histórico	Histórico
	3T19	2T19	1T19
Total de ingresos	39,446,713	28,784,596	26,648,874
(-) Gastos operativos	9,754,522	7,638,165	7,468,347
(-) Gasto predial	156,056	444,526	728,760
Ingreso Operativo Neto (NOI)	29,536,136	20,701,905	18,451,767
<i>Margen NOI</i>	74.9%	71.9%	69.2%
Utilidad neta consolidada	366,038,757	30,823,792	34,931,172
(-) Plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	352,583,413	12,895,349	23,752,466
(+/-) (Gastos) ingresos por intereses, neto	(10,909,623)	2,513,141	(296,062)
(+) Depreciación	23,965	7,885	-
(+) Otros	-	1,203,914	-
EBITDA	24,388,932	16,627,101	11,474,768
<i>Margen EBITDA</i>	61.8%	57.8%	43.1%
Utilidad neta consolidada	366,038,757	30,823,792	34,931,172
(-) Plusvalía de las propiedades de inversión	352,583,413	12,895,349	23,752,466
(+) Depreciación	23,965	7,885	-
Fondos de las Operaciones (FFO)	13,479,309	17,936,328	11,178,706
<i>Margen FFO</i>	34.2%	62.3%	41.9%
Total de ingresos	39,446,713	28,784,596	26,648,874
(-) Gastos de las propiedades	9,910,578	8,082,691	8,197,107
Ingreso Operativo Neto (NOI)	29,536,136	20,701,905	18,451,767
<i>Margen NOI</i>	74.9%	71.9%	69.2%
(-) Gastos corporativos	5,147,204	4,074,804	6,976,999
EBITDA	24,388,932	16,627,101	11,474,768
<i>Margen EBITDA</i>	61.8%	57.8%	43.1%
(-) Gastos de financiamiento	10,909,623	(1,309,227)	296,062
Fondos de las Operaciones (FFO)	13,479,309	17,936,328	11,178,706
<i>Margen FFO</i>	34.2%	62.3%	41.9%

Por el periodo de nueve meses al 30 de septiembre 2019 y 2018 (históricos y *proforma*)

	Histórico	Proforma	Histórico	Proforma
	9M19	9M19	9M18	9M18
Total de ingresos	94,887,225	157,475,546	203,602,889	121,420,238
(-) Gastos operativos	24,869,040	38,134,977	53,112,100	37,162,376

(-) Gasto predial	1,329,342	2,345,220	3,654,657	2,544,169
Ingreso Operativo Neto (NOI)	68,688,843	116,995,348	146,836,132	81,713,693
<i>Margen NOI</i>	72.4%	74.3%	72.1%	67.3%
Utilidad neta consolidada	395,144,939	456,731,283	143,288,047	199,712,649
(-) Plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	352,583,413	352,583,413	132,678,027	132,678,027
(+/-) (Gastos) ingresos por intereses, neto	(8,693,505)	(8,693,505)	3,845,558	(2,114,319)
(+) Depreciación	31,850	79,642	355,042	144,152
(+) Otros	-	-	-	-
EBITDA	51,286,881	112,922,430	7,119,504	69,293,093
<i>Margen EBITDA</i>	54.1%	71.7%	3.5%	57.1%
Utilidad neta consolidada	395,144,939	456,731,283	143,288,047	199,712,649
(-) Plusvalía de las propiedades de inversión	352,583,413	356,990,923	132,678,027	132,678,027
(+) Depreciación	31,850	79,642	355,042	144,152
Fondos de las Operaciones (FFO)	42,593,376	104,227,512	10,965,062	67,178,774
<i>Margen FFO</i>	44.9%	76.2%	5.4%	55.3%
Total de ingresos	94,887,225	157,475,546	203,602,889	121,420,238
(-) Gastos de las propiedades	26,198,382	40,480,197	56,766,757	39,706,544
Ingreso Operativo Neto (NOI)	68,688,843	116,995,348	146,836,132	81,713,693
<i>Margen NOI</i>	72.4%	74.3%	72.1%	67.3%
(-) Gastos corporativos	17,401,962	4,072,918	139,716,629	12,420,600
EBITDA	51,286,881	112,922,430	7,119,504	69,293,093
<i>Margen EBITDA</i>	54.1%	71.7%	3.5%	57.1%
(-) Gastos de financiamiento	8,693,505	8,694,918	(3,845,558)	2,114,319
Fondos de las Operaciones (FFO)	42,593,376	104,227,512	10,965,062	67,178,774
<i>Margen FFO</i>	44.9%	66.2%	5.4%	55.3%

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

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

El Fideicomiso continúa ejecutando su plan de expansión y crecimiento de su Portafolio Inicial; para lograr esto hemos realizado dos inversiones en nuevos proyectos. Asimismo, al 30 de septiembre 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 a corto plazo consiste en desarrollar los Activos Inmobiliarios del Portafolio Inicial siguiendo los procesos probados de operación y administración de U-Storage.

vi) Informe de deudores relevantes

Al 30 de septiembre de 2019, el Fideicomiso no identifica alguna actividad anormal de cobranza o a algún deudor que represente más del 1% de los ingresos del periodo.

4. Contratos y acuerdos relevantes

1. CONTRATO DE FIDEICOMISO:

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

Partes del Fideicomiso:

Las partes de este Contrato de Fideicomiso son: (i) Los Fideicomitentes y Fideicomisarios en Segundo Lugar; (ii) el Fiduciario; (iii) Fideicomisarios en Primer Lugar representados por el Representante Común; (iv) el Administrador, y; (v) el Representante Común identificado como Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria identificado como el Representante Común.

Fines del Fideicomiso

El fin principal del Contrato de Fideicomiso es la adquisición o construcción de bienes inmuebles en México para su desarrollo, comercialización o administración que se destinen al arrendamiento, la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes inmuebles, así como otorgar financiamiento, con garantía hipotecaria, para esos fines, en todo caso llevado a cabo directamente a través del Contrato de Fideicomiso o, indirectamente, a través de Vehículos de Inversión, en el entendido que, con la finalidad de lograr cumplir con dicho fin principal, el Fiduciario deberá: (i) llevar a cabo Emisiones, incluyendo de CBFIs de tesorería; (ii) realizar Inversiones conforme a las disposiciones del presente Contrato de Fideicomiso; (iii) realizar Distribuciones en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Contrato; (iv) adquirir, mantener en su propiedad y disponer de los bienes y derechos que comprenden el Patrimonio del Fideicomiso; (v) abrir, mantener y/o administrar las Cuentas del Fideicomiso; y (vi) realizar todas aquéllas actividades que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en el presente Contrato de Fideicomiso; en cada caso, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador o, en su caso, de cualquier otra Persona u órgano que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso tenga derecho a instruir al Fiduciario.

Patrimonio: Se conforma o conformará de la siguiente manera:

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

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

Emisión de CBFIS

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

CBFIs Adicionales; Emisiones Subsecuentes.

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

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

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

cualesquiera Emisiones Subsecuentes se realizarán a prorrata y en la misma prelación, sin que ninguna Emisión tenga preferencia sobre otra.

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

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

Asamblea de Tenedores

La Asamblea de Tenedores será el órgano máximo de decisión del Fideicomiso, representará al conjunto de Tenedores y sus decisiones serán válidas respecto a todos los Tenedores conforme a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso y la Regulación, aún respecto a los Tenedores ausentes y/o disidentes. La Asamblea de Tenedores deberá

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

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

El Comité Técnico

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

Facultades Indelegables del Comité Técnico

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

Comités Auxiliares

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

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

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

Representante Común

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

El Fiduciario

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

Inversiones

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

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

Distribuciones

El Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, deberá realizar distribuciones a los Tenedores de los CBFIs de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador (entregando una copia al 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 presente Contrato, en este acto las partes del mismo se someten, de manera expresa e irrevocable, a las leyes aplicables de México.

