

PROSPECTO DEFINITIVO. Los valores mencionados en este Prospecto Definitivo han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, los cuales no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por las leyes de otros países.

A handwritten signature or mark, possibly a stylized letter 'L' or a similar symbol, located in the bottom right corner of the page.



**Self-Storage Management, S. de R.L. de
C.V.**

**CIBANCO, S.A., Institución de Banca
Múltiple**

ADMINISTRADOR

**EMISOR
(como Fiduciario del Fideicomiso
número CIB/572)**

Mario Pani 750, piso 12, Colonia Lomas de Santa Fe, 01219, Ciudad de México

**PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE LARGO PLAZO CON CARÁCTER
REVOLVENTE**

por un monto total autorizado de:

**HASTA \$3,000'000,000.00 M.N. (TRES MIL MILLONES DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)
O SU EQUIVALENTE EN UNIDADES DE INVERSIÓN**

**sin que el monto conjunto de las emisiones vigentes en cualquier momento pueda exceder el
monto total autorizado.**

(Los términos definidos con mayúscula inicial, sea en singular o plural, tendrán el significado que se les atribuye en el Glosario de Términos y Definiciones del presente Prospecto).

Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa que se describe en este Prospecto serán emitidos por CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, exclusivamente en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios número CIB/572 de fecha 13 de febrero de 2014 (según el mismo ha sido modificado y reexpresado de tiempo en tiempo) cada Emisión de Certificados Bursátiles realizada al amparo del presente Programa contará con sus propias características. El precio de colocación, el monto total de Emisión, el valor nominal, la fecha de emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable (así como la forma de calcularla y la periodicidad de pago de interés) o descuento aplicable, entre otras características de los Certificados Bursátiles de cada Emisión, serán acordados por la Emisora con el o los Intermediarios Colocadores al momento de dicha Emisión y se divulgarán en los documentos correspondientes. Los Certificados Bursátiles serán denominados en Pesos o su equivalente en Unidades de Inversión ("**UDIs**"), según se señale en el Suplemento correspondiente. Podrán realizarse una o varias Emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del Programa, siempre y cuando el saldo insoluto del principal de los Certificados Bursátiles en circulación no exceda el Monto Total Autorizado del Programa.

Los Factores de Riesgo que se mencionan en el presente Prospecto y en los Suplementos correspondientes no son los únicos inherentes a los Certificados Bursátiles. Aquellos que a la fecha de la elaboración del presente Prospecto y los Suplementos correspondientes se desconocen o aquéllos que no se consideran actualmente como relevantes, de concretarse en el futuro, podrían tener un efecto adverso significativo sobre la liquidez, las operaciones o la situación financiera de la Emisora y/o sus subsidiarias y, por lo tanto, sobre la capacidad de pago de los Certificados Bursátiles.

Tipo de Oferta: Pública, primaria nacional

Administrador: Self-Storage Management, S. de R.L. de C.V.

| | |
|---|---|
| Emisora: | CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, exclusivamente en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios número CIB/572 de fecha 13 de febrero de 2014 (según el mismo ha sido modificado y reexpresado de tiempo en tiempo). |
| Fiduciario: | CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple. |
| Fideicomitentes: | Tendrá el significado que a dicho término se le otorga en el Glosario de Términos y Definiciones del presente Prospecto. |
| Fideicomisarios en Primer Lugar: | Los tenedores de CBFIs. |
| Fideicomisarios en Segundo Lugar: | Tendrá el significado que a dicho término se le otorga en el Glosario de Términos y Definiciones del presente Prospecto. |
| Clave de Pizarra: | STORAGE, seguida de los últimos dos dígitos del año en que se realice la Emisión y, en su caso, el número que identifique la Emisión respectiva. |
| Número y características de los títulos que se ofrecen: | Certificados Bursátiles de largo plazo, según se describen en este Prospecto. El número y valor nominal de los Certificados Bursátiles se determinará para cada Emisión y se indicará, según corresponda, en el Título, los Avisos y en el Suplemento correspondientes. |
| Aumento en el número de Certificados Bursátiles: | La Emisora tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Adicionales a los Certificados Bursátiles emitidos originalmente al amparo de cada Emisión. Dichos Certificados Bursátiles Adicionales tendrán las mismas características que los Certificados Bursátiles emitidos originalmente (con excepción de la fecha de emisión, el precio por Certificado Bursátil y, en su caso, del primer periodo de pago de intereses) y se considerarán parte de la misma Emisión. La Emisora no requerirá de autorización de los Tenedores de los Certificados Bursátiles originalmente emitidos para realizar la emisión de Certificados Bursátiles Adicionales. |
| Monto Total Autorizado del Programa con carácter revolvente: | Hasta \$3,000'000,000.00 M.N. (tres mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), o su equivalente en UDIs, sin que el saldo insoluto del principal de los Certificados Bursátiles en circulación en cualquier momento pueda exceder el Monto Total Autorizado, o su equivalente en UDIs, según corresponda. |
| Vigencia del Programa: | 5 (cinco) años contados a partir del 3 de junio de 2021, fecha en la que CNBV autorizó el Programa. |
| Denominación: | Pesos, o su equivalente en UDIs. |
| Precio de colocación: | El Valor Nominal de los Certificados Bursátiles será determinado para cada Emisión, según se indique en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondientes. |
| Monto de cada Emisión: | Será determinado para cada Emisión, según se indique en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondientes. |

Plazo y fecha de vencimiento de los Certificados Bursátiles:

Serán determinados para cada Emisión y se establecerán, según corresponda, en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondientes. Las Emisiones contarán con una vigencia superior a un año pero igual o menor a 40 (cuarenta) años, contados a partir de la fecha de Emisión correspondiente.

Tasa de interés o descuento:

Los Certificados Bursátiles podrán devengar intereses desde la fecha de su emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad. La tasa de interés podrá ser fija o variable y el mecanismo para su determinación y cálculo (incluyendo el primer pago de intereses) serán determinados para cada Emisión y se indicará, según corresponda, en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondientes, según sea el caso. Asimismo, los Certificados Bursátiles podrán emitirse a una tasa de descuento, es decir, a un precio inferior a su valor nominal, la cual, en su caso, se indicará en el Título, los Avisos y el Suplemento, según corresponda.

Periodicidad de pago de intereses:

Cuando se determine que los Certificados Bursátiles objeto de alguna Emisión devenguen intereses, éstos serán pagados con la periodicidad que se determine para la Emisión respectiva, la cual se establecerá en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondientes, según sea el caso.

Tasa de Interés Moratorio:

Los Certificados Bursátiles podrán devengar intereses moratorios en caso de incumplimiento en el pago de principal y/o intereses, a la tasa que, en su caso, sea determinada para cada Emisión y se indique en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondientes.

Amortización:

Los Certificados Bursátiles serán amortizados de conformidad con los términos establecidos en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondientes, según corresponda, pudiendo amortizarse cada Emisión mediante un solo pago al vencimiento o mediante amortizaciones subsecuentes y programadas.

Amortización anticipada:

En cada Emisión podrá determinarse que los Certificados Bursátiles objeto de la misma puedan ser amortizados anticipadamente por la Emisora, en cuyo caso, las causas y el tratamiento de dicha amortización anticipada serán establecidos en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondientes, según corresponda.

Vencimiento anticipado:

Según se determine para cada Emisión, los Certificados Bursátiles podrían ser objeto de vencimiento anticipado, conforme a los términos que se incluyan, según corresponda, en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondientes.

Garantías:

Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa serán quirografarios, por lo que no contarán con garantía específica alguna.

Lugar y forma de pago de principal e intereses:

El principal y, en su caso, los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles se pagarán en la fecha correspondiente conforme a lo que se establezca en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondientes, según corresponda, mediante

transferencia electrónica a través del Indeval, contra la entrega del Título o de las constancias o certificaciones que, para tales efectos, expida el Indeval.

En caso de mora, la suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio del Representante Común, ubicado en Prado Norte número 125, piso 2, oficina 201, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Ciudad de México. Lo anterior en el entendido que las constancias que emita el Indeval no ampararán el pago de intereses moratorios.

Posibles adquirentes:

Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto y en los demás documentos correspondientes, y en especial aquella referente a los Factores de Riesgo.

Recursos netos:

Los recursos netos que obtendrá la Emisora en cada Emisión se describirán, según corresponda, en los Avisos y el Suplemento correspondientes.

Obligaciones de la Emisora:

Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa podrán contener obligaciones de dar, hacer y de no hacer de la Emisora las cuales describirán en el Título, los Avisos y/o en el Suplemento correspondientes.

Destino de los Fondos:

El destino de los fondos para cada Emisión llevada a cabo bajo el Programa, se dará a conocer en su momento en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondiente.

Intermediarios colocadores:

Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa ("**GBM**"), Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte ("**Banorte**") o cualquier otra entidad que, en su momento, designe la Emisora para cada Emisión y que se encuentre facultada para actuar como intermediario colocador en términos de la Legislación Aplicable.

Depositario:

S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores ("**Indeval**")

Calificación de las Emisiones:

La calidad crediticia de cada Emisión será dictaminada por una o varias instituciones calificadoras de valores. La denominación de las instituciones calificadoras de valores que realicen el dictamen, así como la calificación otorgada y una breve explicación de su significado se incluirán, para cada Emisión, en los Avisos y en el Suplemento correspondiente.

Fundamento del régimen fiscal aplicable:

La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda), por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda). **(i)** Personas físicas y morales residentes en México: la retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda), se fundamenta en los artículos 54, 135 y demás

aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y la tasa de retención en el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal de 2021, es decir, la tasa del 0.97% anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; **(ii)** Personas exentas residentes en México: dentro de las disposiciones fiscales se establecen, algunas exenciones para la retención del impuesto sobre la renta, por ejemplo: (a) personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles, reguladas por el Título III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (b) La Federación, las entidades federativas, o los municipios; **(iii)** Para personas físicas y morales residentes en el extranjero: se estará a lo establecido en los artículos 153 y 166 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses; y **(iv)** Fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en el extranjero: se estará a lo establecido en el artículo 153 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente.

Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar cualquier inversión en Certificados Bursátiles.

Representante común:

Masari, Casa de Bolsa, S.A., o cualquier otra entidad que, en su momento, designe la Emisora para cada Emisión y que se encuentre facultada para actuar como representante común en términos de la Legislación Aplicable.

Patrimonio del Fideicomiso:

El Patrimonio del Fideicomiso se conforma o conformará, según sea el caso, de los siguientes bienes, derechos y activos: **(a)** los Derechos de Fideicomitente-Fideicomisario del Fideicomiso 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 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; **(b)** los Recursos de la Emisión y las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; **(c)** las Inversiones Permitidas y cualquier cantidad que derive de las mismas; **(d)** CBFIs emitidos por el Fiduciario que sean adquiridos por parte del propio Fideicomiso; **(e)** los recursos derivados de los Derechos de Arrendamiento; **(f)** 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; **(g)** 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; **(h)** los rendimientos financieros que se obtengan por la inversión de los recursos en las Cuentas del Fideicomiso, en su caso; **(i)** 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; **(j)** 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; **(k)** 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 **(l)** 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.

Intermediarios Colocadores

GBM

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

 **BANORTE** | CASA DE BOLSA

Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte

Factores de Riesgo

A continuación se incluyen algunos riesgos relacionados con la operación y adquisición de los Certificados Bursátiles, sin embargo, los posibles adquirentes de Certificados Bursátiles deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el presente Prospecto, incluyendo los factores de riesgo que se describen en la Sección "1. INFORMACIÓN GENERAL—1.3 Factores de Riesgo" de este Prospecto, así como los correspondientes a cada Suplemento, según sea el caso, y la demás información que aparece en dichos documentos. Los Factores de Riesgo de ninguna manera deben considerarse como los únicos riesgos que los adquirentes de Certificados Bursátiles pudieren llegar a enfrentar.

LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE PROSPECTO FUE PREPARADA POR EL ADMINISTRADOR, CON EXCEPCIÓN DE LA DESCRIPCIÓN DEL RÉGIMEN FISCAL DE LA EMISIÓN, LA CUAL HA SIDO PREPARADA PARA FINES INFORMATIVOS ÚNICAMENTE Y NO ES, Y NO PODRÁ SER CONSIDERADA DE FORMA ALGUNA COMO UNA RECOMENDACIÓN LEGAL, FISCAL O DE INVERSIÓN.

EL FIDEICOMITENTE, LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES Y EL FIDUCIARIO NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO TOTAL O PARCIAL DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES.

EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR TOTAL O PARCIALMENTE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR AL FIDEICOMITENTE, A LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES NI AL FIDUCIARIO EL PAGO DE LOS MISMOS.

EL FIDUCIARIO ESTARÁ OBLIGADO CON LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES ÚNICAMENTE POR LO QUE RESPECTA AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO Y HASTA DONDE ÉSTE ALCANCE.

