

CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS

"STORAGE 18"

AVISO DE DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE



**CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE
BANCA MÚLTIPLE, COMO
FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO
CIB/2981**

ADMINISTRADOR



**CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN
DE BANCA MÚLTIPLE, COMO
FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO
CIB/572**

FIDUCIARIO EMISOR

TÉRMINOS Y CONDICIONES PARA EL EJERCICIO DE DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el "**Fiduciario**"), únicamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Irrevocable identificado bajo el número CIB/572 (según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo, "**Fibra Storage**" o el "**Fideicomiso**") y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, únicamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Irrevocable identificado bajo el número CIB/2981, como Administrador de Fibra Storage (el "**Administrador**") informa a sus tenedores del derecho de adquisición preferente (el "**Derecho de Adquisición**") de hasta 44,444,445 (cuarenta y cuatro millones cuatrocientos cuarenta y cinco) certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por el Fideicomiso bajo la clave de pizarra "STORAGE 18" (los "**CBFIs**"), en cumplimiento de los acuerdos adoptados por los tenedores de CBFIs en la Asamblea Anual Ordinaria celebrada el 28 de abril de 2023.

Salvo que se definan en el presente, los términos con mayúscula inicial que se utilizan en el presente Aviso de Derecho de Adquisición Preferente, tendrán el significado que se les atribuye en la Cláusula 1.1 del Fideicomiso.

CARACTERÍSTICAS DE LOS CBFIS MATERIA DEL DERECHO DE ADQUISICIÓN

Fiduciario:	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable número CIB/572.
Administrador:	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable número CIB/2981.
Tipo de Instrumento:	Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, a los que se refieren los artículos 63 Bis 1, fracción II y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores y los artículos 7, fracción VII y demás aplicables de la Circular Única de Emisoras, emitidos por el Fideicomiso bajo la clave de pizarra "STORAGE 18".
Clave de Pizarra:	STORAGE 18.

Número total de CBFIs emitidos en la Emisión Inicial:

El Fideicomiso llevó a cabo la Emisión Inicial de CBFIs el día 13 de agosto de 2018, mediante la cual se emitieron 200,000,000 (doscientos millones) de CBFIs, de los cuales: **(a)** 17,588,428 (diecisiete millones quinientos ochenta y ocho mil cuatrocientos veintiocho) CBFIs fueron materia de la Oferta Pública Inicial y colocados entre el público inversionista, **(b)** 82,411,572 (ochenta y dos millones cuatrocientos once mil quinientos setenta y dos) CBFIs fueron entregados a los Fideicomitentes en la Fecha de Emisión Inicial (con plenos derechos económicos y corporativos, sin que se consideren mantenidos en tesorería), representando su participación anterior en el Fideicomiso, **(c)** 100,000,000 (cien millones) de CBFIs fueron emitidos para ser mantenidos en la tesorería del Fideicomiso, sin contar con derechos económicos ni corporativos, sino hasta que **(i)** se lleve a cabo la suscripción de los mismos por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción o Adquisición Preferente por parte de los eventuales Tenedores, sus Afiliadas, subsidiarias y personas relacionadas, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico; **(ii)** sean entregados como contraprestación por la aportación de bienes Inmuebles 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 Administrador, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; y/o **(iii)** sean 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.

Valor Nominal de los CBFIs:

Sin expresión de valor nominal.

Denominación de los CBFIs:

Pesos.

Precio de adquisición de los CBFIs materia del presente Derecho de Adquisición:

\$18.00 (Dieciocho Pesos 00/100 Moneda Nacional) cada uno.

Factor de Suscripción:

0.1962707387 por CBFIs objeto del Derecho de Adquisición, en el entendido que el número de CBFIs a adquirir deberá ser redondeado al número entero más cercano a la baja.

Posibles Adquirentes:

Los CBFIs objeto del Derecho de Adquisición únicamente podrán ser adquiridos por las personas que a la Fecha Ex-Derecho sean Tenedores Permitidos. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el Prospecto de los CBFIs y, en especial, la incluida en la sección *I. INFORMACIÓN GENERAL — I.3 Factores de Riesgo* de dicho Prospecto, así como en el Reporte Anual de Fibra Storage correspondiente al ejercicio concluido el 31 de

diciembre de 2022, incluyendo la información de la sección “*Información general. Factores de riesgo*”.

De conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 1.1 del Fideicomiso, **Tenedores Permitidos** significa “*cualquier Tenedor o (a) el cónyuge, la concubina o el concubinario o las personas que tengan parentesco por consanguinidad, civil o por afinidad hasta el segundo grado de cualquier Tenedor o Tenedor Permitido, o (b) el socio o accionista de cualquier Tenedor o Tenedor Permitido, en la misma proporción en la que participe en la persona moral respectiva; en ambos casos que sea designado y acreditado como “tenedor permitido”, de conformidad con la forma y los plazos que al respecto establezcan el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores que autorice la Emisión Subsecuente, el ejercicio del Derecho de Adquisición Preferente o el Derecho de Suscripción Preferente correspondiente, según sea el caso*”.

Para efectos del presente aviso el término “Tenedor Permitido” sirve para hacer referencia, según el contexto lo requiera, a los Tenedores que en ese momento sean titulares de CBFIs o a la o las personas que hubieran sido designadas por dicho Tenedor como Tenedor(es) Permitido(s), de conformidad con lo señalado en el párrafo anterior y en la Cláusula 3.2, inciso (c) del Fideicomiso.

En caso de que cualquier Tenedor desee hacer la designación de Tenedor(es) Permitido(s), deberá notificarlo por escrito al Administrador y/o al Comité Técnico, con copia a Fibra Storage, para que puedan tomar nota de dicha designación y de la información de la o las personas que ejercerán el Derecho de Adquisición, por lo menos 2 (dos) Días Hábiles antes de la Fecha Límite de Ejercicio del Derecho de Adquisición, para que dicho Tenedor Designado pueda ejercer el Derecho de Adquisición en los términos señalados en el “*Mecanismo del ejercicio del Derecho de Adquisición*” del presente Aviso.

Mecanismo del ejercicio del Derecho de Adquisición:

De conformidad con lo resuelto por la Asamblea de Tenedores celebrada el día 28 de abril de 2023, se ofrecerán para adquisición de los Tenedores Permitidos hasta 44,444,445 (cuarenta y cuatro millones cuatrocientos cuarenta y cuatro mil cuatrocientos cuarenta y cinco) CBFIs, los que a la fecha del presente Aviso se encuentran en la tesorería del Fideicomiso. El proceso de suscripción constará de 2 (dos) rondas.

Durante la primera ronda (la “**Primera Ronda**”), los CBFIs materia del Derecho de Adquisición serán ofrecidos a los Tenedores Permitidos para su suscripción y pago con base en el número de CBFIs de los que sea titular cada Tenedor de CBFIs o el Tenedor que lo designe como Tenedor Permitido en la Fecha Ex-Derecho.

Una vez agotado el plazo para el ejercicio del Derecho de Adquisición en la Primera Ronda, los CBFIs no suscritos (los

“CBFIs Remanentes”) podrán ser suscritos en una segunda ronda (la **“Segunda Ronda”**) exclusivamente por los Tenedores Permitidos que hayan ejercido su derecho de suscripción al 100% (cien por ciento) en la Primera Ronda, es decir, por aquellos Tenedores Permitidos que hubieran suscrito en la Primera Ronda el 100% (cien por ciento) de los CBFIs que tenían derecho a suscribir. Cada Custodio, al terminar la Primera Ronda, será responsable de realizar el cálculo correspondiente para determinar si los Tenedores Permitidos que suscribieron CBFIs en la Primera Ronda tienen el derecho de suscribir en la Segunda Ronda.

A más tardar en la Fecha Límite de Ejercicio del Derecho de Adquisición los Tenedores Permitidos que deseen ejercer su Derecho de Adquisición en la Primera Ronda y, en su caso, en la Segunda Ronda, deberán manifestarlo por escrito, de conformidad con el formato de carta que se adjunta al presente como **Anexo A**, dicha carta fungirá como una instrucción en firme, incondicional e irrevocable a la respectiva casa de bolsa con la que mantenga en custodia los CBFIs de que sean Tenedores Permitidos (el **“Custodio”**) y como obligación del Tenedor Permitido respecto de suscribir y pagar los CBFIs indicados en dicha carta.