Jurisdicción.

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

2. CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN

Conforme a nuestro Contrato de Administración suscrito con fecha 11 de julio del 2018 por el Fiduciario, Self Storage Management, S. de R.L. de C.V. como Administrador, con la comparecencia de Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V. División Fiduciaria como Representante Común de FIBRA Storage, el Administrador es responsable de llevar y ejecutar los siguientes servicios:

Servicios de Administración (Servicios Base)

- (a) Evaluar, estructurar, implementar y, en caso de ser requerido conforme al Contrato de Fideicomiso y/o la Regulación, recomendar y someter a la aprobación del Comité Técnico o la Asamblea de

Tenedores del Fideicomiso propuestas para realizar Inversiones y desinversiones de conformidad con el enfoque de inversión y estrategia establecida por el Administrador;

- (b) Instruir al Fiduciario la realización de Distribuciones en los términos y sujeto a las condiciones establecidas en el Fideicomiso;
- (c) Administrar las operaciones diarias del Fideicomiso y, en general, llevar la operación del Fideicomiso y cualquier Vehículo de Inversión;
- (d) Preparar y mantener o ayudar con la preparación y el mantenimiento de toda la información financiera y todos los libros, registros y cuentas del Fideicomiso según sea requerido por cualquier órgano regulatorio, bolsa de valores, consejos o autoridades quienes tengan jurisdicción sobre el Fideicomiso;
- (e) Investigar, seleccionar y negociar, para el beneficio del Fideicomiso, con personas y pagar comisiones a, y celebrar contratos con, o emplear, o retener servicios de, o a ser prestados por, cualquiera de ellos en relación con los asuntos del Fideicomiso;
- (f) Llevar a cabo o ayudar que se lleven a cabo aquellas funciones administrativas necesarias para la administración del Fideicomiso y de los activos del Fideicomiso según se acuerde con el fiduciario respectivo;
- (g) Preparar y presentar al Fiduciario cualesquier reportes, registros contables y estados financieros para la preparación de cualesquier auditorias del Fideicomiso y adicionalmente según sea solicitado razonablemente por el Fiduciario respecto las cuentas del Fideicomiso;
- (h) Realizar cualquier actividad relacionada con o enviar a los Tenedores, demás inversionistas, Representante Común o cualquier Bolsa y a terceras partes (según sea el caso) cualesquier notificaciones, registros, estados financieros y otros materiales escritos según se requiera por cualquier órgano regulatorio, bolsas, consejos o autoridades quienes tengan jurisdicción sobre el Fideicomiso o según sea solicitado razonablemente por el Fiduciario, y para ayudar según se requiera con la preparación de los mismos y, cuando sea necesario o apropiado, organizar las aprobaciones del contenido de los mismos;
- (i) Proveer los servicios adicionales al Fideicomiso que sean razonablemente requeridos de vez en cuando por el Fiduciario;
- (j) Asumir la obligación de realizar cualquier actividad relacionada con lo anterior para facilitar el desempeño de sus obligaciones de conformidad con el presente Contrato;
- (k) El Administrador deberá cumplir con la Ley Aplicable en la medida que resulte aplicable a las funciones, poderes y obligaciones del Administrador conforme al presente Contrato; y
- (l) En general dar cumplimiento a las obligaciones que se establezcan a su cargo en el Fideicomiso y demás Documentos de la Emisión.

Servicios de Desarrollo

Serán servicios consistentes en la coordinación de la administración entre las partes relacionadas con el desarrollo y construcción de las sucursales establecidas en Activos Inmobiliarios, hasta la entrega "llave en mano" a la operación de

dichas sucursales, incluyendo la localización del predio, gestión, diseño, coordinación de obra, estudio de mercado y viabilidad.

Servicios de Administración de Propiedades

Son los servicios consistentes en gestionar y coordinar la administración de los Activos Inmobiliarios y de cualquier servicio que deba prestarse en relación con cualquier Activo Inmobiliario respecto del cual se hubiere realizado una Inversión, incluyendo su operación, administración de ingresos, promoción, mantenimiento, vigilancia, soporte técnico, etc.

Representación

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

Contraprestación

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

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

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

Destitución con Causa

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

Destitución sin Causa

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

Reportes

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

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

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

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

Sustitución

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

Vigencia

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

Jurisdicción y Derecho Aplicable

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

3. CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIÓN CON EL REPRESENTANTE COMÚN

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

Designación y Aceptación

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

Servicios y límite de responsabilidad

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

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

Contraprestación

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

- a) Por aceptación del cargo
- b) Por el desempeño de su cargo.
- c) Por firma de instrumento público o privado en el que intervenga.
- d) Por Asamblea de Tenedores.
- e) Por la celebración de actos diferentes a los consignados en los Documentos de la Operación.
- f) Todos los gastos de las publicaciones en los diarios de circulación nacional que el Representante Común realice, así como cualquier otro que pudiera generarse con motivo de la operación antes mencionada, serán cubiertos por el Fiduciario con cargo al patrimonio 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 en razón de su domicilio, presente o futuro, o por cualquier otra causa, pudiera corresponderles.

5. Administradores

El Administrador de FIBRA Storage conforme al Contrato de Fideicomiso es Self Storage Management, S. de R.L. de C.V. los términos y condiciones sobre sus servicios, contraprestaciones, causales de destitución y sustitución, informes que debe rendir y cualquier otro asunto relevante se puede consultar en la sección de “*Resultados de las Operaciones y perspectivas inciso d) Contratos y acuerdos relevantes, punto 2. Contrato de Administración*”.

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

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

7. Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés

Por los periodos de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2019 se muestran a continuación:

<u>Gastos por:</u>	\$	30/09/2019	30/09/2018
Administración Base	\$	1,865,793	522,267
Desarrollo		2,245,707	138,336
Administración de Inmuebles		2,809,564	522,108
	\$	6,921,064	1,182,711

Los saldos al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 se muestran a continuación:

<u>Cuentas por cobrar</u>		30/09/2019	31/12/2018
U-Storage de México S. A. de C. V.	\$	79,275	-
LCA Operadora, S.A. de C.V.		-	472,827
	\$	79,275	472,827

<u>Cuentas por pagar</u>		30/09/2019	31/12/2018
LCA Bodegas, S. A. de C. V.	\$	13,846,129	22,595,664
Self Storage Development, S. A. P. I. de C. V.		11,367,797	9,691,761
Self Storage Management, S. de R. L. de C. V.		4,044,043	1,254,954
U-Storage Servicios, S. A. de C. V.		1,944,979	865,115
LCA Vallejo, S. A. P. I. de C. V.		1,769,730	2,392,589

U-Storage de México, S. A. de C. V.	-	145,416
\$	32,972,678	36,945,499

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

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

8. Auditores externos

KPMG Cárdenas Dosal, S.C., fue nombrado como el Auditor externo de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. Se contrató al Auditor Externo a fin de llevar a cabo una auditoría de los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2018 y 2017, por los años terminados en esas fechas. El Auditor Externo emitió su dictamen sin salvedades sobre dichos estados financieros el 29 de abril de 2019.

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

9. 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.