LA CALIFICACIÓN CREDITICIA DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES PUEDE ESTAR SUJETA A REVISIÓN.

LOS FACTORES DE RIESGO QUE SE MENCIONAN EN EL PRESENTE PROSPECTO Y EN LOS SUPLEMENTOS INFORMATIVOS CORRESPONDIENTES NO SON LOS ÚNICOS INHERENTES A LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. AQUELLOS QUE A LA FECHA DE ELABORACIÓN DEL PRESENTE PROSPECTO Y LOS SUPLEMENTOS INFORMATIVOS CORRESPONDIENTES SE DESCONOCEN, O AQUELLOS QUE NO SE CONSIDERAN ACTUALMENTE COMO RELEVANTES, DE CONCRETARSE EN EL FUTURO PODRÍAN TENER UN EFECTO ADVERSO SIGNIFICATIVO SOBRE LA LIQUIDEZ, LAS

OPERACIONES O SITUACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO Y, POR LO TANTO, SOBRE LA CAPACIDAD DE PAGO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES.

El Programa que se describe en este Prospecto fue autorizado por la CNBV y los Certificados Bursátiles objeto del mismo se encuentran inscritos de forma preventiva con el número 3239-4.15-2021-090 en el RNV y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la BMV.

La inscripción preventiva en el RNV no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la Emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

El presente Prospecto se encuentra a disposición con los Intermediarios Colocadores. Asimismo, podrá ser consultado en internet en la página de la BMV www.bmv.com.mx, de la Emisora www.cibanco.com o de la CNBV en www.gob.mx/cnbv.

La publicación del presente Prospecto fue autorizada por la CNBV mediante oficio número 153/10026587/2021 de fecha 3 de junio de 2021.

Ciudad de México, a 8 de junio de 2021

Los suscritos, manifestamos que a la fecha de presentación de este Prospecto y con base en la información que tenemos a nuestra disposición, a nuestro leal saber y entender, la Emisora reúne los supuestos contenidos en el artículo 13 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003 y sus respectivas modificaciones.

Administrador

Self-Storage Management, S. de R.L. de C.V.



Diego Isita Portilla
Director General



Luis Eugenio Saldaña Flores
Director Financiero



Ernesto Benjamín González Herrerías
Director Legal

El suscrito, manifiesta que a la fecha de presentación de este Prospecto y con base en la información que tengo a mi disposición, a mi leal saber y entender, la Emisora reúne los supuestos contenidos en el artículo 13 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003 y sus respectivas modificaciones.

Fideicomitente

Diego Isita Portilla

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Diego Isita Portilla', written over a horizontal line.

Por su propio derecho

Los suscritos, manifestamos que a la fecha de presentación de este Prospecto y con base en la información que tenemos a nuestra disposición, a nuestro leal saber y entender, la Emisora reúne los supuestos contenidos en el artículo 13 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003 y sus respectivas modificaciones.

**CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria
actuando exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable
identificado bajo el número CIB/572.**



Por _____
Nombre: Juan Pablo Baigts Lastiri
Cargo: Delegado Fiduciario

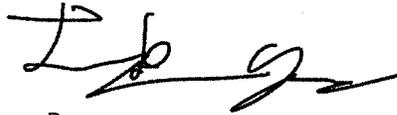


Por _____
Nombre: Manuel Iturbide Herrera
Cargo: Delegado Fiduciario

Manifiesto que a la fecha de presentación de este Prospecto y con base en la información que tenemos a nuestra disposición, a nuestro leal saber y entender, la Emisora reúne los supuestos contenidos en el artículo 13 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003 y sus respectivas modificaciones.

Intermediario Colocador

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



Por: _____

Nombre: Luis de Garay Russ

Cargo: Apoderado

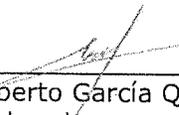
Manifiesto que a la fecha de presentación de este Prospecto y con base en la información que tenemos a nuestra disposición, a nuestro leal saber y entender, la Emisora reúne los supuestos contenidos en el artículo 13 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003 y sus respectivas modificaciones.

Intermediario Colocador

Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte



Por: _____
Nombre: Alejandro Osorio Pérez
Cargo: Apoderado



Por: _____
Nombre: Roberto García Quezada
Cargo: Apoderado

ÍNDICE

| | |
|--|----|
| PRESENTACIÓN DE CIERTA INFORMACIÓN | 1 |
| I. INFORMACIÓN GENERAL | 2 |
| 1.1 GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES | 2 |
| 1.2 RESUMEN EJECUTIVO | 6 |
| La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv , de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com | 6 |
| 1.3 FACTORES DE RIESGO | 7 |
| La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021, y de la sección "Factores de riesgo" del reporte trimestral de la Emisora correspondiente al trimestre terminado el 31 de marzo de 2021 que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 30 de abril de 2021, y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv , de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com | 7 |
| 1.3.1. Riesgos Relacionados con los Certificados Bursátiles | 7 |
| 1.3.2. Riesgos Relacionados con la Emisora y la Operación | 9 |
| 1.3.3. Riesgos Relacionados con México..... | 12 |
| 1.3.4. Riesgos relacionados con acontecimientos recientes..... | 12 |
| 1.3.5. Riesgos Relacionados con el Representante Común..... | 14 |
| 1.3.6. Proyecciones a Futuro | 14 |
| 1.4 OTROS VALORES | 16 |
| El resto de la información correspondiente a este apartado se incorpora por referencia a la sección "1. Información General. d) Otros valores" del reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv , de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com | 16 |
| 1.5 DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO | 17 |
| II. EL PROGRAMA..... | 18 |
| 2.1 CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA Y DE LAS EMISIONES AL AMPARO DEL MISMO | 18 |
| 2.1.1 Tipo de Oferta Pública | 18 |
| 2.1.2 Características y Número de los Títulos que se Ofrecen | 18 |
| 2.1.3 Monto Total Autorizado del Programa con carácter revolvente | 18 |
| 2.1.4 Monto de las Emisiones | 18 |
| 2.1.5 Vigencia del Programa..... | 18 |
| 2.1.6 Plazo y Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles | 19 |

| | | |
|--------|---|----|
| 2.1.7 | Denominación | 19 |
| 2.1.8 | Fecha de Emisión y Liquidación | 19 |
| 2.1.9 | Precio de Colocación | 19 |
| 2.1.10 | Emisión de Certificados Bursátiles Adicionales | 19 |
| 2.1.11 | Tasa de Interés o Descuento | 21 |
| 2.1.12 | Tasa de Interés Moratorio | 21 |
| 2.1.13 | Periodicidad de Pago de Intereses..... | 21 |
| 2.1.14 | Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses..... | 21 |
| 2.1.15 | Garantías | 22 |
| 2.1.16 | Amortización del Principal | 22 |
| 2.1.17 | Amortización Anticipada | 22 |
| 2.1.18 | Vencimiento Anticipado | 22 |
| 2.1.19 | Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer..... | 22 |
| 2.1.20 | Depositario | 22 |
| 2.1.21 | Calificación de las Emisiones | 22 |
| 2.1.22 | Posibles Adquirentes | 22 |
| 2.1.23 | Intermediarios Colocadores..... | 23 |
| 2.1.24 | Representante Común | 23 |
| 2.1.25 | Fundamento del régimen fiscal aplicable..... | 23 |
| 2.1.26 | Suplementos..... | 23 |
| 2.1.27 | Autorización Corporativa de la Emisora..... | 24 |
| 2.1.28 | Autorización de la CNBV | 24 |
| 2.1.29 | Legislación Aplicable a los Certificados Bursátiles..... | 24 |
| 2.1.30 | Fuente de Pago | 24 |
| 2.1.31 | Inscripción, Listado y Clave de Pizarra de los Valores | 24 |
| 2.2 | DESTINO DE LOS FONDOS | 24 |
| 2.3 | PLAN DE DISTRIBUCIÓN..... | 25 |
| 2.4 | GASTOS RELACIONADOS CON EL PROGRAMA | 27 |
| 2.5 | FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN | 28 |
| 2.6 | ASAMBLEAS DE TENEDORES | 32 |
| 2.7 | NOMBRES DE LAS PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN EL PROGRAMA | 36 |
| 2.7.1 | Administrador | 36 |
| 2.7.2 | Intermediarios Colocadores..... | 36 |
| 2.7.3 | Nader, Hayaux y Goebel, S.C., como asesor legal externo de la Emisora | 36 |
| 2.7.4 | CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario | 36 |
| 2.7.5 | Diego Isita Portilla, como fideicomitente | 36 |
| III. | LA EMISORA | 37 |

| | | |
|-------|--|----|
| 3.1 | HISTORIA Y DESARROLLO DE LA EMISORA..... | 37 |
| | La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv , de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com | 37 |
| 3.2 | DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO | 38 |
| 3.2.1 | Sectores inmobiliarios en los que el Fideicomiso estará enfocado a invertir | 38 |
| | La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv , de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com | 38 |
| 3.2.2 | Patentes, licencias, marcas y otros contratos | 38 |
| | La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv , de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com | 38 |
| 3.2.3 | Principales clientes | 38 |
| | La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv , de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com | 38 |
| 3.2.4 | Legislación aplicable y régimen fiscal | 38 |
| | La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv , de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com | 38 |
| 3.2.5 | Recursos humanos..... | 38 |
| | La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv , de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com | 38 |
| 3.2.6 | Desempeño ambiental..... | 38 |
| | La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv , de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com | 38 |
| 3.2.7 | Información de mercado..... | 39 |
| | La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado | |

a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com. 39

3.2.8 Estructura de administración..... 39

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com. 39

3.2.9 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales..... 39

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com. 39

3.2.10 Evolución de los activos del Fideicomiso 39

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com. 39

3.2.11 Desempeño de los activos del Fideicomiso 39

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com. 39

3.2.12 Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones, en su caso, desinversiones
39

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com. 39

3.2.13 Contratos y acuerdos relevantes..... 39

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com. 40

3.2.14 Comisiones, costos y gastos del Administrador, asesor o de cualesquier otros terceros que reciban pago por parte del Fideicomiso..... 40

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com. 40



| | | |
|--------|--|----|
| 3.2.15 | Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés | 40 |
| | La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv , de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com | 40 |
| 3.2.16 | Audidores externos del Fideicomiso | 40 |
| | La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv , de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com | 40 |
| 3.2.17 | Otros terceros obligados con el Fideicomiso | 40 |
| | La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv , de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com | 40 |
| 3.2.18 | Estructura del Fideicomiso | 40 |
| | La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv , de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com | 40 |
| 3.2.19 | Administrador del Patrimonio del Fideicomiso | 40 |
| | La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv , de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com | 41 |
| 3.3 | ACONTECIMIENTOS RECIENTES | 41 |
| 3.3.1 | Actualización por COVID-19 | 42 |
| IV. | INFORMACIÓN FINANCIERA | 44 |
| | La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado el 31 de marzo de 2021 que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 30 de abril de 2021, y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv , de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com | 44 |
| 4.1 | INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA | 44 |
| | La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado el 31 de marzo de 2021 que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 30 de abril de 2021, y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV | |

| | |
|--|----|
| www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com. | 44 |
| 4.2 INFORMACIÓN FINANCIERA POR LÍNEA DE NEGOCIO, ZONA GEOGRÁFICA Y VENTAS DE EXPORTACIÓN | 45 |
| La presente sección no resulta aplicable al negocio de Fibra Storage, para más información sobre el negocio de la Emisora favor de referirse a la información que se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado el 31 de marzo de 2021 que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 30 de abril de 2021, y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com. | |
| 4.3 INFORME DE CRÉDITOS RELEVANTES | 46 |
| La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado el 31 de marzo de 2021 que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 30 de abril de 2021, y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com. | |
| 4.4 COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMISORA | 47 |
| La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado el 31 de marzo de 2021 que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 30 de abril de 2021, y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com. | |
| 4.4.1 Resultados de la operación | 47 |
| La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado el 31 de marzo de 2021 que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 30 de abril de 2021, y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com. | |
| 4.4.2 Situación financiera, liquidez y recursos de capital | 47 |
| La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado el 31 de marzo de 2021 que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 30 de abril de 2021, y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com. | |
| 4.4.3 Control Interno | 47 |
| La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado | |

| | |
|---|----|
| <p>a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado el 31 de marzo de 2021 que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 30 de abril de 2021, y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com.</p> | 47 |
| <p>4.5 ESTIMACIONES, PROVISIONES O RESERVAS CONTABLES CRÍTICAS.....</p> <p>La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado el 31 de marzo de 2021 que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 30 de abril de 2021, y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com.</p> | 48 |
| <p>V. ADMINISTRACIÓN</p> | 49 |
| <p>5.1 AUDITORES EXTERNOS</p> <p>La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com.</p> | 49 |
| <p>5.2 OPERACIONES CON PERSONAS RELACIONADAS Y CONFLICTOS DE INTERÉS.....</p> <p>La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com.</p> | 50 |
| <p>5.3 ADMINISTRADORES Y ACCIONISTAS</p> <p>La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com.</p> | 51 |
| <p>5.4 ESTATUTOS SOCIALES Y OTROS CONVENIOS</p> <p>La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com.</p> | 52 |
| <p>VI. PERSONAS RESPONSABLES</p> | 1 |
| <p>6.1. Administrador</p> | 1 |
| <p>6.2. Fiduciario.....</p> | 2 |
| <p>6.3. Representante Común.....</p> | 1 |
| <p>6.4. Intermediario Colocador</p> | 1 |
| <p>6.5. Intermediario Colocador</p> | 2 |
| <p>6.6. Asesor Legal Independiente</p> | 3 |

| | |
|---|---|
| 6.7. Fideicomitente..... | 4 |
| 6.8. Auditor y del Representante Legal del Auditor Externo | 5 |
| VII. ANEXOS | 1 |
| 7.1 Estados Financieros | 1 |
| <p>La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia a: (i) los estados financieros consolidados dictaminados de la Emisora y subsidiarias al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y por los años terminados en esas fechas, los cuales fueron presentados a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2020; (ii) los estados financieros consolidados dictaminados de la Emisora y subsidiarias al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y por los años terminados en esas fechas, los cuales fueron presentados a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021; y (iii) el reporte trimestral de la Emisora por el primer trimestre de 2021, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021; mismos que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com.</p> | |
| | 1 |
| 7.2 Contrato de Fideicomiso | 1 |
| 7.3 Opinión Legal | 1 |
| LOS ANEXOS DEL PRESENTE PROSPECTO FORMAN PARTE INTEGRANTE DEL MISMO..... | 1 |

Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizada para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este documento. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este documento deberá entenderse como no autorizada por la Emisora y los Intermediarios Colocadores.