A más tardar en la Fecha Límite de Ejercicio del Derecho de Adquisición, cada Custodio deberá enviar al Administrador y a GBM, con copia al Fiduciario y al Representante Común, un aviso de ejercicio, que tendrá el carácter de incondicional e irrevocable, en el que dicho Custodio, por instrucción de su cliente, ejerce el derecho de adquirir, en relación con el Derecho de Adquisición, manifestando:

- (a) El número de CBFIs materia del Derecho de Adquisición que desee adquirir conforme al Factor de Suscripción en la Primera Ronda.
- (b) En caso de haber ejercido el 100% (cien por ciento) de su Derecho de Adquisición en la Primera Ronda, su elección de adquirir CBFIs Remanentes y el número máximo de CBFIs Remanentes que desea adquirir en la Segunda Ronda.

En el entendido, que cada notificación al respecto será considerada como un compromiso vinculante por parte del Tenedor Permitido que la firme.

Cada Tenedor Permitido que haya ejercido su Derecho de Adquisición deberá pagar los CBFIs respecto de los cuales ejerza su derecho en la Fecha de Liquidación de la Primera Ronda y, en su caso, en la Fecha de Liquidación de la Segunda Ronda respecto de los CBFIs Remanentes adquiridos, de conformidad con la confirmación de orden de suscripción que el Administrador envíe a cada Custodio precisando los datos de la cuenta bancaria para efectuar el pago, a más tardar el día 8 de septiembre de 2023 para la Primera Ronda y a más tardar el

día 19 de septiembre de 2023 para la Segunda Ronda, en términos del **Anexo B** del presente Aviso. Asimismo, GBM realizará el depósito de los CBFIs (incluyendo, en su caso, CBFIs Remanentes) en la cuenta de Indeval de cada Custodio contra pago o "DVP" por sus siglas en inglés y, posteriormente, en la cuenta que corresponda a cada Tenedor Permitido conforme a su contrato de intermediación bursátil.

En caso de que los CBFIs materia del Derecho de Adquisición no sean adquiridos en su totalidad por los Tenedores Permitidos en la Primera Ronda o en la Segunda Ronda (incluyendo, en su caso, cualesquiera CBFIs Remanentes), de conformidad con el mecanismo previsto en la presente sección, el Administrador tendrá la facultad, conforme a lo resuelto por la Asamblea de Tenedores Permitidos celebrada el día 28 de abril de 2023, de identificar a algún inversionista tercero que pudiera adquirir dichos CBFIs que no fueron adquiridos mediante el mecanismo previsto anteriormente.

Las notificaciones al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común deberán realizarse por escrito y a las siguientes direcciones:

Administrador:

Mario Pani No. 750 Piso 12, Colonia Lomas de Santa Fe, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05300, Ciudad de México.

Atención: Fernando Zamarripa / Benjamín González

Tel.: 55 5351 2328 / 55 4164 1466

Correo electrónico: contacto@fibrastorage.com

GBM:

Insurgentes Sur No. 1605 piso 31, Colonia San José Insurgentes, Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03900, Ciudad de México.

Atención: Juan Manuel Duclaud Cuervo

Tel. 55 5480 5784

Correo: jmduclaud@gbm.com

Atención: Mauricio Martínez Vallejo

Tel. 55 5480 7075

Correo: mmartinez@gbm.com

Atención: Ariela Cesarman

Tel. 55 3058 2620

Correo: acesarmane@gbm.com

Fiduciario:

Plaza Campos Elíseos Uno, Calzada General Mariano Escobedo 595 PB, Polanco V Sección, Miguel Hidalgo, C.P. 11560, Ciudad de México, México.

Atención: Gerardo Ibarrola Samaniego / Juan Pablo Baigts Lastiri/ Marisol Barrios / Roberto Valle

Tel.: 55 5063 3937 / 55 5063 3947

Correo Electrónico: jbaigts@cibanco.com;
gibarrola@cibanco.com; mbarrios@cibanco.com y
rovalle@cibanco.com

Representante Común:

Prado Norte número 125, piso 2, oficina 201, Colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México.