10. Mercado de capitales

i) Estructura del fideicomiso y principales tenedores

El Fideicomiso fue creado en 2014 como un fideicomiso de administración. El 6 de 2018, los Fideicomitentes del Fideicomiso celebraron un convenio modificadorio y de re-expresión para convertirlo en un fideicomiso de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y sujetarlo al régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR. La LISR requiere que una FIBRA distribuya en efectivo, anualmente al menos 95% de su Resultado Fiscal.

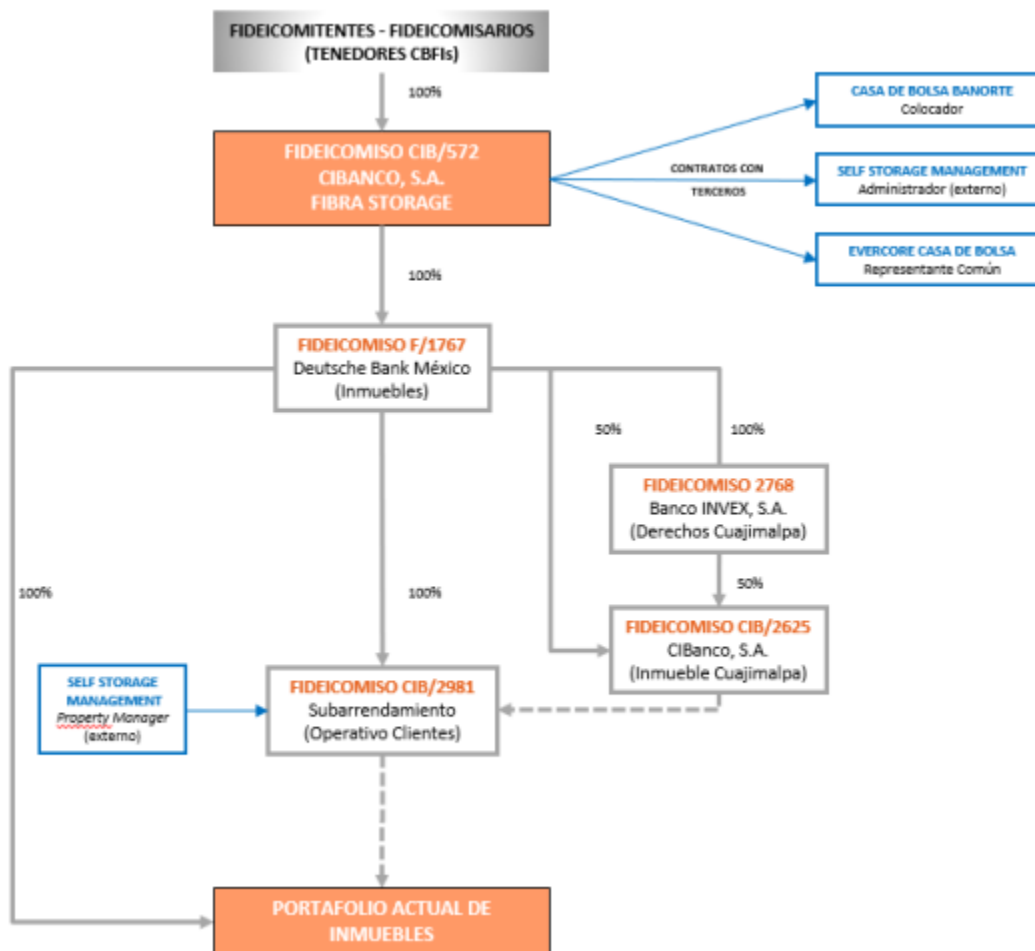
El Fideicomiso opera bajo un modelo de administración delegada a través del Administrador el cual es una parte relacionada de FIBRA Storage. Conforme al Contrato de Administración tendrá a su cargo, entre otras, la detección de oportunidades de inversión, administración de los Vehículos de Inversión y la definición de las estrategias de inversión del Fideicomiso, así como su desarrollo e implementación. El Administrador actúa como administrador del Fideicomiso F/1767, del CIB/2625, CIB/2981 y del F/2768. En términos del Contrato de Administración, nuestro Administrador

tendrá derecho a recibir (i) la Contraprestación de Administración Base, (ii) la Contraprestación por Desarrollo y (iii) la Contraprestación por Administración de inmuebles.

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

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

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



Adicionalmente, se muestra a continuación la participación estimada de los principales Tenedores de Fibra Storage conforme al porcentaje de los CBFIs en circulación al 30 de septiembre de 2019:

TENEDOR	PORCENTAJE
Aportantes de Inmuebles (Fideicomitentes y Fideicomisarios en Segundo Lugar*)	86.0974%
Gran Público Inversionista	13.9026%

*Término definido en el Contrato de Fideicomiso.

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

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

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

Fecha	Precio de Cierre	Precio Mínimo	Precio Máximo	Volumen Total Operado
2018*	15.4	15.4	15.7	293,477

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

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

Fecha	Precio de Cierre	Precio Mínimo	Precio Máximo	Volumen Total Operado
Primer Trimestre 2018	N/A	N/A	N/A	N/A
Segundo Trimestre 2018	N/A	N/A	N/A	N/A
Tercer Trimestre 2018*	15.5	15.5	15.7	157,318
Cuarto Trimestre 2018	15.4	15.4	15.7	136,159
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

*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

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

iii) Formador de mercado

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

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

Los siguientes análisis y comentarios de nuestra situación financiera se deben leer junto con nuestros Estados Consolidados de Posición Financiera al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, además de las notas relacionadas. Los comentarios contienen proyecciones que reflejan nuestros planes, estimaciones y consideraciones, que conllevan riesgos, incertidumbres y suposiciones. Los resultados reales podrían diferir sustancialmente de aquellos anticipados en nuestras declaraciones o estimaciones a futuro. Los Estados Financieros y notas relacionadas son incluidas en el presente reporte y se prepararon de conformidad con las NIIFs, sin embargo, a lo largo del presente reporte se utilizan métricas que no están respaldadas por NIIFs. Los resultados Los resultados proforma incluyen los efectos de la transacción de cuatro propiedades realizada en el tercer trimestre del 2019.

1. Información de nuestro Estado de Resultados

Ingresos por Arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento de minibodegas en el trimestre alcanzaron los P\$37.8 millones —cifra que sólo incluye un mes de ingreso de las cuatro propiedades estabilizadas adquiridas a finales de agosto. Esto representa un incremento de 44.7% TsT.

•El RevPAM, en términos *proforma* presentó un incremento de 0.7% AsA. En términos históricos representó un decremento explicado por que las cuatro propiedades adquiridas facturaron un solo mes del trimestre, al tiempo que los metros se contabilizan completos en nuestra fórmula de RevPaM.

•Nuestra tarifa *Street Rate* termina el trimestre 11.7% superior a su trimestre anterior (12.6% AsA en términos *proforma*), principalmente explicado por el ingreso de propiedades estabilizadas y a un nuevo esquema con incrementos más agresivos en tarifas que ha propuesto nuestro administrador.

•Nuestro GLA (FdP) incremento 74.9% en el trimestre, principalmente por las cuatro propiedades adquiridas a finales de agosto.

Gastos Operativos

Los gastos operativos, incluyendo predial, del tercer trimestre fueron P\$9.9 millones que representa un incremento de 22.6% con respecto al trimestre anterior. Dentro de los gastos operativos, se encuentra el *property management fee* (comisión por administración de activos) que representa 7% de los ingresos.

Otros Gastos

Los otros gastos para el trimestre representaron P\$5.2 millones, una disminución de 2.6% TsT, esto se debe principalmente a una disminución en otros gastos y predial. Durante el trimestre no realizamos ningún gasto considerado extraordinario.