PRESENTACIÓN DE CIERTA INFORMACIÓN

Cierta información contenida en el presente Prospecto ha sido obtenida de fuentes publicadas por terceros, mismas que en algunos casos pueden no haber sido actualizadas a la fecha. Datos de mercado y otra información estadística incorporada al presente Prospecto, directamente o por referencia, se basan en las publicaciones independientes de la industria, publicaciones gubernamentales, informes de empresas de investigación de mercado u otras fuentes independientes publicadas. Si bien creemos que dicha información es confiable para los efectos que se utiliza en el presente, ni la Emisora ni los Intermediarios Colocadores o cualquiera de sus respectivos consejeros, funcionarios, directores, empleados, miembros, accionistas, socios o afiliados asume responsabilidad alguna por la veracidad o integridad de dicha información.

Algunos datos también se basan en las estimaciones de la Emisora que se derivan de la revisión de estudios internos y análisis, así como fuentes independientes, preparadas por terceros y bajo un número de supuestos que la Emisora considera que son razonables, pero no existe garantía alguna de que dichos estimados vayan a realizarse. Aunque creemos que estas fuentes son fiables, no hemos verificado independientemente la información y no podemos garantizar su exactitud o integridad. Además, estas fuentes pueden utilizar diferentes definiciones de los mercados relevantes de las que presentan. Aunque creemos que las estimaciones contenidas en el presente se obtuvieron de manera razonable, los potenciales inversionistas no deben depositar excesiva confianza en estas estimaciones, ya que son inherentemente inciertas. Las estimaciones incluidas en el presente han sido basadas en tendencias de mercado y proporcionadas a efecto de ayudar a los potenciales inversionistas a evaluar una inversión en los Certificados Bursátiles, pero no deberán ser consideradas como una declaración respecto a su potencial impacto en los resultados financieros futuros de la Emisora.

Lo expuesto en el presente apartado resulta aplicable tanto a la información incorporada directamente a este Prospecto, como a aquélla incorporada por referencia.

I. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES

Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Prospecto y que no sean definidos en el mismo, tendrán el significado que se les atribuye en la sección "1. Información General. a) Glosario de términos y definiciones" del Reporte Anual de la Emisora para el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual puede ser consultado públicamente en internet en la página de la BMV www.bmv.com.mx, de la Emisora www.fibrastorage.com y de la CNBV en www.gob.mx/cnbv.

A menos que en el texto correspondiente se indique lo contrario, los términos "Fideicomiso", "Fideicomiso Emisor", "Fiduciario", "Fiduciario Emisor", "Emisor" o "Emisora" hacen referencia a CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando en su carácter de fiduciario bajo el Contrato del Fideicomiso. Asimismo, los siguientes términos que se utilizan en este Prospecto con mayúscula inicial, tendrán el significado que se les atribuye a continuación y podrán ser utilizados indistintamente en singular o plural en el presente Prospecto.

"**Agencias Calificadoras**" significa cualesquiera agencias calificadoras autorizadas por la CNBV y que otorguen una calificación crediticia a cada Emisión.

"**Asamblea de Tenedores**" significa la asamblea general de Tenedores de los Certificados Bursátiles de cada Emisión que se realice al amparo del Programa.

"**Avisos**" significa, conjunta o individualmente, según el contexto lo requiera en cada caso, el aviso de oferta pública y el aviso de colocación correspondientes a Emisiones que se realicen al amparo del Programa.

"**Banorte**" significa Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte.

"**BMV**" significa Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

"**Certificados Bursátiles**" significa los certificados bursátiles fiduciarios a largo plazo cuya vigencia sea superior a un año, pero igual o menor a 40 (cuarenta) años, emitidos por la Emisora al amparo del Programa, para su colocación entre el gran público inversionista, en los términos y condiciones y con las características que determine la Emisora con el o los Intermediarios Colocadores para cada Emisión.

"**Certificados Bursátiles Adicionales**" significa los Certificados Bursátiles que, en su caso, sean emitidos y ofrecidos públicamente por la Emisora de manera adicional a los Certificados Bursátiles Originales objeto de alguna Emisión.

"**Certificados Bursátiles Originales**" significa los Certificados Bursátiles que la Emisora haya emitido de manera inicial en cada Emisión.

"**Circular Única**" significa las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, emitidas por la CNBV en fecha 19 de marzo de 2003, tal y como las mismas han sido modificadas a esta fecha y según éstas sean modificadas de tiempo en tiempo.

"**CNBV**" significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

"**Día Hábil**" significa cualquier día excepto sábados, domingos y cualquier otro día en que las entidades financieras sujetas a la supervisión de la CNBV deberán cerrar sus puertas y suspender operaciones, en términos de las disposiciones que, al efecto, emita dicha Comisión.

"**EBITDA**" significa, por sus siglas en Inglés, (*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*), resultado antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización. También conocido como flujo operativo.

"**Emisión**" significa cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles que lleve a cabo la Emisora al amparo del Programa.

"**EMISNET**" significa el sistema electrónico de envío y difusión de información de la BMV.

"**Emisora**" significa CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, exclusivamente en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios número CIB/572 de fecha 13 de febrero de 2014 (según el mismo ha sido modificado y reexpresado de tiempo en tiempo).

"**Fecha de Emisión**" significa, respecto de cualquier Emisión, la fecha de emisión especificada en el Suplemento, Avisos y Título respectivos.

"**Fecha de Pago**" significa cada una de las fechas en que se deban pagar los intereses y/o el principal de los Certificados Bursátiles a los Tenedores de cualquier Emisión, de acuerdo a lo estipulado en el Título respectivo.

"**Fecha de Pago de Principal**" significa, respecto de cada Emisión que así lo contemple, cada fecha en la que deberán realizarse Pagos de Principal, según se establezca en el Título respectivo.

"**Fecha de Pago de Intereses**" significa, respecto de cada Emisión que así lo contemple, cada fecha en que deba realizarse un Pago de Intereses, según se establezca en el Título respectivo.

"**Fecha de Vencimiento**" tiene el significado que se le atribuye, respecto de cualquier Emisión, en el Título respectivo.

"**FIBRA Storage**" significa el fideicomiso mexicano especializado en desarrollar y operar minibodegas en México.

"**Fideicomitente**" o "**Fideicomisarios en Segundo Lugar**" significa, en conjunto, Laura René Diez Barroso Azcárraga, José Carlos Laviada Ocejo, Jaime Isita Ortega, Diego Isita Portilla, WOOLLEYENTERPRISEMX, LLC y Tanner Storage Mexico LLC, en carácter de fideicomitentes y fideicomisarios en segundo lugar del Fideicomiso.

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

"**Intermediarios Colocadores**" significa GBM, Banorte o cualquier otra entidad que, en su momento, designe la Emisora para actuar como intermediario colocador cada Emisión y que se encuentre facultada para actuar como intermediario colocador en términos de la Legislación Aplicable.

"**Legislación Aplicable**" significa, respecto de cualquier persona, cualquier ley, tratado, reglamento, norma, ordenamiento, estatuto, decreto o circular, o cualquier orden, auto, o resolución judicial (o arbitral) definitiva, por virtud de la cual dicha persona o sus bienes o derechos, se encuentren vinculados.

"**LGTOC**" significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

"**LIC**" significa la Ley de Instituciones de Crédito.

"**LISR**" significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

"**LMV**" significa la Ley del Mercado de Valores.

"**México**" significa los Estados Unidos Mexicanos.

"**Monto Total Autorizado**" o "**Monto Total Autorizado del Programa**" significa el monto total autorizado revolvente del Programa, el cual asciende a \$3,000'000,000.00 M.N. (tres mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), o su equivalente en UDIs.

"**Pago de Intereses**" significa, respecto de cada Emisión, cualquier pago de intereses que deba realizarse bajo los Certificados Bursátiles, según se establezca en el Suplemento, los Avisos y el Título correspondiente.

"**Pago de Principal**" significa, respecto de cada Emisión, el o los pago(s) de principal que deba(n) realizarse bajo los Certificados Bursátiles, según se establezca en el Suplemento, los Avisos y el Título correspondiente.

"**Pesos**" o "**M.N.**" significa pesos, moneda de curso legal en México.

"**Programa**" significa el programa de emisión y colocación descrito en el presente Prospecto, al amparo del cual la Emisora podrá emitir y colocar Certificados Bursátiles de forma sucesiva durante la vigencia del mismo y hasta por el Monto Total Autorizado, el cual tiene el carácter de revolvente.

"**Prospecto**" significa el presente prospecto de colocación.

"**Reapertura**" significa la emisión de Certificados Bursátiles adicionales a los Certificados Bursátiles emitidos originalmente al amparo de una Emisión y su oferta pública, emisión y colocación, en los términos y condiciones establecidos en el Suplemento y el Título correspondiente. Los Certificados Bursátiles adicionales que se emitan como parte de una Reapertura (i) serán considerados como parte de la Emisión de los Certificados Bursátiles originales, por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la Bolsa de Valores, y (ii) tendrán los mismos términos y condiciones que los Certificados Bursátiles originales.

"**Reporte Anual**" El reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, presentado por la Emisora el 30 de abril de 2021 ante la CNBV y la BMV en términos de la Circular Única de Emisoras. Dicho reporte anual se encuentra disponible en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BMV (www.bmv.com.mx) y de la Emisora (www.fibrastorage.com).

"Representante Común" significa Masari, Casa de Bolsa, S.A., o cualquier otra entidad que, en su momento, designe la Emisora para cada Emisión y que se encuentre facultada para actuar como representante común en términos de la Legislación Aplicable.

"RNV" significa el Registro Nacional de Valores a cargo de la CNBV.

"Suplemento" significa el suplemento informativo que, según corresponda, sea elaborado en relación con alguna Emisión, el cuál contendrá las características de dicha Emisión al amparo del Programa.

"Tenedor" significa cada uno de los titulares de Certificados Bursátiles.

"TIIE" Significa la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio que publique periódicamente el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación o cualquier tasa que la suceda o sustituya.

"Título" significa el título que ampara los Certificados Bursátiles emitidos en cada una de las Emisiones que se realicen al amparo del Programa.

"UDIs" significa las unidades de cuenta llamadas "Unidades de Inversión" que se establecen mediante el *"Decreto por el que se establecen las obligaciones que podrán denominarse en Unidades de Inversión y reforma y adiciona diversas disposiciones del Código Fiscal de la Federación y de la Ley del Impuesto sobre la Renta"* publicado en el Diario Oficial de la Federación el 1º de abril de 1995, tal y como el mismo ha sido modificado a la fecha, y cuyo valor en Pesos publica el Banco de México periódicamente en el Diario Oficial de la Federación.

1.2 RESUMEN EJECUTIVO

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com.

1.3 FACTORES DE RIESGO

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021, y de la sección "Factores de riesgo" del reporte trimestral de la Emisora correspondiente al trimestre terminado el 31 de marzo de 2021 que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 30 de abril de 2021, y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com.