Atención: Irais López Rodríguez / Gerardo Raymundo Velez
Correo electrónico: irais.lopez@masari.mx y
gerardo.raymundo@masari.mx

Fecha de Publicación del Aviso de Derecho de Adquisición:	14 de agosto de 2023.
Fecha de inicio de la Primera Ronda para ejercer el Derecho de Adquisición:	17 de agosto de 2023.
Fecha Ex-Derecho:	4 de septiembre de 2023.
Fecha de Registro:	5 de septiembre de 2023.
Fecha Límite de Ejercicio del Derecho de Adquisición:	6 de septiembre de 2023.
Fecha de Terminación de la Primera Ronda:	6 de septiembre de 2023.
Fecha de confirmación de orden de suscripción de la Primera Ronda:	8 de septiembre de 2023.
Fecha de Liquidación y entrega de los CBFIs suscritos en la Primera Ronda:	12 de septiembre de 2023.
Fecha de publicación del Aviso de Terminación y resultados de la Primera Ronda:	12 de septiembre de 2023.
Fecha de publicación del aviso de inicio de la Segunda Ronda:	12 de septiembre de 2023.
Fecha de confirmación de orden de suscripción de la Segunda Ronda:	19 de septiembre de 2023.
Fecha de Terminación de la Segunda Ronda:	19 de septiembre de 2023.

**Fecha de publicación del
Aviso de Terminación y
resultados de la Segunda
Ronda:**

26 de septiembre de 2023.

**Fecha de Liquidación y
entrega de los CBFIs
suscritos en la Segunda
Ronda:**

26 de septiembre de 2023.

Representante Común:

Masari, Casa de Bolsa, S.A.

Intermediario:

Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa ("**GBM**").

ANTES DE TOMAR UNA DECISIÓN DE INVERSIÓN RESPECTO DE LOS CBFIS, LOS INVERSIONISTAS DEBERÁN CONSIDERAR LOS RIESGOS DESCRITOS EN LA SECCIÓN "1. INFORMACIÓN GENERAL – 1.3. FACTORES DE RIESGO" DEL PROSPECTO Y EN LA SECCIÓN "INFORMACIÓN GENERAL. FACTORES DE RIESGO" DEL REPORTE ANUAL CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO CONCLUIDO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022.

INTERMEDIARIO

GBM

**Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V.,
Casa de Bolsa**

Los CBFIs objeto del Derecho de Adquisición fueron originalmente inscritos en el Registro Nacional de Valores bajo el número 3239-1.81-2018-011, de conformidad con el oficio emitido por la CNBV número 153/1953/2018 de fecha 13 de agosto de 2018; **(i)** mediante oficio número 153/12360/2019 de fecha 9 de diciembre de 2019 la CNBV autorizó la primera actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV bajo el número 3239-1.81-2019-015; **(ii)** mediante oficio número 153/12322/2020 de fecha 24 de abril de 2020 la CNBV autorizó la segunda actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV bajo el número 3239-1.81-2020-018; y **(iii)** mediante oficio número 153/5011/2023 de fecha 26 de abril de 2023, la CNBV autorizó la tercera actualización de la inscripción de los CBFIs, estando actualmente inscritos en el RNV bajo el número **3239-1.81-2023-025**.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en esta declaración ni convalida actos que, en su caso, hubieran sido realizados en contravención de las leyes.

El Prospecto se encuentra a disposición con el Intermediario, en el sitio de internet de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. en www.bmv.com.mx y en el sitio de internet del Fiduciario Emisor en www.cibanco.com; el Reporte Anual de Fibra Storage correspondiente al ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2022 se encuentra disponible en www.gob.mx/cnbv, www.bmv.com.mx, y www.fibrastorage.com.

Ciudad de México a 14 de agosto de 2023

Anexo A

FORMATO DE CARTA COMPROMISO E INSTRUCCIÓN

Custodio

[DENOMINACIÓN DE CUSTODIO]

[DIRECCIÓN]

[CORREO ELECTRÓNICO]

[DENOMINACIÓN/ NOMBRE COMPLETO DEL TENEDOR PERMITIDO], en referencia al Aviso de Derecho de Adquisición Preferente publicado el día 14 de agosto de 2023 (el "**Aviso**") por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable identificado bajo el número CIB/572 (el "**Emisor**"), me permito informarles que como Tenedor [Permitido] de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios con clave de pizarra STORAGE 18 ("**CBFIs**"), los cuales están depositados en la cuenta de intermediación bursátil [NÚMERO DE CUENTA DE INTERMEDIACIÓN BURSÁTIL] abierta con [DENOMINACIÓN CUSTODIO] es mi deseo ejercer mi Derecho de Adquisición Preferente (el "**Derecho de Adquisición**"), y suscribir y pagar los CBFIs que más adelante se indican. Salvo que se definan en la presente, los términos con mayúscula inicial tendrán el significado que se les atribuye en el Aviso.

Tenencia de CBFIs a la Fecha

ExDerecho:

[•] ([•]) CBFIs.