Rubro (P\$)	3T19	2T19	?% TsT (3T19 vs. 2T19)
Ingresos por Arrendamiento	37,765,275	26,092,387	44.7%
Otros Ingresos	1,681,438	2,692,209	-37.5%
Total Ingresos	39,446,713	28,784,596	37.0%
Gastos Operativos (incluye Predial)	9,910,578	8,082,691	22.6%
NOI	29,536,135	20,701,905	42.7%
Otros Gastos (excl. Depreciación)	5,147,203	5,284,936	-2.6%
EBITDA	24,388,932	15,416,969	58.2%

2. Resumen de nuestro Estado de Situación Financiera

Rubro (P\$ millones)	3T19	4T18	Variación	?% (3T19 vs. 4T18)
Efectivo y equivalentes de efectivo	199,232,690	47,296,143	151,936,547	321.2%
Impuestos por recuperar	194,932,221	77,396,061	117,536,160	151.9%
Propiedades de Inversión	3,603,928,989	1,945,865,469	1,658,063,520	85.2%
Total Activo	4,036,679,423	2,116,309,224	1,920,370,199	90.7%
Deuda Financiera (Saldo)	555,727,284	352,610,000	203,117,284	57.6%
Patrimonio Mayoritario	3,439,122,091	1,717,590,511	1,721,531,580	100.2%

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo tuvo un decremento de P\$263 millones durante el trimestre, principalmente impulsado por CAPEX de desarrollo normal del negocio y los gastos de adquisición de nuestras cuatro nuevas propiedades y su IVA (por recuperar) correspondiente. Adicionalmente seguimos amortizando de manera calendarizada nuestro crédito.

Impuestos por recuperar

Los impuestos por recuperar al cierre del trimestre contabilizaban P\$195 millones, de los cuales P\$194 corresponden a IVA, producto de nuestra reciente adquisición y la vocación desarrolladora de Fibra Storage. Esperamos recuperar el IVA en la primera mitad de 2020.

Propiedades de inversión

Este trimestre marcó nuestro aniversario como FIBRA y un tercero independiente valúo nuestras primeras dieciséis propiedades de inversión. El valor del portafolio es de P\$3,604 millones, lo cual nos representó una plusvalía de P\$353 millones. Durante el trimestre las propiedades conocidas como Tepeyac y Anzures comenzaron su primera fase operativa. En el 3T19 no adquirimos ningún nuevo terreno o proyecto, diferente de las cuatro propiedades (P\$1,106 millones) estabilizadas mencionadas anteriormente.

Patrimonio del fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostró un incremento de Ps.1,722 millones comparado con el año 2018 que es originado por la utilidad neta consolidada del periodo a septiembre de 2019 y la aportación de propiedades a cambio de CBFIs.

Deuda

Al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el monto de la deuda de Fibra Storage está integrada por un préstamo otorgado por una institución financiera denominado en pesos, y el cual se integra en tres porciones o tranches.

Deuda	Tipo de Préstamo	Contratación	Vencimiento	Tasa	3T19	4T18
Tranche A*	Hipotecario	22-dic-16	22-dic-24	TIIIE + 2.3%	146,790,000	168,210,000
Tranche B	Hipotecario	27-feb-18	26-dic-25		166,600,000	184,400,000
Tranche C	Hipotecario	08-mar-19	27-mar-27		242,337,284	-
TOTAL Saldo					555,727,284	352,610,000
(-) otros costos					(3,856,268)	(3,232,710)
TOTAL Préstamos Bancarios					551,871,016	349,377,290
(-) Vencimientos de Deuda - Circulantes					(74,729,831)	(44,360,000)
Vencimientos de Deuda - Largo Plazo					477,141,185	305,017,290

* Correlación al Tranche A de la deuda al 31 de diciembre de 2017 se pagaban intereses a una tasa TIIIE a 28 días más un spread de 3.00% lo cual represente 70 puntos base por encima del spread pagado al 30 de septiembre de 2018.

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

El contrato de préstamo establece ciertas obligaciones de hacer y no hacer por parte del Fideicomiso. Estas obligaciones han sido cumplidas al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018.

3. Cumplimiento Regulatorio (Anexo AA - CUE)

Regulación	STORAGE	Límite
Índice de cobertura de servicio de la deuda	2.52x	Mayor o igual al 1x <input checked="" type="checkbox"/> Cumple

(A)

Nivel de endeudamiento (B)

13.67%

Menor o igual a 50%

Cumple 

(A)		(A)	
AL _{3T19} Activos Líquidos al cierre del trimestre - excluyendo efectivo restringido	199,232,690	Financiamientos	551,871,016
IVA _{P6T} IVA por recuperar, próximos 6 trimestres	193,902,424	Deuda Bursátil	-
UO _{P6T} Utilidad Operativa -después de distribuciones, próximos 6 trimestres	437,087,454	Deuda Financiera	551,871,016
LR _{3T19} Líneas Revolventes no dispuestas	-	Activos Totales	4,036,679,423
TOTAL Recursos	830,222,568		
I _{P6T} Pago de Intereses, próximos 6 trimestres	82,107,410		
P _{P6T} Amortización de Principal, próximos 6 trimestres	115,142,038		
K _{P6T} CAPEX recurrente, próximos 6 trimestres	10,000,000		
D _{P6T} CAPEX Desarrollo no discrecional, próximos 6 trimestres	122,341,222		
TOTAL Usos	329,590,670		
<small>P6T = Próximos seis trimestres. Cifras en Pesos (P\$)</small>			

Control interno [bloque de texto]

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

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

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

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

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	STORAGE
Periodo cubierto por los estados financieros:	2019/09/30
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2019-09-30
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	STORAGE
Descripción de la moneda de presentación :	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	Miles
Consolidado:	Si
Número De Trimestre:	3
Tipo de emisora:	FIBRAS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	

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

Entidad que reporta-

Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios Número CIB/572 y subsidiarias (CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria y subsidiarias) (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 intermedia condensada al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 y por los nueve y tres terminados al 30 de septiembre del 2019 y 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-

a) Con fecha 2 de septiembre de 2019, FIBRA Storage anunció la aportación de cuatro inmuebles de los cinco que aprobó su Asamblea de Tenedores el 19 de febrero del año en curso. El precio de dichos inmuebles fue 67.5 millones CBFIs que se encontraban en Tesorería.

b) El 29 de agosto de 2019 FIBRA Storage anunció la puesta en circulación de 67.5 millones CBFIs que se encontraban en Tesorería.