Adicionalmente, los posibles adquirentes de Certificados Bursátiles deberán considerar y analizar cuidadosamente los siguientes factores de riesgo:

1.3.1. Riesgos Relacionados con los Certificados Bursátiles

Mercado limitado para los Certificados Bursátiles

Actualmente no existe un mercado secundario activo respecto de los Certificados Bursátiles y es posible que dicho mercado no se desarrolle una vez concluida la oferta y colocación de los mismos. El precio al cual se negocien los Certificados Bursátiles puede estar sujeto a diversos factores, tales como el nivel de las tasas de interés en general, las condiciones de mercado de instrumentos similares, las condiciones económicas de México, el régimen fiscal aplicable y la situación financiera, principalmente de la Emisora. En caso de que dicho mercado secundario no se desarrolle, la liquidez de los Certificados Bursátiles podría verse afectada negativamente y los Tenedores podrían no estar en posibilidad de enajenar los Certificados Bursátiles en el mercado, y recuperar así la totalidad o una parte del precio pagado inicialmente por ellos.

Riesgo de reinversión

En caso que los Certificados Bursátiles sean amortizados total o parcialmente de manera anticipada, estarán expuestos al correspondiente riesgo de reinversión de los recursos recibidos por dicha amortización anticipada. En el supuesto en que una Emisión sea efectivamente amortizada de forma anticipada, ya sea voluntariamente o como resultado de un evento de amortización anticipada, los Tenedores que reciban el pago de sus Certificados Bursátiles podrían no encontrar alternativas de inversión con las mismas características que los Certificados Bursátiles (incluyendo tasas de interés y plazo). Cuando así resulte aplicable, los supuestos en los cuales los Tenedores de los Certificados Bursátiles tendrán derecho a recibir una prima por prepago que compense parcial o totalmente dicho riesgo de reinversión se incluirán, en su caso, en los Títulos que documenten cada una de las Emisiones que se realicen al amparo del Programa y, según corresponda, en el Suplemento respectivo.

Cambio en las calificaciones crediticias

Las calificaciones crediticias otorgadas por las Agencias calificadoras de valores al Programa y aquéllas que, en su momento, se otorguen a las Emisiones, o a nivel corporativo de la Emisora, estarán sujetas a revisión (ya sea a la baja o a la alza) por distintas circunstancias relacionadas con la Emisora, México u otros temas que, en la opinión de las Agencias Calificadoras respectivas, pueda tener incidencia sobre la posibilidad de pago de los Certificados Bursátiles.

Una disminución en la calificación podría afectar el crecimiento, la condición financiera o los resultados operativos de la Emisora, así como su capacidad para pagar los Certificados Bursátiles. Si las Agencias Calificadoras que hayan emitido un dictamen respecto del Programa o de la calidad crediticia de las Emisiones reducen o retiran la calificación otorgada a los mismos, es probable que el mercado secundario de los Certificados Bursátiles respectivos se reduzca o se extinga. Los inversionistas deberán analizar cuidadosamente cualquier consideración que se señale en los dictámenes y calificaciones correspondientes, los cuales se adjuntan al presente Prospecto y, según resulte aplicable, se adjuntarán a los Suplementos correspondientes.

Las emisiones de Certificados Bursátiles podrán estar sujetas a supuestos de Vencimiento Anticipado

Las Emisiones de Certificados Bursátiles que se realicen al amparo del Programa podrán estar sujetas, a discreción de la Emisora, a supuestos de eventos de Amortización Anticipada descritos en el Título de cada Emisión, según corresponda. Conforme a lo que se señala en el Título que ampare dicha Emisión, esta podrá contemplar la posibilidad de ser amortizada anticipadamente, incluyendo, en su caso, el pago de primas por amortización anticipada. Las emisiones también contemplarán causas de vencimiento anticipado. En caso de que se actualice cualquiera de dichos eventos, la Emisora podría no contar con la liquidez suficiente para hacer frente a la amortización de las cantidades devengadas en el momento oportuno.

Modificaciones al Régimen Fiscal

No existe garantía de que el Régimen Fiscal que actualmente es aplicable a los Certificados Bursátiles no sufra modificaciones en el futuro que pudiesen afectar adversamente (i) la tasa impositiva; (ii) los intereses devengados por los Certificados Bursátiles (incluyendo retenciones mayores); (iii) las operaciones que realicen con los Certificados Bursátiles; (iv) los pagos de distribuciones a los tenedores de CBFIs; y (v) a los propios Tenedores de Certificados Bursátiles; pudiendo afectar negativamente los intereses o rendimientos o de cualquier otra forma a los Tenedores de Certificados Bursátiles.

Volatilidad de las tasas de interés

Los Certificados Bursátiles devengarán intereses a la tasa de interés que se especifique en cada una de las emisiones correspondientes. En virtud de lo anterior, los Tenedores podrán estar sujetos al riesgo de que movimientos en los niveles de las tasas de interés en el mercado provoquen que los Certificados Bursátiles generen rendimientos menores a los que se encuentren disponibles en el mercado en determinado momento.

Garantía

Los Certificados Bursátiles al amparo del Programa son quirografarios. Toda vez que los Certificados Bursátiles no constituyen un instrumento de ahorro bancario, sino un instrumento de inversión, no están amparados bajo el esquema de protección por parte del Instituto para la Protección del Ahorro Bancario (IPAB) ni se encuentran respaldados por dicha institución, ni por autoridad gubernamental o tercero alguno.

Prelación en caso de concurso mercantil o quiebra

Conforme a la Ley de Concursos Mercantiles, en caso de declaración de concurso mercantil de la Emisora, ciertos créditos en contra de la masa, incluyendo los créditos en favor de los trabajadores que en su caso se tengan (considerando los salarios de los dos años

anteriores a la declaración del concurso mercantil), los créditos de acreedores singularmente privilegiados, los créditos con garantías reales, los créditos fiscales y los créditos de acreedores con privilegio especial, tendrán preferencia sobre los créditos de los acreedores comunes de la Emisora, incluyendo los créditos consignados en los Certificados Bursátiles, salvo que cuenten con una garantía real o personal específica. En caso de declaración de concurso mercantil de la Emisora, los créditos con garantía real tendrán preferencia (incluso con respecto a los Tenedores) hasta por el producto derivado de la ejecución de los bienes otorgados en garantía. Conforme a la Ley de Concursos Mercantiles, para determinar la cuantía de las obligaciones de la Emisora a partir de que se dicte la sentencia de declaración de concurso mercantil, las obligaciones de la Emisora contenidas en los Certificados Bursátiles deberán convertirse a UDIs (tomando en consideración el valor de la UDI en la fecha de declaración del concurso mercantil). Asimismo, las obligaciones de la Emisora (incluyendo sus obligaciones respecto de los Certificados Bursátiles) sin garantía real, dejarán de devengar intereses a partir de la fecha de declaración de concurso mercantil. Finalmente, si cualquiera de los acreedores de la Emisora inicia una acción en su contra en términos de la Ley de Concursos Mercantiles, o si la Emisora solicita voluntariamente su declaración de quiebra o concurso mercantil, es muy probable que los procedimientos correspondientes tengan una duración prolongada y, en consecuencia, que los acreedores de la Emisora, incluyendo a los Tenedores, recuperen una cantidad inferior a la originalmente pactada y después de transcurrido un período significativo.

Cumplimiento de los requisitos de mantenimiento del listado en la BMV o en el RNV

De conformidad con la Circular Única de Emisoras y el Reglamento Interior de la BMV, la Emisora, como emisor con valores inscritos en el RNV y listados en el listado correspondiente de la BMV, está obligado a dar cumplimiento a ciertas obligaciones de presentación de información periódica. En caso de incumplimiento a dichas obligaciones, y que la Emisora no presente un grado de avance significativo en la corrección de dicho incumplimiento en los términos de las disposiciones legales aplicables, la CNBV y la BMV podrían decretar la suspensión de la cotización de los CBFIs de la Emisora o de los Certificados Bursátiles o imponer una sanción económica a la Emisora, según corresponda, lo cual podría afectar su capacidad para hacer frente a las obligaciones de pago de los Certificados Bursátiles.

Los Certificados Bursátiles podrán estar denominados en Pesos o su equivalente en UDIs

Las Emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del Programa podrán realizarse en Pesos o su equivalente en UDIs, según sea determinado por la Emisora para cada Emisión de Certificados Bursátiles, en cuyo caso deberán considerarse cuidadosamente los factores de riesgo que se incluyan en el Suplemento o Avisos correspondientes a dicha Emisión de Certificados Bursátiles.

1.3.2. Riesgos Relacionados con la Emisora y la Operación

Pago del Principal y Riesgo de la Emisora

Los inversionistas que adquieran los Certificados Bursátiles asumirán por ese hecho el riesgo de crédito respecto de la Emisora. Los Certificados Bursátiles son valores quirografarios, por lo que no existe garantía específica de su pago

El endeudamiento de la Emisora podría afectar negativamente su condición financiera e impedir el cumplimiento de las obligaciones de pago bajo los Certificados Bursátiles

El nivel de endeudamiento de la Emisora podría tener consecuencias negativas para los Tenedores de los Certificados Bursátiles, incluyendo: afectar negativamente la capacidad de la Emisora para realizar Pagos de Principal y Pagos de Intereses bajo los Certificados Bursátiles; incrementar la vulnerabilidad de la Emisora frente a eventos económicos negativos y condiciones negativas de las industrias en las que operamos; limitar la capacidad de la Emisora para operar de manera exitosa su negocio o aprovechar oportunidades de negocio que se presenten, por la necesidad de dedicar una parte sustancial del flujo de efectivo generado por las operaciones de la Emisora a realizar los pagos de principal e intereses a que se encuentre obligada bajo sus financiamientos; limitar la flexibilidad de la Emisora para planear o adaptarse a cambios en las condiciones generales de mercado; limitar la posibilidad de obtener financiamiento adicional o refinanciar la deuda de la Emisora en el futuro; y ubicar a la Emisora en una condición menos favorable respecto de otros competidores con menores niveles de endeudamiento.

La Emisora podría no ser capaz de generar un flujo de efectivo suficiente para servir todas las obligaciones de pago bajo sus financiamientos, incluyendo bajo los Certificados Bursátiles

La capacidad de la Emisora para realizar pagos programados o para refinanciar su deuda, incluyendo los Certificados Bursátiles, depende de la condición financiera y rendimiento de la operación del negocio de la Emisora, que se encuentran sujetos a condiciones económicas y de mercado, así como a actores financieros, comerciales, legislativos, regulatorios y otros fuera de nuestro control.

Es posible que la Emisora no sea capaz de generar suficiente flujo de efectivo para solventar sus gastos operativos y/o para realizar los pagos de principal e intereses requeridos bajo sus obligaciones financieras, incluyendo respecto de los Certificados Bursátiles. Además, si la Emisora no es capaz de realizar los pagos programados bajo sus financiamientos, podría caer en incumplimiento bajo los mismos. La incapacidad de la Emisora para generar el flujo de efectivo suficiente para satisfacer sus necesidades de operación y otras obligaciones financieras, o para refinanciar su deuda en términos comercialmente razonables o en lo absoluto, podría tener un efecto negativo en la posición financiera y resultados de operaciones de la Emisora, así como su capacidad para hacer frente a las obligaciones de pago bajo los Certificados Bursátiles.

Contratación de deuda adicional

Diversos financiamientos podrían imponer limitaciones a la Emisora para incurrir en deuda adicional o para exceder ciertos límites de apalancamiento. Si la emisora excede dichos límites de apalancamiento o contrata deuda adicional, sin obtener las dispensas correspondientes, podría ubicarse en un supuesto de incumplimiento bajo sus financiamientos, lo cual podría tener un efecto negativo en la posición financiera y resultados de operación de la Emisora, así como su capacidad para hacer frente a las obligaciones de pago bajo los Certificados Bursátiles.

Asimismo, en caso de que la Emisora sea capaz de obtener financiamientos adicionales, los riesgos asociados con deuda y financiamientos de la Emisora descritos en el presente Prospecto podrían exacerbarse en perjuicio de los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

Cambios en la calificación crediticia de la Emisora podrían incrementar el costo de obtención de financiamiento

Las calificaciones crediticias otorgadas a la Emisora podrán estar sujetas a revisión por distintas circunstancias relacionadas con la Emisora, México, u otros temas que en la opinión de las agencias calificadoras respectivas puedan tener incidencia sobre la posibilidad de pago de los mismos. Los inversionistas deberán evaluar cuidadosamente cualquier consideración que se señale en las calificaciones correspondientes y que se especificarán en los Suplementos correspondientes a cada una de las Emisiones, y en otros documentos del Programa.

Las operaciones de la Emisora pueden verse afectadas por desastres naturales y la propagación de enfermedades

Las operaciones de la Emisora están expuestas a huracanes, temblores, incendios, inundaciones erupciones volcánicas y desastres naturales similares así como a la propagación de enfermedades y pandemias. Los desastres naturales, epidemias y pandemias y otras enfermedades endémicas de los lugares en los que la Emisora mantiene operaciones podrían tener un impacto adverso significativo en los resultados de operación de la Emisora, lo que podría resultar en una afectación de la capacidad de la Emisora para hacer frente a sus obligaciones de pago bajo los Certificados Bursátiles.