Por lo anterior, respecto de la Primera Ronda, manifiesto mi deseo de ejercer el Derecho de Adquisición que me corresponde al precio de adquisición por CBFi señalando en el Aviso, conforme a lo siguiente:

CBFIs a suscribir conforme al Factor de Suscripción de 0.1962707387 por CBFi en la Primera Ronda:

[•] ([•]) CBFIs.

Porcentaje del Derecho de Adquisición ejercido en la Primera Ronda:

[•]% ([•] por ciento).

Asimismo, en virtud de haber ejercido el 100% (cien por ciento) del Derecho de Adquisición que me corresponde, manifiesto que es mi deseo ejercer el Derecho de Adquisición para suscribir los CBFIs Remanentes (si hubiera) en la Segunda Ronda al precio de adquisición por CBFi señalando en el Aviso, para lo cual manifiesto que deseo suscribir lo siguiente:

Número máximo de CBFIs Remanentes que me obligo a suscribir en la Segunda Ronda:

[•] ([•]) CBFIs.

De conformidad con la presente, me obligo a lo anterior tomando en cuenta la mecánica descrita en el Aviso y reconociendo y aceptando que la asignación final del Derecho de Adquisición puede llegar a ser menor al número de CBFIs que se estipulan en esta carta. En cualquier caso, me obligo a suscribir y pagar a través de mi Custodio el número de CBFIs que me sean asignados en la cuenta que al efecto indique el Administrador, conforme a la confirmación de suscripción que para dichos efectos el Administrador entregue a mi custodio a más tardar el día 8 de septiembre de 2023 para los CBFIs correspondientes a la Primera Ronda, y el día 19 de septiembre de 2023 para los CBFIs Remanentes correspondientes a la Segunda Ronda.

Conforme a lo anterior, instruyo irrevocablemente a [DENOMINACIÓN CUSTODIO] a:

1. Notificar al Administrador y a GBM con copia al Fiduciario y Representante Común, el contenido de la presente carta, así como mi deseo de ejercer el Derecho de Adquisición que me corresponde, conforme al procedimiento establecido en el Aviso y conforme a lo señalado en la presente carta.

2. Solicitar al Administrador y a GBM, con copia al Fiduciario y al Representante Común realizar el depósito de los CBFIs (incluyendo, en su caso, CBFIs Remanentes) en la cuenta de Indeval [*CAJÓN DE INDEVAL EN EL QUE SERÁN DEPOSITADOS LOS CBFIS DE CADA CUSTODIO*] y posteriormente a mi contrato de intermediación bursátil.

3. Realizar el pago a GBM de los CBFIs que me fueron asignados.

Sin más por el momento, quedo a sus órdenes para cualquier duda o comentario al respecto.

[•] de [•] de 2023

Atentamente,

Por: [•]

Anexo B

FORMATO DE CONFIRMACIÓN DE ORDEN DE SUSCRIPCIÓN

Custodio

[DENOMINACIÓN DE CUSTODIO]

[DIRECCIÓN]

[CORREO ELECTRÓNICO]

Attn: [●]

[CARGO]

En relación con el Aviso de Derecho de Adquisición Preferente publicado el día 14 de agosto de 2023 (el "**Aviso**") por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable identificado bajo el número CIB/572 (el "**Emisor**") y conforme a la instrucción de suscripción recibida por este Administrador el día [●] de [●] de 2023, por medio de la presente se confirma la suscripción de [●] ([●]) Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios identificados con la clave de pizarra STORAGE 18 que deberán ser liquidados por [CUSTODIO] el día [●] de [●] de 2023. La liquidación de la suscripción deberá efectuarse por un monto total de \$[●] ([●] M.N.) pago que deberá llevarse a cabo en la modalidad de entrega contra pago o "DVP" por sus siglas en inglés. El pago correspondiente deberá efectuarse a la siguiente cuenta bancaria.

BIC/SWIFT:	GBMSMXMX
Institución:	Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa
CLABE:	601180100215035021
Número SPEI de la Institución:	90601
FFC:	[Indicar custodio que envía recursos]

Quedamos a sus órdenes para cualquier duda con respecto a lo anterior en el teléfono [●], o correos electrónicos contacto@fibrastorage.com, [●]

[●] de [●] de 2023

Atentamente
El Administrador
Fideicomiso Irrevocable CIB/2981

Diego Isita Portilla
Apoderado