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	199,232,000	47,297,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	200,789,000	79,569,000
Impuestos por recuperar	0	0
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	400,021,000	126,866,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	400,021,000	126,866,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	32,289,000	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	0	21,630,000
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	441,000	108,000
Propiedades de inversión	3,603,928,000	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	3,858,000	0
Total de activos no circulantes	3,640,516,000	1,989,443,000
Total de activos	4,040,537,000	2,116,309,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	45,689,000	49,342,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	74,729,000	44,360,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	120,418,000	93,702,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	120,418,000	93,702,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
Otros pasivos financieros a largo plazo	480,999,000	305,017,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	0	0
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	0	0
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a Largo plazo	480,999,000	305,017,000
Total pasivos	601,417,000	398,719,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	2,380,206,000	1,053,820,000
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	1,058,914,000	663,770,000
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	3,439,120,000	1,717,590,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	3,439,120,000	1,717,590,000
Total de capital contable y pasivos	4,040,537,000	2,116,309,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-09-30	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-09-30	Trimestre Año Actual 2019-07-01 - 2019-09-30	Trimestre Año Anterior 2018-07-01 - 2018-09-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	94,887,000	211,148,000	39,446,000	91,956,000
Costo de ventas	0	9,894,000	0	0
Utilidad bruta	94,887,000	201,254,000	39,446,000	91,956,000
Gastos de venta	6,707,000	11,484,000	2,106,000	5,637,000
Gastos de administración	36,925,000	183,005,000	12,975,000	36,660,000
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	51,255,000	6,765,000	24,365,000	49,659,000
Ingresos financieros	361,176,000	137,356,000	357,964,000	12,386,000
Gastos financieros	17,287,000	833,000	16,291,000	302,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	395,144,000	143,288,000	366,038,000	61,743,000
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	395,144,000	143,288,000	366,038,000	61,743,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	395,144,000	143,288,000	366,038,000	61,743,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	395,144,000	143,288,000	366,038,000	61,743,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]				
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	0.33	1.4329	0.11	0.1576
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	0.33	1.4329	0.11	0.1576
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	2.59	0.7164	3.37	0.11
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	2.59	0.7164	3.37	0.11

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-09-30	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-09-30	Trimestre Año Actual 2019-07-01 - 2019-09-30	Trimestre Año Anterior 2018-07-01 - 2018-09-30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	395,144,000	143,288,000	366,038,000	61,743,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-09-30	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-09-30	Trimestre Año Actual 2019-07-01 - 2019-09-30	Trimestre Año Anterior 2018-07-01 - 2018-09- 30
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	0	0	0	0
Resultado integral total	395,144,000	143,288,000	366,038,000	61,743,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	395,144,000	143,288,000	366,038,000	61,743,000
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 - 2019-09-30	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-09-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	395,144,000	143,288,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	0	(89,636,000)
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	8,694,000	(3,846,000)
+ Gastos de depreciación y amortización	31,000	355,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	1,843,000	(21,029,000)
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	0	0
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	(352,583,000)	(132,678,000)
- 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	(25,004,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	0	(21,071,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(3,476,000)	(8,002,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	(1,524,000)	(27,040,000)
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	0	0
+ Otras partidas distintas al efectivo	0	4,594,000
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(109,513,000)	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(456,528,000)	(323,357,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	(61,384,000)	(180,069,000)
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	0	0
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(61,384,000)	(180,069,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
- Compras de propiedades, planta y equipo	364,000	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 - 2019-09-30	2018-01-01 - 2018-09-30
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	8,593,000	4,678,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(252,380,000)	12,230,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(244,151,000)	16,908,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	286,924,000	84,493,000
+ 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	17,287,000	833,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(62,167,000)	(67,564,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	457,470,000	216,096,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	151,935,000	52,935,000
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	151,935,000	52,935,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	47,297,000	42,776,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	199,232,000	95,711,000

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

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

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

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

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	1,205,211,000	0	0	766,777,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	143,288,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	143,288,000	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	(276,144,000)	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	(132,856,000)	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	1,053,820,000	0	0	633,921,000	0	0	0	0	0

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

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	673,000	673,000	1,972,661,000	69,869,000	2,042,530,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	143,288,000	0	143,288,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	143,288,000	0	143,288,000
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	(673,000)	(673,000)	(690,627,000)	(69,869,000)	(760,496,000)
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	(673,000)	(673,000)	(284,920,000)	(69,869,000)	(354,789,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	1,687,741,000	0	1,687,741,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	0	0
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	0	0
Numero de empleados	0	0
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	186,128,678	100,000,000
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	22,650,000	21,360,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-09-30	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-09-30	Trimestre Año Actual 2019-07-01 - 2019-09-30	Trimestre Año Anterior 2018-07-01 - 2018-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	23,000	355,000	31,000	102,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2018-10-01 - 2019-09-30	Año Anterior 2017-10-01 - 2018-09-30
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	94,887,000	203,602,000
Utilidad (pérdida) de operación	403,808,000	21,764,000
Utilidad (pérdida) neta	395,144,000	139,442,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	395,144,000	139,442,000
Depreciación y amortización operativa	31,000	355,000

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	50,000	41,000
Saldos en bancos	14,145,000	16,808,000
Total efectivo	14,195,000	16,849,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	185,037,000	30,448,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	185,037,000	30,448,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	199,232,000	47,297,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	4,450,000	973,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	79,000	473,000
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	1,328,000	727,000
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	1,328,000	727,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	194,932,000	77,396,000
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	3,393,000	13,095,000
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	200,789,000	79,569,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	9,639,000	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	22,650,000	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	32,289,000	21,840,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	441,000	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	441,000	108,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	3,421,642,000	1,781,453,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	182,286,000	164,412,000
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	3,603,928,000	1,945,865,000
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	9,130,000	10,656,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	32,977,000	36,946,000
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-09-30	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	3,582,000	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	3,582,000	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	0	192,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	45,689,000	49,342,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	74,729,000	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	74,729,000	44,360,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	480,999,000	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	480,999,000	305,017,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-09-30	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
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	4,040,537,000	2,116,309,000
Pasivos	601,417,000	398,719,000
Activos (pasivos) netos	3,439,120,000	1,717,590,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	400,021,000	126,866,000
Pasivos circulantes	120,418,000	93,702,000
Activos (pasivos) circulantes netos	279,603,000	33,164,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-09-30	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-09-30	Trimestre Año Actual 2019-07-01 - 2019-09-30	Trimestre Año Anterior 2018-07-01 - 2018-09-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Ingresos por renta fija	89,382,000	125,831,000	37,765,000	36,616,000
Ingresos por renta variable	0	0	0	0
Ingresos por renta de habitación	0	0	0	0
Ingresos por alimentos y bebidas	0	0	0	0
Ingresos por contraprestación única	0	0	0	0
Ingresos por dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	0	0	0	0
Ingresos por estacionamientos	0	0	0	0
Intereses	0	929,000	0	345,000
Ingresos por mantenimiento	0	0	0	0
Ingresos por publicidad	0	0	0	0
Ingresos por venta de propiedades	0	22,341,000	0	9,017,000
Otros ingresos	5,505,000	62,047,000	1,681,000	45,978,000
Total de ingresos	94,887,000	211,148,000	39,446,000	91,956,000
Costo de Venta [sinopsis]				
Costo por habitación	0	0	0	0
Alimentos y bebidas	0	0	0	0
Costo por venta de propiedades	0	9,894,000	0	0
Otros costos	0	0	0	0
Total de costos de venta	0	9,894,000	0	0
Gastos de venta [sinopsis]				
Gastos de mantenimiento	2,383,000	2,471,000	870,000	945,000
Gastos por administración	0	0	0	0
Gastos relacionados con adquisiciones y desarrollos	0	0	0	0
Energéticos	1,383,000	1,541,000	290,000	767,000
Venta y Publicidad	82,000	666,000	45,000	214,000
Seguros	1,530,000	3,151,000	745,000	1,996,000
Predial	1,329,000	3,655,000	156,000	1,715,000
Otros Gastos de operación	0	0	0	0
Total de gastos de venta	6,707,000	11,484,000	2,106,000	5,637,000
Gastos Administrativos [sinopsis]				
Comisión por asesoría	5,366,000	0	1,865,000	0
Comisión por servicios de representación	0	0	0	0
Honorarios legales	5,079,000	8,212,000	1,555,000	3,052,000
Honorarios administrativos	4,274,000	3,550,000	1,305,000	3,045,000
Honorarios profesionales	0	0	0	0
Sueldos	0	0	0	0
Depreciación y amortización	31,000	46,596,000	23,000	102,000
Otros gastos administrativos	22,175,000	124,647,000	8,227,000	30,461,000
Total de gastos administrativos	36,925,000	183,005,000	12,975,000	36,660,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	8,593,000	4,678,000	5,381,000	1,793,000
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	352,583,000	132,678,000	352,583,000	10,420,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-09-30	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-09-30	Trimestre Año Actual 2019-07-01 - 2019-09-30	Trimestre Año Anterior 2018-07-01 - 2018-09-30
inversión				
Utilidad por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	173,000
Total de ingresos financieros	361,176,000	137,356,000	357,964,000	12,386,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	17,287,000	833,000	16,291,000	302,000
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	0	0	0	0
Pérdida por venta de activo fijo	0	0	0	0
Pérdida neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	17,287,000	833,000	16,291,000	302,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	0	0	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	0	0	0	0