La Emisora y sus subsidiarias podrían ser objeto de auditorías por parte de autoridades fiscales

De conformidad con las disposiciones fiscales en México, la Emisora podrá ser sujeto, al igual que cualquier otro contribuyente, del ejercicio de las facultades de comprobación de las autoridades fiscales para verificar su nivel de cumplimiento con las disposiciones fiscales aplicables. Ni la Emisora, ni los Intermediarios Colocadores, ni cualquiera de sus afiliadas o subsidiarias, pueden garantizar que no se ejercerán dichas facultades ni que, en su caso, se resolverán favorablemente, por lo que en el caso de que las autoridades fiscales llegaran a determinar algún incumplimiento de la Emisora y/o sus subsidiarias con sus obligaciones fiscales, dichas autoridades podrían imponer, cobrar y ejecutar créditos fiscales y/o sus garantías; y de ser materiales podrían afectar adversamente su capacidad financiera u operativa.

La Emisora ha realizado diversas inversiones en el pasado y podría continuar realizándolas en el futuro, así como llevar a cabo desinversiones

Como parte de su estrategia de negocios, la Emisora ha realizado diversas adquisiciones y disposiciones de activos en el pasado y podría continuar realizando ese tipo de operaciones en el futuro. La administración activa del portafolio de negocios de la Emisora puede tener afectaciones a los activos, portafolio de negocios, líneas de negocio y los productos de la Emisora.

No es posible predecir si dichas adquisiciones o disposiciones de activos adicionales se realizarán o no en el futuro, ni el momento en que podrían realizarse, ni la probabilidad de que una operación sea completada en términos y condiciones favorables para la Emisora.

La falta de capacidad de la Emisora para administrar su portafolio de negocios de forma exitosa, de integrar o administrar de manera exitosa los negocios adquiridos o de concretar operaciones de adquisición y/o enajenación de activos en términos favorables, podría tener un impacto adverso significativo en los resultados de operación de la Emisora, lo que podría resultar en una afectación de la capacidad de la Emisora para hacer frente a sus obligaciones de pago bajo los Certificados Bursátiles.

La Emisora está involucrada en litigios

La Emisora está expuesta a litigios derivados de las actividades de los arrendatarios o sus clientes. El resultado de dichos procesos puede afectarnos adversamente y pueden continuar sin resolución durante largos períodos de tiempo. Cualquier litigio puede ocupar considerablemente la atención y tiempo de nuestro Administrador y dicho tiempo y dedicación a los litigios, pueden ser, a veces, desproporcionados en relación con los montos que se encuentran en riesgo en el litigio. La adquisición, tenencia y enajenación de bienes inmuebles nos expone a ciertos riesgos de litigio que podrían resultar en pérdidas, algunas de las cuales pueden ser materiales. Un litigio puede ser iniciado respecto de algún inmueble que hemos adquirido derivado de las actividades que ocurrieron antes de la adquisición de dicho inmueble. El inicio de cualquier litigio o un resultado adverso en cualquier procedimiento que pueda estar pendiente de tiempo en tiempo, podría afectar adversamente nuestra posición financiera y resultados de operación, el precio de cotización de los Certificados Bursátiles y nuestra capacidad para hacer frente a nuestras obligaciones de pago bajo los Certificados Bursátiles.

1.3.3. Riesgos Relacionados con México

Los activos de la Emisora están ubicados en México y, por lo tanto, dichos activos están sujetos a las disposiciones de la Ley Nacional de Extinción de Dominio

La Ley Nacional de Extinción de Dominio ("**LNED**") faculta al ministerio público competente para ejercer la acción de extinción de dominio respecto a todo tipo de activos relacionados con hechos que la LNED señala como delitos en materia de delincuencia organizada, secuestro, delitos en materia de hidrocarburos, petrolíferos y petroquímicos, delitos contra la salud, trata de personas, delitos por hechos de corrupción, encubrimiento, delitos cometidos por servidores públicos, robo de vehículos, recursos de procedencia ilícita y extorsión. Conforme a la LNED, se podrá ejercer la acción de extinción de dominio respecto de los bienes relacionados con la comisión de los delitos mencionados, incluso si los bienes son utilizados por un tercero que no sea el propietario del bien para cometer dichos delitos.

La LNED prevé la posibilidad de que se dicte sentencia firme en materia de extinción de dominio, aún en casos en que el juicio penal no haya concluido, si la autoridad determina que existen fundamentos sólidos y razonables que permitan inferir la existencia de bienes cuyo origen o destino se encuadre en los supuestos de la LNED. En esos casos si la persona afectada demuestra con posterioridad su inocencia y el bien ya se monetizó, el afectado únicamente podrá recuperar el producto de la monetización de dichos bienes.

La aplicación de la LNED puede resultar violatoria de derechos humanos y constitucionales como el derecho de propiedad y la presunción de inocencia. Existen recursos legales para impugnar la aplicación de la LNED. Para la defensa de nuestros derechos podría ser necesario incurrir en costos significativos con motivo de dichos litigios y/o perder la totalidad o parte de bienes sujetos a un procedimiento de extinción de dominio. Todo lo anterior podría afectar en forma adversa la operación de la Emisora para hacer los Pagos de Principal y Pagos de Intereses bajo los Certificados Bursátiles.

1.3.4. Riesgos relacionados con acontecimientos recientes

La pandemia causada por el COVID-19 podría tener efectos adversos sobre la Emisora

La pandemia causada por el virus SARS-CoV2 denominado COVID-19 y las medidas implementadas para evitar su propagación, podrían tener efectos adversos importantes en el negocio, resultados de operación, flujos de efectivo y condición financiera de la Emisora y en

su capacidad para hacer los Pagos de Principal y Pagos de Intereses bajo los Certificados Bursátiles.

La pandemia derivada del COVID-19 ha afectado severamente a la industria inmobiliaria, de la construcción y otras actividades relacionadas con el negocio de la Emisora. No es posible determinar si las afectaciones se podrán mitigar por completo o si podrán regresar a los niveles previos a la pandemia.

La contingencia ha causado, y es probable que continúe causando, graves afectaciones económicas y de mercado, entre otras, a nivel mundial. No podemos asegurar que las condiciones en los financiamientos bancarios, el capital y otros mercados financieros no continuarán deteriorándose como resultado de la pandemia, o que nuestro acceso al capital y otras fuentes de financiamiento no se verá limitado, lo que podría afectar negativamente la capacidad de la Emisora para hacer los Pagos de Principal y Pagos de Intereses bajo los Certificados Bursátiles.

Adicionalmente, el deterioro de las condiciones económicas mundiales como resultado de la pandemia puede, en última instancia afectar severamente el negocio de la Emisora.

Aunque hemos implementado diversos planes y programas para hacer frente a la contingencia causada por la pandemia derivada del COVID-19, el alcance de los efectos de la pandemia en nuestro desempeño operativo y financiero dependerá de circunstancias futuras que son inciertas e impredecibles, incluyendo la duración, la propagación y la intensidad del brote, las restricciones gubernamentales impuestas como medida de combate y cualesquier cambios en los patrones de consumo, operación de negocios y esparcimiento. En este momento, no nos es posible estimar el efecto de estos factores en el negocio de la Emisora, pero consideramos que el impacto adverso en el negocio, los resultados de las operaciones, la situación financiera y los flujos de efectivo de la Emisora, podrían ser relevantes.

Las condiciones económicas adversas en México pueden afectar negativamente la situación financiera y resultados de operación de la Emisora

En el pasado, la economía mexicana ha experimentado devaluaciones del Peso, importantes incrementos de inflación y tasas de interés domésticas, así como inestabilidad en otros indicadores económicos, por lo que no puede haber ninguna garantía acerca de la estabilidad de la economía. De llegarse a presentar los eventos antes descritos, el desempeño financiero de la Emisora y su capacidad para hacer Pagos de Principal y Pagos de Intereses bajo los Certificados Bursátiles podría verse afectado.

Los resultados de nuestras operaciones dependen de las condiciones económicas en México, caracterizadas por tipos de cambio inestables, alto nivel de inflación, altas tasas de interés, contracción económica, reducción de flujo de capital internacional, reducción de liquidez en el sector bancario, altas tasas de desempleo y reducción de confianza por parte del inversionista, entre otras. En consecuencia, nuestros negocios, situación financiera y resultados de operación pueden resultar afectados por las condiciones generales de la economía nacional, inestabilidad de precios, inflación, tasas de interés, normas, impuestos, inestabilidad social y otros acontecimientos políticos, sociales y económicos en el país, sobre los cuales no tenemos ningún control.

En el pasado, México ha experimentado periodos prolongados de condiciones económicas débiles y periodos desiguales de crecimiento. El producto interno bruto o PIB incrementó en 2.1% en 2018 y disminuyó en 0.1% en 2019. El crecimiento del PIB no alcanzó las expectativas del gobierno mexicano en 2019. En julio de 2020, el INEGI estimó que el PIB

se contrajo 18.9% en el segundo trimestre de 2020 respecto al mismo periodo de 2019.¹ En agosto de 2020, el Banco de México declaró que se espera que el PIB se contraiga dentro de un rango de entre -8.8% a - 12.8% en 2020². Sin embargo, dicha estimación no considera en su totalidad los efectos de la pandemia derivada del COVID-19, por lo que dicha expectativa probablemente estará sujeta a una revisión material negativa.

No podemos asegurar que estas estimaciones y pronósticos sean precisos, que las condiciones económicas débiles no regresarán o que estas condiciones no tendrán un efecto material adverso en nuestro negocio, posición financiera o en los resultados de la operación.

Las disminuciones en la tasa de crecimiento de la economía nacional, los periodos de crecimiento negativo y/o los aumentos en la inflación o tasas de interés pueden resultar en una disminución en la demanda por nuestras bodegas. Debido a que algunos de nuestros costos y gastos son fijos, podemos no ser capaces de reducir costos y gastos al ocurrir cualquiera de estos eventos, y nuestros márgenes de utilidad pueden reducirse como resultado de ello.

1.3.5. Riesgos Relacionados con el Representante Común

Inspecciones del Representante Común

De conformidad con lo establecido en la Circular Única, el Representante Común está facultado y tiene el derecho de solicitar a la Emisora, o a cualquier persona que preste servicios a la Emisora en relación con los Certificados Bursátiles, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo. Para estos efectos, la Circular Única establece que el Representante Común puede, pero no tiene la obligación de, realizar visitas o revisiones a las personas antes referidas para verificar el cumplimiento de sus obligaciones conforme al Título. Al ser una facultad, más no una obligación, del Representante Común el solicitar la información y documentación, así como realizar las visitas o revisiones antes referidas, es posible que el Representante Común no solicite dicha información o documentación, ni realice dichas visitas o revisiones.

Verificaciones del Representante Común

Como parte de las obligaciones del Representante Común, éste se encuentra obligado a verificar, con base en la información que le sea proporcionada para tales fines, el cumplimiento de las obligaciones establecidas a cargo de las partes respectivas en el Suplemento y el Título que documenta los Certificados Bursátiles; el Representante Común realizará dicha verificación a través de la información que le hubiere sido proporcionada para tales fines. Por lo anterior, en la medida en que Emisor, sus auditores externos, asesores legales o cualquier persona que preste servicios para ellos en relación con los Certificados Bursátiles, no proporcionen información veraz, completa, suficiente y oportuna, la verificación del Representante Común podría ser incorrecta, incompleta, no exhaustiva o no oportuna.

1.3.6. Proyecciones a Futuro

¹ Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Geografía; "Estimación Oportuna del Producto Interno Bruto en México Durante el Segundo Trimestre de 2020"; disponible en: https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2020/pib_eo/pib_eo2020_07.pdf

² Fuente: Banco de México; "Reporte Trimestral Abril - Junio 2020"; disponible en: <https://www.banxico.org.mx/publicaciones-y-prensa/informes-trimestrales/%7B10432E5D-FBCA-D15F-8339-9EB79123860D%7D.pdf>.

Cierta información contenida en el presente Prospecto constituye "declaraciones de eventos futuros" la cual puede ser identificada por el uso de terminología como "podrá", "tendrá", "buscará", "deberá", "esperará", "anticipará", "preverá", "estimaré", "pretenderá", "continuará", o "creeré" o las formas negativas de las mismas u otras variaciones de las mismas o terminología similar. Debido a múltiples riesgos e incertidumbres, incluyendo riesgos relacionados con, entre otras cosas, los riesgos en las tasas de interés, las condiciones y fluctuaciones en el mercado, las condiciones regulatorias, los resultados o el desempeño futuro de la Emisora podrían diferir materialmente de aquellos previstos y contemplados en dichas declaraciones de eventos futuros. La Emisora considera que dichas declaraciones e información se encuentran basadas en estimados y supuestos razonables. Sin embargo, las declaraciones y la información de eventos futuros son intrínsecamente inciertas y la situación o los resultados futuros podrán ser diferentes de aquellos proyectados.

Al evaluar dichas proyecciones o estimaciones, el inversionista potencial deberá tener en cuenta los factores de riesgo descritos en esta sección del Prospecto o en los Suplementos respectivos. Dichos factores de riesgo y proyecciones describen las circunstancias que podrían ocasionar que los resultados reales difieran significativamente de los esperados con base en las proyecciones o estimaciones a futuro.

EL FIDEICOMITENTE, LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES Y EL FIDUCIARIO NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO TOTAL O PARCIAL DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES.

EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR TOTAL O PARCIALMENTE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR AL FIDEICOMITENTE, A LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES NI AL FIDUCIARIO EL PAGO DE LOS MISMOS.

EL FIDUCIARIO ESTARÁ OBLIGADO CON LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES ÚNICAMENTE POR LO QUE RESPECTA AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO Y HASTA DONDE ÉSTE ALCANCE.

1.4 OTROS VALORES

A la fecha del presente Prospecto, la Emisora no cuenta con otros valores inscritos en el RNV o listados en otros mercados que no se encuentren revelados en la sección "1. Información General. d) Otros valores" del Reporte Anual de la Emisora, el cual puede ser consultado en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com.

Como consecuencia de lo anterior, emite reportes trimestrales así como un reporte anual. Todos los reportes son publicados en el sitio de Internet de la BMV y la CNBV, conforme a las disposiciones legales aplicables.

El resto de la información correspondiente a este apartado se incorpora por referencia a la sección "1. Información General. d) Otros valores" del reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com

1.5 DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO

Los documentos presentados por la Emisora como parte de la solicitud a la CNBV y a la Bolsa de Valores a efecto de obtener la inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles en el RNV, así como la autorización de oferta pública de los mismos y su listado en la BMV, podrán ser consultados en las páginas de Internet www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx; en el entendido que dichas páginas de internet no forman parte del Prospecto.

Asimismo, los inversionistas podrán obtener copia de los documentos, solicitándola por escrito a la atención de Luis Eugenio Saldaña Flores, quien es la persona encargada de las relaciones con los inversionistas y podrá ser localizada en las oficinas de la Emisora ubicadas en Mario Pani 750, piso 12, Colonia Lomas de Santa Fe, Ciudad de México, teléfono: (55) 5081 9850 o mediante correo electrónico a la dirección contacto@fibrastorage.com.mx.

Para mayor información acerca de la Emisora, véase la página de Internet <https://www.fibrastorage.com/>. La información contenida en dicha página de Internet y en cualquier otro medio o fuente no forma parte de este Prospecto y, salvo mención expresa que así lo afirme, no se considera incorporada al mismo por referencia.

II. EL PROGRAMA

2.1 CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA Y DE LAS EMISIONES AL AMPARO DEL MISMO

El Programa de Certificados Bursátiles a que se refiere este Prospecto permite a la Emisora emitir y colocar Certificados Bursátiles de forma sucesiva durante la vigencia del mismo, con características de emisión independientes para cada Emisión. El monto total de cada Emisión, el valor nominal, la fecha de emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés (y la forma de calcularla) o de descuento aplicable y, en su caso, la periodicidad de pago de interés, entre otras características de los Certificados Bursátiles de cada Emisión, serán acordados por la Emisora con el o los Intermediarios Colocadores respectivos en el momento de dicha Emisión a través de los Avisos, el Título y el Suplemento correspondiente.

Los Certificados Bursátiles serán denominados en Pesos o su equivalente en UDIs, según se establezca para cada Emisión. Podrá realizarse una o varias Emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del Programa, siempre y cuando el saldo insoluto del principal de los Certificados Bursátiles en circulación no exceda el Monto Total Autorizado del Programa, el cual tiene el carácter de revolvente.

2.1.1 Tipo de Oferta Pública

Los Certificados Bursátiles que sean emitidos al amparo del Programa serán colocados mediante oferta pública primaria nacional por cada Emisión.

2.1.2 Características y Número de los Títulos que se Ofrecen

Los Certificados Bursátiles, según se describen en este Prospecto, podrán contar con distintas características que se detallarán en el Título, en los Avisos y/o en el Suplemento o de cada Emisión. El número y valor nominal de los Certificados Bursátiles se determinará para cada Emisión y se indicará, según corresponda, en el Título, los Avisos y en el Suplemento correspondientes.

2.1.3 Monto Total Autorizado del Programa con carácter revolvente

Hasta \$3,000'000,000.00 M.N. (tres mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), o su equivalente en UDIs en la fecha de emisión correspondiente, con carácter revolvente. Durante la vigencia del Programa, podrán realizarse distintas Emisiones, siempre y cuando el saldo insoluto del principal de los Certificados Bursátiles en circulación no exceda el monto total autorizado del Programa o su equivalente en UDIs, según corresponda.

2.1.4 Monto de las Emisiones

Será determinado para cada Emisión y se establecerá, según corresponda, en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondientes, y dependerá de las condiciones del mercado prevaecientes al momento de cada Emisión.

2.1.5 Vigencia del Programa

El Programa tendrá una vigencia de 5 (cinco) años contados a partir del 3 de junio de 2021, fecha en la que CNBV autorizó el Programa.

2.1.6 Plazo y Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles

El plazo y la fecha de vencimiento de los Certificados Bursátiles serán determinados para cada Emisión y se establecerán, según corresponda, en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondientes, en el entendido que los Certificados Bursátiles serán emitidos con una vigencia superior a un año pero igual o menor a 40 (cuarenta) años, contados a partir de la fecha de la Emisión correspondiente. Asimismo, según se determine para cada Emisión, los Certificados Bursátiles podrán ser objeto de vencimiento anticipado, conforme a los términos que se incluyan, según corresponda, en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondientes.

2.1.7 Denominación

Los Certificados Bursátiles emitidos al amparo del Programa serán denominados en Pesos o su equivalente en UDIs, según se establezca para cada Emisión.

2.1.8 Fecha de Emisión y Liquidación

La fecha de emisión y liquidación de los Certificados Bursátiles será determinada para cada Emisión y se establecerá, según corresponda, en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondientes.

2.1.9 Precio de Colocación

Será determinado para cada Emisión y se establecerá en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondientes.

2.1.10 Emisión de Certificados Bursátiles Adicionales

La Emisora tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Adicionales a los Certificados Bursátiles Originales. Los Certificados Bursátiles Adicionales **(i)** se considerarán que forman parte de la misma Emisión (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la BMV), y **(ii)** salvo por la fecha de emisión, el precio por Certificado Bursátil y, en su caso, el primer periodo de pago de intereses, tendrán los mismos términos y condiciones que los Certificados Bursátiles Originales (incluyendo, sin limitación, la Fecha de Vencimiento, tasa de interés, valor nominal de cada Certificado Bursátil, obligaciones de dar, hacer y no hacer y, en su caso, las Causas de Vencimiento Anticipado).

Los Certificados Bursátiles Adicionales devengarán intereses a partir de su fecha de emisión a la tasa de interés aplicable a los Certificados Bursátiles Originales en el Periodo de Intereses que corresponda, excepto en el supuesto en que la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales no coincida con la fecha de inicio de un Periodo de Intereses prevista en el Título, en cuyo caso se procederá conforme a lo establecido en el inciso d) siguiente.

En virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles Originales, los Tenedores han consentido que la Emisora emita Certificados Bursátiles Adicionales, por lo que la emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles Adicionales no requerirá la autorización de los

Tenedores de los Certificados Bursátiles Originales. La emisión de Certificados Bursátiles Adicionales se sujetará a lo siguiente:

(a) La Emisora podrá emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Adicionales, siempre y cuando **(i)** las calificaciones de los Certificados Bursátiles Adicionales sean las mismas o superiores que las calificaciones otorgadas a los Certificados Bursátiles Originales y que estas últimas calificaciones no disminuyan, ya sea como consecuencia del aumento en el número de Certificados Bursátiles en circulación o por cualquier otra causa, y **(ii)** la Emisora se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones (incluyendo las obligaciones de dar, hacer y de no hacer) establecidas en el Suplemento correspondiente y en el Título, o no exista o pueda existir (como resultado de la emisión de Certificados Bursátiles Adicionales) una Causa de Vencimiento Anticipado.

(b) El monto máximo de Certificados Bursátiles Adicionales que la Emisora podrá emitir y ofrecer públicamente sumado al saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles del Programa en circulación (incluyendo la emisión de Certificados Bursátiles Originales), no podrá exceder el Monto Total Autorizado del Programa.

(c) A más tardar en la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, la Emisora deberá canjear el Título que represente los Certificados Bursátiles Originales (depositado en Indeval) por un nuevo Título que ampare los Certificados Bursátiles Originales más los Certificados Bursátiles Adicionales y depositar dicho Título en Indeval. En el nuevo Título se harán constar únicamente las modificaciones que sean necesarias para reflejar la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, es decir, **(i)** el monto total de la Emisión (representado por la suma del monto de los Certificados Bursátiles Originales más el monto de los Certificados Bursátiles Adicionales); **(ii)** el número total de Certificados Bursátiles amparados por el Título (que será igual al número de Certificados Bursátiles Originales más el número de Certificados Bursátiles Adicionales); **(iii)** la fecha de emisión (que será la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, expresándose adicionalmente la Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles Originales); y **(iv)** el plazo de vigencia de la Emisión, cuyo plazo será igual al plazo que exista entre la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales y la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles Originales, en virtud de que la fecha de vencimiento de dicho Título será la misma Fecha de Vencimiento que la de los Certificados Bursátiles Originales.

(d) La fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales podrá o no coincidir con la fecha en que inicie cualquiera de los Períodos de Intereses conforme al Título que documenta la Emisión, en el entendido que: **(i)** para el cómputo de intereses, tanto los Certificados Bursátiles Originales como los Certificados Bursátiles Adicionales, podrán considerar todos los días que correspondan al Periodo de Intereses de que se trate conforme al calendario de pago de intereses previsto en el Título, **(ii)** los Certificados Bursátiles Adicionales podrán tener el derecho de recibir el pago completo que corresponde al Periodo de Intereses en curso en su fecha de emisión; y **(iii)** el precio de los Certificados Bursátiles Adicionales podrá reflejar los intereses devengados desde la fecha en que dio inicio el periodo de intereses vigente.

(e) Ni la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales en cualquiera Emisión, ni el aumento en el monto en circulación de los Certificados Bursátiles derivado de la misma, constituirán novación.

(f) La Emisora podrá realizar diversas emisiones de Certificados Bursátiles Adicionales bajo la cada Emisión al amparo del Programa.

(g) Los Certificados Bursátiles Adicionales podrán colocarse a un precio distinto a su valor nominal, dependiendo de las condiciones de mercado.

2.1.11 Tasa de Interés o Descuento

Los Certificados Bursátiles podrán devengar intereses desde la fecha de su emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad. La tasa a la que devengarán intereses los Certificados Bursátiles podrá ser fija o variable y el mecanismo para su determinación y cálculo (incluyendo el primer pago de intereses) será determinado para cada Emisión y se indicará, según corresponda, en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondientes. Asimismo, los Certificados Bursátiles podrán emitirse a una tasa de descuento, es decir, a un precio inferior a su valor nominal, la cual, en su caso, se indicará en el Título, los Avisos y el Suplemento, según corresponda.

2.1.12 Tasa de Interés Moratorio

Los Certificados Bursátiles podrán devengar intereses moratorios en caso de incumplimiento en el pago de principal, a la tasa que, en su caso, sea determinada para cada Emisión y se indique, según corresponda, en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondientes.

2.1.13 Periodicidad de Pago de Intereses

Cuando se determine que los Certificados Bursátiles objeto de alguna Emisión devenguen intereses, éstos serán pagados con la periodicidad que se determine para la Emisión respectiva, la cual se establecerá en el Título, los Avisos y Suplemento correspondientes, según sea el caso.

2.1.14 Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses

El principal y, en su caso, los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles se pagarán en la fecha correspondiente conforme a lo que se establezca en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondientes, según corresponda, mediante transferencia electrónica a través del Indeval, ubicado en Av. Paseo de la Reforma No. 255, tercer piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, contra la entrega del Título o de las constancias o certificaciones que, para tales efectos, expida el Indeval.

Los Certificados Bursátiles dejarán de causar intereses a partir de la fecha señalada para su pago total, siempre que la Emisora hubiere constituido en Indeval el depósito del importe de la amortización y, en su caso, de los intereses correspondientes, a más tardar a las 11:00 horas de la fecha de pago correspondiente.