[800500] Notas - Lista de notas

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

Bases de medición-

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

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

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Efectivo y equivalentes de efectivo -

El efectivo y equivalentes de efectivo al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 se integran como sigue:

		30/09/2019	31/12/2018
Fondo Fijo	\$	50,000	41,000
Efectivo		14,144,479	16,807,519
Inversiones		185,038,211	30,447,624
	\$	199,232,690	47,296,143

Las inversiones son de corto plazo ya que corresponden a un periodo menor a tres meses.

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

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

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

FIBRA Storage ha completado una evaluación del impacto de la adopción de la nueva norma: IFRS 16 Arrendamientos. FIBRA Storage determinó que no existe impacto significativo en sus estados financieros derivados de la adopción de esta norma.

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 intermedia condensada al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 y por los nueve y tres terminados al 30 de septiembre del 2019 y 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-

- a) Con fecha 2 de septiembre de 2019, FIBRA Storage anunció la aportación de cuatro inmuebles de los cinco que aprobó su Asamblea de Tenedores el 19 de febrero del año en curso. El precio de dichos inmuebles fue 67.5 millones CBFIs que se encontraban en Tesorería.

b)El 29 de agosto de 2019 FIBRA Storage anunció la puesta en circulación de 67.5 millones CBFIs que se encontraban en Tesorería.

Información a revelar sobre propiedades de inversión [bloque de texto]

a)Adquisición-

En febrero de 2019, se adquirió un nuevo terreno denominado Añil en la alcaldía de Iztacalco por un monto de \$23,500,000.

La construcción en proceso durante el ejercicio corresponde al desarrollo y ampliación de instalaciones para mini bodegas en diversas ubicaciones. Durante 2019 y años subsecuentes, la Fibra continuará invirtiendo en el desarrollo de sus nuevas ubicaciones para mini bodegas.

Durante el periodo del 1 de julio al 30 de septiembre de 2019, la compañía no capitalizó intereses.

En agosto de 2019, el fideicomiso adquirió cuatro propiedades de inversión estabilizadas a cambio de 67.5 millones de CBFIs.

b)Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión-

Las ganancias y las pérdidas por la valuación de propiedad de inversión se reconocen en resultados del ejercicio dentro del rubro de "Plusvalía del período por las propiedades de inversión". Al 30 de septiembre de 2019 y al 30 de septiembre de 2018, el efecto por revaluación del período fue por \$352,583,413 pesos y \$132,678,027 pesos, respectivamente.

Las variables más importantes sobre las cuales se hizo la revaluación son las siguientes:

- Tasa de descuento:12.03%
- Tasa de capitalización ("cap rate") terminal: 8.55%
- Tasa de crecimiento ("g"): 3.98%

Medición del valor razonable-

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

El valor razonable de las propiedades de inversión, al 30 de septiembre de 2019, ha sido calificado como un nivel de valor razonable 2 sobre la base de las variables en la técnica de valoración utilizada, sobre esa base a continuación se describe la metodología utilizada para la determinación del valor razonable.

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

homologación tomando como referencia las características del inmueble valuado para premiar o demeritar a los comparable.

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

Patrimonio fideicomitado-

A continuación, se describen las principales características de las cuentas que integran el patrimonio:

Estructura del patrimonio-

El patrimonio del Fideicomiso al 30 de septiembre de 2019 asciende a \$2,380,206,310 de acuerdo con los movimientos mencionados a continuación:

- a) Con fecha 2 de septiembre de 2019, FIBRA Storage anunció la aportación de cuatro inmuebles que aprobó su Asamblea de Tenedores el 19 de febrero del 2019. El precio de dichos inmuebles fue 67'497,515 CBFIs que se encontraban en Tesorería, dando un total de \$1,039,461,731.
- b) Mediante un Aviso Corporativo de fecha 27 de mayo del 2019 se notificó la colocación de 6'217,532 CBFIs del remanente de CBFIs objeto del Derecho de Adquisición Preferente, dando un total de efectivo de \$95,749,993.
- c) Derivado del ejercicio de un Derecho de Adquisición Preferente aprobado por la Asamblea de Tenedores, con fecha 23 de abril del 2019 se notificó un Aviso de Colocación de 12'413,631 CBFIs entre los Tenedores, dando un total de efectivo de \$191,169,917.

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

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

Contraprestación de Administración Base

Fibra Storage pagará al Administrador una contraprestación equivalente a 35 (treinta y cinco) puntos base sobre el valor bruto de los Activos Inmobiliarios conforme al valor razonable (fair value) de las propiedades para cubrir los gastos operativos. Al 30 de septiembre de 2019, el gasto por administración base por los nueve y tres meses terminados es de \$5,366,523 y \$1,865,793, respectivamente.

Contraprestación por Desarrollo

Fibra Storage, pagará al Administrador o a la persona que éste determine, previa instrucción y comparecencia del Administrador, una contraprestación equivalente al 5% (cinco por ciento) de los costos incurridos en relación con el desarrollo o mejoras de capital realizadas a las propiedades o nuevos desarrollos relacionados con los Activos Inmobiliarios, incluyendo adquisiciones de terrenos. Al 30 de septiembre de 2019, el gasto por desarrollo por los nueve y tres meses terminados es de \$11,552,827 y \$2,245,707, respectivamente.

Contraprestación por Administración de Inmuebles

Fibra Storage, directamente o a través del Fideicomiso CIB/2981 o cualquier otro vehículo de inversión, pagará al Administrador una contraprestación equivalente al 7% (siete por ciento) de (i) los ingresos obtenidos por la renta de unidades de auto almacenamiento en las sucursales ubicadas en los Activos Inmobiliarios, así como áreas y espacios destinados a la renta, más (ii) los ingresos por las ventas de accesorios que se realicen en las sucursales ubicadas en los Activos Inmobiliarios. Al 30 de septiembre de 2019, el gasto por administración de inmuebles por los nueve y tres meses terminados es de \$16,979,794 y \$ 2,809,564, respectivamente.