En caso de mora, la suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio del Representante Común, ubicado en Prado Norte número 125, piso 2, oficina 201, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Ciudad de México, a más tardar a las 11:00 horas (hora de la Ciudad de México) del día en que se efectuó el pago. En caso de que el pago correspondiente se realice después de dicha hora, se entenderá hecho el Día Hábil inmediato siguiente, en el entendido que cualquier pago que reciba el Representante Común se aplicará, en primer término, a cubrir intereses vencidos y no pagados (moratorios y ordinarios, en ese orden) y, posteriormente, a principal, según corresponda para cada Emisión. Lo anterior en el entendido que las constancias que emita Indeval no amparan el pago de intereses moratorios.

2.1.15 Garantías

Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa son quirografarios, por lo que no cuentan con garantía específica alguna.

2.1.16 Amortización del Principal

Los Certificados Bursátiles serán amortizados conforme a lo que se establezca en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondientes, según corresponda, pudiendo amortizarse cada Emisión mediante un solo pago al vencimiento o mediante amortizaciones subsecuentes y programadas.

2.1.17 Amortización Anticipada

En cada Emisión podrá determinarse que los Certificados Bursátiles objeto de la misma puedan ser amortizados anticipadamente, en cuyo caso, las causas y el tratamiento de dicha amortización anticipada serán establecidos en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondientes, según corresponda.

2.1.18 Vencimiento Anticipado

En cada Emisión podrá determinarse que los Certificados Bursátiles objeto de la misma puedan contener disposiciones relativas a su vencimiento anticipado, según se señale en el Título, en los Avisos o en el Suplemento correspondiente a cada Emisión, según corresponda.

2.1.19 Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer

Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa podrán contener obligaciones de dar, hacer y de no hacer de la Emisora las cuales se describirán en el Título, los Avisos y/o en el Suplemento correspondientes.

Asimismo, la Emisora deberá cumplir con todas las obligaciones a que esté obligada en términos de la LMV, la Circular Única, el Reglamento Interior de la BMV y demás Legislación Aplicable.

2.1.20 Depositario

Los Títulos representativos de los Certificados Bursátiles objeto de cada Emisión, se mantendrán en depósito en Indeval. Asimismo, y en términos del artículo 282 de la LMV, la Emisora ha determinado que los títulos no llevarán cupones adheridos, haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que Indeval expida.

2.1.21 Calificación de las Emisiones

La calidad crediticia de cada Emisión será dictaminada por una o varias Agencias Calificadoras de valores. La denominación de las Agencias Calificadoras valores que realicen el dictamen, así como la calificación otorgada y una breve explicación de su significado se incluirán, para cada Emisión, en los Avisos y en el Suplemento correspondiente.

2.1.22 Posibles Adquirentes

Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

Los posibles adquirentes deberán consultar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto y en el Suplemento correspondiente, según sea el caso, y en especial aquélla referente al Plan de Distribución y los Factores de Riesgo.

2.1.23 Intermediarios Colocadores

Como intermediarios colocadores de los Certificados Bursátiles participará GBM, Banorte y/o cualquier otra entidad que, en su momento, designe la Emisora para cada Emisión y que se encuentre facultada para actuar como intermediario colocador en términos de la Legislación Aplicable, según se señale por la Emisora en el Suplemento y los Avisos correspondientes a cada Emisión.

2.1.24 Representante Común

Como Representante Común de los Tenedores actuará Masari, Casa de Bolsa, S.A., o cualquier otra entidad que, en su momento, designe la Emisora para cada Emisión y que se encuentre facultada para actuar como representante común en términos de la Legislación Aplicable, según se señale en el Suplemento, el Título y los Avisos correspondientes a cada Emisión.

2.1.25 Fundamento del régimen fiscal aplicable

La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los Certificados Bursátiles, por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los Certificados Bursátiles. **(i)** Personas físicas y morales residentes en México: La retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se fundamenta en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y la tasa de retención en el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal de 2021, es decir, la tasa del 0.97% anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; **(ii)** Personas exentas residentes en México: Dentro de las disposiciones fiscales se establecen, algunas exenciones para la retención del impuesto sobre la renta, por ejemplo: (a) personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles, reguladas por el Título III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (b) La Federación, entidades federativas, o los municipios, etc.; **(iii)** Para personas físicas y morales residentes en el extranjero: se estará a lo establecido en los artículos 153 y 166 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses; y **(iv)** Fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en el extranjero: se estará a lo establecido en el artículo 153 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. El régimen fiscal actual podrá modificarse a lo largo de la vigencia del Programa y de las Emisiones.

Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar cualquier inversión en Certificados Bursátiles.

2.1.26 Suplementos

Tratándose de Emisiones de Certificados Bursátiles, el monto total de la Emisión, el valor nominal, la fecha de Emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés o descuento aplicable (y la forma de calcularla) y la periodicidad del pago de intereses, entre otras características de los Certificados Bursátiles, serán dados a conocer al momento de dicha Emisión mediante el Suplemento y en los demás documentos respectivos.

2.1.27 Autorización Corporativa de la Emisora

Mediante asamblea de tenedores de CBFIs de fecha 29 de abril de 2021, se resolvió, entre otros asuntos, el establecimiento del Programa, llevar a cabo la primera y segunda emisión de Certificados Bursátiles al amparo del mismo.

2.1.28 Autorización de la CNBV

La CNBV, mediante oficio número 153/10026587/2021, de fecha 3 de junio de 2021, autorizó la inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa en el RNV y la oferta pública de los Certificados Bursátiles, por el Monto Total Autorizado, sin que saldo insoluto del principal de los Certificados Bursátiles en circulación en cualquier momento pueda exceder el Monto Total Autorizado.

2.1.29 Legislación Aplicable a los Certificados Bursátiles

Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa serán regidos e interpretados conforme a la legislación mexicana correspondiente.

2.1.30 Fuente de Pago

La fuente de los recursos necesarios para hacer frente a las obligaciones de pago de la Emisora derivada de los Certificados Bursátiles se identificará para cada Emisión, según corresponda, en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondientes.

2.1.31 Inscripción, Listado y Clave de Pizarra de los Valores

Los valores que se emitan al amparo del Programa se encontrarán inscritos en el RNV y serán aptos para ser listados en la BMV. La clave de identificación de cada Emisión de Certificados Bursátiles realizada al amparo del Programa estará integrada por la clave de pizarra en la BMV de la Emisora "STORAGE" y los dígitos que identifiquen el Programa, el año y el número de la Emisión de Certificados Bursátiles. Cada Emisión de Certificados Bursátiles establecerá la clave de identificación respectiva.

2.2 DESTINO DE LOS FONDOS

El importe neto de los recursos que obtendrá la Emisora en cada Emisión, así como su destino, se señalarán para cada Emisión, según corresponda, en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondientes. Entre otros fines, dichos fondos podrán destinarse para satisfacer las necesidades operativas de la Emisora, incluyendo el financiamiento de sus operaciones activas, el refinanciamiento de su deuda, sustitución de pasivos, capital de trabajo, usos corporativos generales, así como adquisiciones o cualquier otro fin permitido por el objeto social de la Emisora.

2.3 PLAN DE DISTRIBUCIÓN

El Programa contempla la participación de Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, y/o cualquier otra entidad que, en su momento, designe la Emisora para cada Emisión y que se encuentre facultada para actuar como intermediario colocador en términos de la Legislación Aplicable, quienes actuarán como intermediarios colocadores, y ofrecerán los Certificados Bursátiles, conforme a la modalidad de mejores esfuerzos, según se contemple en el contrato de colocación correspondiente.

En caso de ser necesario, el o los Intermediarios Colocadores celebrarán contratos de subcolocación con otras casas de bolsa para formar un sindicato colocador de los Certificados Bursátiles que se emitan en cada una de las posibles Emisiones. De ser este el caso, el criterio para seleccionar a las casas de bolsa que participen como sindicato colocador, será el de designar a aquellas que tengan una amplia capacidad para distribuir los Certificados Bursátiles. En cualquier caso, los intermediarios colocadores que participen en cada una de las emisiones al amparo del Programa, tomarán las medidas pertinentes a efecto de que las prácticas de venta de los Certificados Bursátiles se realicen conforme a la normatividad aplicable a sus políticas definitivas de perfilamiento de clientes, a los objetivos de inversión, perfil de riesgo y productos en los que pueda invertir su clientela y de acuerdo a la regulación vigente a la fecha de cada emisión al amparo del Programa.

Los Certificados Bursátiles serán colocados por el o los Intermediarios Colocadores conforme a un plan de distribución, el cual tiene como objetivo principal tener acceso a una base de inversionistas diversa y representativa del mercado institucional mexicano, integrado principalmente por compañías de seguros, sociedades de inversión especializadas en fondos de ahorro para el retiro, sociedades de inversión y fondos de pensiones y jubilaciones de personal o de primas de antigüedad. Asimismo, y dependiendo de las condiciones del mercado, el o los Intermediarios Colocadores podrán colocar los Certificados Bursátiles con otros inversionistas, tales como inversionistas de banca patrimonial y privada e inversionistas extranjeros participantes en el mercado mexicano, siempre y cuando su régimen de inversión lo permita.

El listado y cruce de la totalidad de los Certificados Bursátiles se realizará en México a través de BMV e Indeval.

Cualquier persona que pueda invertir en los Certificados Bursátiles de conformidad con lo previsto en el presente Prospecto tendrá la oportunidad de participar en la colocación de los mismos conforme al proceso que se describa en cada Suplemento, siempre que su régimen de inversión lo permita. Todos los posibles inversionistas que participen en la Oferta participarán en igualdad de condiciones que los demás inversionistas, siempre y cuando su régimen legal o de inversión lo permita.

Para efectuar colocaciones de Certificados Bursátiles, la Emisora, junto con el o los Intermediarios Colocadores respectivos, realizarán en caso de que así lo crea conveniente, uno o varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales, contactarán por vía telefónica u otros medios tecnológicos (incluyendo videoconferencias) a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostendrán reuniones separadas con esos inversionistas u otros inversionistas potenciales.

En las Emisiones de Certificados Bursátiles, los términos y la forma de su colocación se darán a conocer a través del Suplemento correspondiente. A su vez, respecto de dichas

Emisiones de Certificados Bursátiles, en el Suplemento respectivo se informará si la Emisora o los Intermediarios Colocadores tienen conocimiento de si los principales Tenedores, directivos o miembros del Comité Técnico de la Emisora pretenden suscribir parte de los Certificados Bursátiles objeto del presente Programa. Adicionalmente, en el Suplemento respectivo se informará si la Emisora o los Intermediarios Colocadores tienen conocimiento de si alguna persona intentará suscribir más del 5% (cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles, en lo individual o en conjunto con otras personas relacionadas.

Según sea determinado en el Título, Aviso y Suplemento respectivos, la Emisora tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Adicionales a los emitidos originalmente al amparo de cada Emisión. Dichos Certificados Bursátiles Adicionales tendrán las mismas características que los Certificados Bursátiles Originales (con excepción de la fecha de emisión, el precio por Certificado Bursátil y, en su caso, del primer periodo de pago de intereses) y se considerarán parte de la misma Emisión. La Emisora no requerirá de autorización de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Originales para realizar la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales.

Los Intermediarios Colocadores mantienen y podrán continuar manteniendo relaciones de negocios con la Emisora y le prestan diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirá por los servicios prestados como intermediario colocador, por la colocación de los Certificados Bursátiles).

Los Intermediarios Colocadores podrán colocar los Certificados Bursátiles entre sociedades afiliadas al grupo al que pertenecen, quienes en caso de hacerlo participarán en la oferta y en la asignación de los Certificados Bursátiles en igualdad de condiciones que el resto de los inversionistas que participen en la oferta.

2.4 GASTOS RELACIONADOS CON EL PROGRAMA

Los gastos relacionados con el establecimiento y mantenimiento del Programa, los cuales serán pagados directamente por la Emisora, se describen de forma general a continuación:

| Concepto | Monto Total |
|--|----------------------|
| Derechos de estudio y trámite ante la CNBV | \$24,031.00 |
| Cuota por estudio y trámite ante la BMV | \$0.00 |
| TOTAL | \$24,031.00*• |

Los gastos antes mencionados no generan IVA.

**Los honorarios de los asesores legales fueron calculados en conjunto con el establecimiento del Programa y las Emisiones con clave de pizarra "STORAGE 21V" y "STORAGE 21-2V" y se incluyen en los Suplementos Informativos de dichas Emisiones.*

Los recursos netos efectivos de la colocación de los Certificados Bursátiles objeto de cada Emisión serán revelados, según corresponda, en los Avisos y el Suplemento correspondientes. Asimismo, los gastos en los que se incurran por cada Emisión que se realice al amparo del Programa, se describirán en el Suplemento correspondiente.

2.5 FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN

El Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la LGTOC.

Sujeto a lo dispuesto en el artículo 68 de la LMV, el Representante Común tendrá los deberes, derechos y facultades previstos en el Título de conformidad con los artículos 64, 68 y 69 de la LMV. Para los asuntos que no estén previstos en el Título, en la Circular Única, en la LMV y la LGTOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores.