Los saldos al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 se muestran a continuación:

<u>Cuentas por cobrar</u>		30/09/2019	31/12/2018
U-Storage de México S. A. de C. V.	\$	79,275	-
LCA Operadora, S.A. de C.V.		-	472,827
	\$	79,275	472,827

<u>Cuentas por pagar</u>		30/09/2019	31/12/2018
LCA Bodegas, S. A. de C. V.	\$	13,846,129	22,595,664
Self Storage Development, S. A. P. I. de C. V.		11,367,797	9,691,761
Self Storage Management, S. de R. L. de C. V.		4,044,043	1,254,954
U-Storage Servicios, S. A. de C. V.		1,944,979	865,115
LCA Vallejo, S. A. P. I. de C. V.		1,769,730	2,392,589
U-Storage de México, S. A. de C. V.		-	145,416
	\$	32,972,678	36,945,499

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

Principales políticas contables-

(a) Propiedades de inversión-

Las propiedades de inversión son activos conservados ya sea para la obtención de ingresos por rentas o plusvalía o ambos, pero no para la venta en el curso normal de las operaciones, o suministro de bienes o servicios, ni para uso con fines administrativos e incluyen principalmente, terrenos, edificios y construcciones

en proceso. Las propiedades de inversión son reconocidas inicialmente a su costo. El costo incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de la propiedad de inversión.

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

(b) Reconocimiento de ingresos-

Los ingresos por arrendamiento de mini-bodegas se reconocen en el período en el que se devengan conforme a los contratos celebrados.

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

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

(c) Ingresos y costos financieros-

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

(d) Utilidad por CBF-

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

(e) Patrimonio-

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

[800600] Notas - Lista de políticas contables

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

Principales políticas contables-

(a)Propiedades de inversión-

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

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

(b)Reconocimiento de ingresos-

Los ingresos por arrendamiento de mini-bodegas se reconocen en el período en el que se devengan conforme a los contratos celebrados.

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

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

(c)Ingresos y costos financieros-

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

(d)Utilidad por CBFi-

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

(e)Patrimonio-

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

STORAGE**Consolidado**Clave de Cotización: **STORAGE**Trimestre: **3** Año: **2019**

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

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

La información financiera consolidada intermedia condensada adjunta ha sido preparada de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) "Información Financiera Interina". Esta no incluye toda la información requerida para un juego completo de estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés). Sin embargo, algunas notas explicativas seleccionadas se incluyen para explicar los eventos y transacciones que resulten significativos para la comprensión de los cambios en la situación financiera del Fideicomiso y su desempeño desde los últimos estados financieros consolidados anuales al 31 de diciembre 2018 y por el año terminado en esa fecha. Consecuentemente, los estados financieros consolidados anuales deberán leerse en conjunto con estos estados financieros consolidados intermedios condensados.

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

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Estados de resultados consolidados intermedios condensados proforma no auditados Por los periodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre 2019 y 2018 (Pesos)

		Montos históricos consolidados (9M19)	Ajustes proforma	Información proforma (9M19)	Montos históricos consolidados (9M18)	Ajustes proforma	Información proforma (9M18)
Ingresos por:							
Arrendamiento	\$	89,382,735	63,452,357	152,835,092	124,431,095	(7,354,246)	117,076,849
Servicios		-	-	-	19,270,509	(19,270,509)	-
Otros		5,504,490	(864,036)	4,640,454	59,901,285	(55,557,897)	4,343,389
Total de ingresos		94,887,225	62,588,321	157,475,546	203,602,889	(82,182,652)	121,420,238
Gastos generales:							
Operativos		24,869,040	13,265,937	38,134,977	46,596,438	(9,434,063)	37,162,376
Comisiones y honorarios		16,106,826	(13,603,015)	2,503,811	13,795,438	(4,297,952)	9,497,486
Predial		1,329,342	1,015,879	2,345,220	3,654,657	(1,110,488)	2,544,169

Arrendamiento	-	-	-	6,515,662	(6,515,662)	-
Depreciación	31,850	47,793	79,642	355,042	(210,890)	144,152
Otros	1,295,136	273,972	1,569,108	125,921,191	(122,998,077)	2,923,114
Total de gastos generales	43,632,193	1,000,564	44,632,758	196,838,428	(144,567,131)	52,271,296
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	352,583,413	-	352,583,413	132,678,027	-	132,678,027
Utilidad de operación	403,838,444	61,587,756	465,426,201	139,442,489	62,384,480	201,826,968
Ingresos financieros:						
Gasto por intereses	(17,287,436)	-	(17,287,436)	(832,513)	(1,876,341)	(2,708,854)
Ingreso por intereses	8,593,931	(1,413)	8,592,518	4,678,071	(4,083,536)	594,535
Ingreso financiero, neto	(8,693,505)	(1,413)	(8,694,918)	3,845,558	(5,959,877)	(2,114,319)
Utilidad neta consolidada	395,144,939	61,586,343	472,456,577	143,288,047	56,424,603	199,712,649

Estados de resultados consolidados intermedios condensados proforma no auditados
Por los periodos de tres meses terminados del 1 de julio al 30 de septiembre 2019 y 2018
(Pesos)

		Montos históricos consolidados (3T19)	Ajustes proforma	Información proforma (3T19)	Montos históricos consolidados (3T18)	Ajustes proforma	Información proforma (3T18)
Ingresos por:							
Arrendamiento	\$	37,765,275	16,348,657	54,113,932	35,215,706	(29,807,503)	42,048,281
Servicios		-	-	-	3,491,114	(3,491,114)	-
Otros		1,681,438	(220,546)	1,460,892	56,132,044	(54,073,763)	2,058,281
Total de ingresos		39,446,713	16,128,111	55,574,825	94,838,864	(87,372,380)	44,106,562
Gastos generales:							
Operativos		9,754,522	2,997,633	12,752,155	12,689,730	3,572,512	16,262,242
Comisiones y honorarios		5,010,294	(4,170,742)	839,553	5,663,787	(2,345,264)	3,318,523
Predial		156,056	271,225	427,281	1,715,273	(1,613,467)	101,806
Arrendamiento		-	-	-	1,137,452	(3,397,911)	-
Depreciación		23,965	12,307	36,272	101,806	(92,226)	58,944
Otros		136,909	(39,705)	97,204	69,850,317	(69,477,335)	372,982
Total de gastos generales		15,081,746	(929,282)	14,152,465	91,158,365	(73,353,691)	20,114,497

Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	352,583,413	-	352,583,413	10,419,811	-	10,419,811
Utilidad de operación	376,948,380	17,057,393	394,005,773	14,100,310	(14,018,689)	34,411,876
Ingresos financieros:						
Gasto por intereses	(16,291,542)	-	(16,291,542)	(302,158)	(695,983)	(609,164)
Ingreso por intereses	5,381,919	-	5,381,919	1,793,195	(1,384,617)	408,578
Costo financiero del plan de beneficios definidos	-	-	-	173,142	86,588	-
Ingreso financiero, neto	(10,909,623)	-	(10,909,623)	1,664,179	(1,994,012)	(200,586)
Utilidad neta consolidada	366,038,757	17,057,393	383,096,150	15,764,489	(16,012,701)	34,211,290

Estados de situación financiera intermedios condensados proforma no auditados

Por el periodo de nueve meses terminados al 30 de septiembre 2019

	30 de septiembre de 2019	Ajustes Proforma	Información proforma septiembre 2019
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 199,232,690	104,147,870	303,380,560
Cuentas por cobrar, neto	4,450,356	-	4,450,356
Partes relacionadas	79,275	-	79,275
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado	194,932,221	-	194,932,221
Pagos anticipados	1,326,913	-	1,326,913
Total de activo circulante	400,021,455	104,147,870	504,169,325
Activo no circulante:			
Efectivo restringido	22,650,541	-	22,650,541
Cuentas por cobrar a largo plazo	9,637,239	-	9,637,239
Mobiliario y equipo, neto	441,199	-	441,199
Propiedades de inversión	3,603,928,989	-	3,603,928,989
Total de activo no circulante	3,636,657,968	-	3,636,657,968
Total Activo	\$ 4,036,679,423	104,147,870	4,140,827,293
Pasivo circulante:			
Vencimiento circulante de deuda	\$ 74,729,831	-	74,729,831
Proveedores y acreedores diversos	9,130,523	-	9,130,523
Provisiones y pasivos acumulados	3,390,910	-	3,390,910
Partes relacionadas	32,972,678	-	32,972,678

STORAGE**Consolidado**Clave de Cotización: **STORAGE**Trimestre: **3** Año: **2019**

Depósitos en garantía	192,205	-	192,205
Total de pasivo circulante	120,416,147	-	120,416,147
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	477,141,185	-	477,141,185
Total Pasivo	597,557,332		597,557,332
Patrimonio del fideicomiso:			
Aportaciones al fideicomiso	2,380,206,672	-	2,380,206,672
Utilidades retenidas	1,058,915,419	104,147,870	1,163,063,289
Total Patrimonio del Fideicomiso	3,439,122,091	104,147,870	3,543,269,961
Total Pasivo y Patrimonio del Fideicomiso	\$ 4,036,679,423	104,147,870	4,140,827,293

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

La información financiera consolidada intermedia condensada proforma no auditada se compone de los estados de resultados consolidada intermedia condensada proforma no auditada del Fideicomiso CIB/572 Fibra Storage (el "Fideicomiso") por el período de nueve y tres meses terminados el 30 de septiembre 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 intermedia condensada se presenta exclusivamente con fines ilustrativos. Los ajustes hechos en la Información Financiera Consolidada Proforma No Auditada se basa en la información disponible y en supuestos que la Administración considera razonables y no pretenden representar: (i) nuestra situación financiera, (ii) los resultados de nuestras operaciones, ni (iii) la proyección de nuestra situación financiera a cierta fecha o por determinado período.

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

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

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

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

i. los estados financieros consolidados intermedios condensados al 31 de diciembre de 2018 y por el período de nueve y tres meses terminado el 30 de septiembre de 2019 (se denominan los "Estados Financieros Consolidados").

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

La Información Financiera Consolidada Intermedia 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 Intermedia Condensada Proforma no auditada son los siguientes:

A.Reestructura-

El Fideicomiso realizó la aportación al patrimonio del Fideicomiso de cuatro inmuebles (terrenos y edificios) denominados Río Consulado (Circuito), Santa Fe, Periférico 160 y Tlalpan-Coapa ubicados en la Ciudad de México. La Operación, valuada en aproximadamente \$1,039 millones de pesos, representa una adición de 32,864 m2 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 Proforma No Auditada al 30 de septiembre de 2019.

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

[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos

Institución	Número de contrato	Tipo de crédito (revolvente, pago a vencimiento, pagos constantes)	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)								
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]											
BANORTE	TRANCHE A	HIPOTECARIO	MXN	NO	CESIÓN DE DERECHOS DE COBRO DE RENTAS	2017-02-07	2024-12-22	TIIE 28	10.4	GARANTÍA HIPOTECARIA Y PRENDARIA	210,000,000	146,790,000	15,330,000	16,170,000	17,010,000	74,760,000	23,520,000	0	0.7	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	166,600,000	13,000,000	13,800,000	14,600,000	82,400,000	42,800,000	0	0.83	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	242,338,000	8,025,000	8,405,000	8,802,000	79,045,000	138,061,000	0	0.97	0								
Total Bancarios [Miembro]													660,000,000	555,728,000	36,355,000	38,375,000	40,412,000	236,205,000	204,381,000	0								
ISIN y/o clave de pizarra	Listadas (México/Extranjero)	Esquema de amortización	Moneda	¿Se contempla plan de refinanciamiento al vencimiento?	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Monto inicial de la emisión	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)								
Total bursátiles y colocaciones privadas [Miembro]													0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Acreedor	Concepto	Esquema de pago	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)								
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [Miembro]													0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Total general [Miembro]													660,000,000	555,728,000	36,355,000	38,375,000	40,412,000	236,205,000	204,381,000	0								

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

No aplica.

Nivel de endeudamiento al cierre del trimestre

0.14

Total de financiamientos:	555,728,000
Total de deuda bursátil:	0

Total de intereses devengados no pagados

0

Activos:	4,040,537,000
-----------------	---------------

Total de créditos, préstamos o financiamientos no relevantes

0

Nivel de apalancamiento

Regulación	STORAGE	Límite	
Índice de cobertura de servicio de la deuda (A)	2.52x	Mayor o igual al 1x	Cumple <input checked="" type="checkbox"/>
Nivel de endeudamiento (B)	13.67%	Menor o igual a 50%	Cumple <input checked="" type="checkbox"/>

(A)		(B)	
AL _{3T19} Activos Líquidos al cierre del trimestre - excluyendo efectivo restringido	199,232,690	Financiamientos	551,871,016
IVA _{P6T} IVA por recuperar, próximos 6 trimestres	193,902,424	Deuda Bursátil	-
UO _{P6T} Utilidad Operativa -después de distribuciones, próximos 6 trimestres	437,087,454	Deuda Financiera	551,871,016
LR _{3T19} Líneas Revolventes no dispuestas	-	Activos Totales	4,036,679,423
TOTAL Recursos	830,222,568		
I _{P6T} Pago de Intereses, próximos 6 trimestres	82,107,410		
P _{P6T} Amortización de Principal, próximos 6 trimestres	115,142,038		
K _{P6T} CAPEX recurrente, próximos 6 trimestres	10,000,000		
D _{P6T} CAPEX Desarrollo no discrecional, próximos 6 trimestres	122,341,222		

TOTAL Usos	329,590,670
P6T = Próximos seis trimestres. Cifras en Pesos (P\$)	

Nivel de apalancamiento : 0.1367

Activos: 4,040,537,000

Títulos de capital: 0

Índice de cobertura de servicio de la deuda

2.52

Activos líquidos: 199,232,690

IVA por recuperar: 193,902,424

Utilidad operativa estimada: 437,087,454

Líneas de crédito revolventes: 0

Amortización estimadas intereses: 82,107,410

Amortización programadas capital

115,142,038

Gastos de capital recurrentes estimados

10,000,000

Gastos de desarrollo no discrecional estimados

122,341,222

Comentarios Anexo AA

Regulación	STORAGE	Límite	
Índice de cobertura de servicio de la deuda (A)	2.52x	Mayor o igual al 1x	Cumple 

Nivel de endeudamiento (B)

13.67%

Menor o igual a 50%

Cumple 

(A)		(B)	
AL _{3T19} Activos Líquidos al cierre del trimestre - excluyendo efectivo restringido	199,232,690	Financiamientos	551,871,016
IVA _{P6T} IVA por recuperar, próximos 6 trimestres	193,902,424	Deuda Bursátil	-
UO _{P6T} Utilidad Operativa -después de distribuciones, próximos 6 trimestres	437,087,454	Deuda Financiera	551,871,016
LR _{3T19} Líneas Revolventes no dispuestas	-	Activos Totales	4,036,679,423
TOTAL Recursos	830,222,568		
I _{P6T} Pago de Intereses, próximos 6 trimestres	82,107,410		
P _{P6T} Amortización de Principal, próximos 6 trimestres	115,142,038		
K _{P6T} CAPEX recurrente, próximos 6 trimestres	10,000,000		
D _{P6T} CAPEX Desarrollo no discrecional, próximos 6 trimestres	122,341,222		
TOTAL Usos	329,590,670		
<small>P6T = Próximos seis trimestres. Cifras en Pesos (P\$)</small>			