El Representante Común tendrá las siguientes obligaciones y facultades:

(a) Suscribir el Título de los Certificados Bursátiles de cada Emisión, haciendo constar la aceptación de sus obligaciones y facultades en términos del Título y la Legislación Aplicable.

(b) Vigilar el cumplimiento del destino de los fondos captados en cada Emisión, según lo establecido en el Título correspondiente.

(c) Ejercer todas las acciones o derechos que al conjunto de Tenedores corresponda, por el pago del principal, intereses u otras cantidades bajo los Certificados Bursátiles.

(d) Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores de cada Emisión, cuando la ley lo requiera, cuando lo estime necesario o conveniente, o a solicitud de los Tenedores de cada Emisión que representen, en lo individual o en conjunto, 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación o a solicitud de la Emisora, y ejecutar sus decisiones.

(e) Otorgar y celebrar en nombre de los Tenedores de cada Emisión, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, cuando así se requiera, los documentos o contratos que deban suscribirse o celebrarse con la Emisora en relación con cada Emisión.

(f) Ejercer los actos que sean necesarios a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores de cada Emisión, incluyendo sin limitar la facultad de contratar terceros especializados, siempre y cuando cuente, adicionalmente, con el consentimiento o instrucción expresa de la Asamblea de Tenedores de la Emisión respectiva, en términos del artículo 68, fracción VII, de la Circular Única.

(g) Respecto de cada Emisión que lo requiera, efectuar los cálculos y publicar la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable a los Certificados Bursátiles en cada periodo de intereses, así como el monto de intereses a pagar en cada una de las Fechas de Pago de Intereses o, en su caso, de principal en la fecha de vencimiento.

(h) Actuar frente a la Emisora como intermediario frente a los Tenedores de cada Emisión, para el pago a estos últimos de los intereses y, en su caso, amortización correspondiente.

(i) Representar a los Tenedores de cada Emisión ante la Emisora o ante cualquier autoridad competente.

(j) Publicar a través de los medios que requiera la Legislación Aplicable y, en su defecto, aquéllos que el Representante Común determine para tal efecto, cualquier información al gran público inversionista respecto del estado que guarda cada Emisión, en el entendido que el Representante Común únicamente podrá revelar al público inversionista información que se haya hecho de su conocimiento y que no haya sido identificada como confidencial. Cualquier información entregada por la Emisora que sea de carácter confidencial deberá siempre identificarse como tal.

(k) Verificar, a través de la información y la documentación que se le hubiera proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma por parte de la Emisora de las obligaciones establecidas a su cargo en términos del Título que documente cada Emisión, (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de la Emisora previstas en el referido Título que no tengan injerencia directa en el pago de los Certificados Bursátiles).

(i) Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar a la Emisora, la información y documentación que considere necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior. En ese sentido, la Emisora deberá proporcionar y/o causar que le sea proporcionada por sus auditores externos, asesores legales y en su caso otros prestadores de servicios al Representante Común dicha información y documentación en los plazos y periodicidad que el Representante Común le requiera, incluyendo, sin limitar, cualquier información económica, contable, financiera, legal y administrativa que precise, en el entendido, que el Representante Común podrá hacer dicha información del conocimiento de los Tenedores, sin incurrir en un incumplimiento por tal motivo a la obligación de confidencialidad, siempre y cuando el Representante Común tenga conocimiento de cualquier incumplimiento por parte de la Emisora a sus obligaciones establecidas en el Título. Para tales efectos, el Representante Común deberá preservar y utilizar los mecanismos y procedimientos necesarios para el control de dicha información y para que su revelación sea sólo la estrictamente necesaria para el cumplimiento de las obligaciones del Representante Común en términos de la Legislación Aplicable, del Título y del Suplemento respectivo, debiendo preservar la confidencialidad de la información en la máxima medida posible.

(ii) El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a la Emisora para los fines señalados en el párrafo anterior de manera anual, en el entendido que si el Representante Común lo estima conveniente, podrá realizar las mismas con una periodicidad distinta mediando notificación entregada por escrito realizada con por lo menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva, en la que indique adicionalmente el alcance de la visita, así como los documentos y personas que pretende examinar, salvo cuando se trate de casos de extrema urgencia, en cuyo caso podrá realizar dichas visitas o revisiones a la brevedad posible y sin necesidad de notificar con 10 (diez) Días Hábiles de anticipación.

(iii) En caso de que el Representante Común no reciba la información solicitada y en los tiempos señalados en el párrafo inmediato anterior, o que tenga conocimiento de cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Suplemento y en el Título de cada Emisión, deberá solicitar inmediatamente a la Emisora que publique o haga del conocimiento del público a través de un evento relevante dicho incumplimiento. En caso de que la

Emisora omite divulgar el evento relevante de que se trate, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la notificación realizada por el Representante Común, éste tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata.

(iv) A efecto de estar en posibilidad de cumplir con lo establecido en la presente sección, la asamblea de Tenedores podrá ordenar al Representante Común, o el propio Representante Común tendrá el derecho a solicitar a dicho órgano, la contratación, a cargo de la Emisora o en caso de incumplimiento de esta última a tal obligación, a cargo de los Tenedores, de cualquier tercero especialista en la materia de que se trate, que considere necesario o conveniente para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en los párrafos que anteceden o en la Legislación Aplicable, en cuyo caso, el Representante Común estará sujeto a las responsabilidades que establezca la propia asamblea de Tenedores al respecto y, en consecuencia, podrá confiar, actuar y/o abstenerse de actuar con base en las determinaciones que lleven a cabo tales especialistas, según lo determine la asamblea de Tenedores; en el entendido que si la asamblea de Tenedores no aprueba dicha contratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos del Título respectivo y de la Legislación Aplicable. En el entendido además que, si la asamblea de Tenedores autoriza la contratación de dichos terceros pero no se proporcionan al Representante Común los recursos suficientes para tales efectos se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio así como a lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) y sus correlativos en los demás estados de México, con relación a su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC, en el entendido, además, que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especialistas y no será responsable bajo ninguna circunstancia en el retraso de su contratación y/o por falta de recursos para llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados.

(l) Informar, a la brevedad posible y por escrito, a la Emisora, a la CNBV, a Indeval y a la BMV, cuando tenga conocimiento de la existencia no subsanable de cualquier "Causa de Vencimiento Anticipado" en caso de que el Título y el Suplemento respectivo así lo prevengan.

(m) Actuar con oportunidad ante eventos que pudieran perjudicar a los Tenedores de cada Emisión, así como a rendir cuentas de su administración cuando le sean solicitadas o al momento de concluir su encargo.

(n) En general, ejercer todas las funciones, facultades y obligaciones que le competen conforme a los Títulos, la LMV, la LGTOC, las disposiciones aplicables emitidas por la CNBV y a los sanos usos y prácticas bursátiles a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores.

El Representante Común no será responsable por la autenticidad ni la veracidad de la documentación o la información que en su caso, llegue a proporcionarle la Emisora, o cualquiera de las partes de los documentos base de la Emisión, incluyendo, sin limitar, avalúos, estados financieros, relaciones patrimoniales, poderes o cualquier otro documento relacionado con la Emisión que requiera el Representante Común, y que la misma, no sea formulada directamente por parte del propio Representante Común.

Ni el Representante Común, ni cualquier funcionario, consejero, apoderado, empleado, filial o agente de éste, será responsable de vigilar o supervisar el cumplimiento de los servicios contratados del auditor externo, auditores, consultores externos, asesores fiscales y abogados, incluyendo cualquier asesor contratado para beneficio de los Tenedores.

El Representante Común deberá rendir cuentas del desempeño de sus funciones cuando le sean solicitadas por la asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo. Para los casos en que la rendición de cuentas implique aspectos especializados que no pueda preparar el Representante Común por sí o información adicional a la que deba proporcionar, el Representante Común tendrá el derecho de contratar a terceros especializados que lo auxilien a preparar la información, siempre y cuando así lo apruebe la asamblea de Tenedores y el costo de dicha contratación sea razonable y justificado y esté debidamente documentado.

En el supuesto de que surja cualquier conflicto o controversia originado por autoridades, la Emisora, el o los Intermediario(s) Colocador(es) o por terceros que impidan el pago de las cantidades debidas al amparo del Título de cada Emisión, el Representante Común hará esto del conocimiento de la asamblea de Tenedores y, de conformidad con la resolución que ésta adopte, el Representante Común podrá otorgar los poderes suficientes a favor de la persona o las personas que para dichos efectos sea instruido, pudiendo solicitar a los propios Tenedores la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados.

El Representante Común sólo podrá renunciar a su nombramiento en los casos que se especifican en el artículo 216 de la LGTOC. El Representante Común deberá entregar notificación por escrito a la Emisora de su intención de renunciar al menos 60 (sesenta) días naturales antes de que dicha renuncia surta efectos y, en todo caso, la renuncia no será efectiva hasta que un Representante Común sucesor haya sido nombrado por los Tenedores que representen, por lo menos, el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación representados en la Asamblea de Tenedores de la Emisión y dicho Representante Común sucesor haya aceptado su nombramiento. Una vez que el Representante Común sea sustituido, cualquier mención efectuada al Representante Común se entenderá referida al representante común sustituto.

El representante común sucesor deberá entregar la aceptación por escrito a su nombramiento a la Emisora y, de ser necesario, al Representante Común que renuncia. Inmediatamente después, la renuncia o remoción del Representante Común surtirá efectos, y el Representante Común sucesor tendrá todos los derechos, poderes y obligaciones del Representante Común, conforme al presente Prospecto, el Título y el Suplemento correspondientes.

El Representante Común concluirá sus funciones respecto de cada Emisión en la fecha en que todos los Certificados Bursátiles objeto de la Emisión sean pagados en su totalidad (incluyendo, para estos efectos, los intereses generados y no pagados y las demás cantidades pagaderas conforme a los mismos, si hubiera alguna) o, en su caso, a la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, aceptado el cargo y tomado posesión del mismo.

2.6 ASAMBLEAS DE TENEDORES

La Asamblea de Tenedores de cada Emisión, representará al conjunto de los Tenedores de los Certificados Bursátiles en circulación de cada Emisión y sus decisiones y resoluciones serán válidas respecto de todos los Tenedores de dicha Emisión, aún de los ausentes y disidentes.

La Asamblea de Tenedores de cada Emisión se sujetará a las reglas y gozará de las facultades que se describen a continuación:

(a) Se regirá, en todo caso, por las disposiciones del Título correspondiente y, en lo no previsto por el mismo, por las disposiciones aplicables de la LMV y la LGTOC, en lo conducente, y cualquier otra aplicable de manera supletoria.

(b) Se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común. Será competente para conocer de todos los asuntos que deban ser sometidos a consideración de los Tenedores y se celebrará en el domicilio del Representante Común ubicado en Prado Norte número 125, piso 2, oficina 201, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Ciudad de México, o en el lugar que se señale en la convocatoria respectiva, en el entendido que dicho lugar siempre deberá encontrarse dentro de la entidad federativa en donde se ubique el domicilio social de la Emisora.

(c) El Tenedor o grupo de Tenedores que representen, en lo individual o conjuntamente, 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación de la Emisión respectiva, podrán pedir al Representante Común que convoque a la Asamblea de Tenedores, especificando en su solicitud los puntos que en la asamblea deberán tratarse. La Emisora tendrá derecho, asimismo, de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de un mes contado a partir de la fecha en que reciba la solicitud por escrito. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio de la Emisora, a petición de los Tenedores solicitantes o de la Emisora, según corresponda, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores.

(d) La convocatoria para la Asamblea de Tenedores se publicará una vez, en primera o ulterior convocatoria, en cualquier periódico de amplia circulación a nivel nacional, con cuando menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria se incluirán los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea.

(e) Salvo por las Asambleas de Tenedores que se reúnan para tratar los asuntos señalados en el inciso (g) siguiente, la Asamblea de Tenedores se considerará legalmente instalada, en virtud de primera convocatoria, si se encuentran presentes o representados en la misma aquellos Tenedores que, en lo individual o en su conjunto, sean titulares de, por lo menos, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto de la Emisión respectiva y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por la mayoría de votos presentes.

(f) Si la Asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (g) siguiente, la asamblea se considerará legalmente instalada con cualquiera que sea el número de

Certificados Bursátiles en circulación que estén en ella representados y sus decisiones y resoluciones serán válidas si son tomadas por la mayoría de votos de los presentes.

(g) Se requerirá que estén presentes en la Asamblea de Tenedores, en virtud de primera convocatoria, cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto de la Emisión respectiva y para que las decisiones sean aprobadas, se requerirá por lo menos, la mitad más uno de los votos computables en la asamblea, cuando la Asamblea de Tenedores se reúna para tratar cualquiera de los siguientes asuntos:

- (i)** revocar la designación del Representante Común o nombrar a cualquier otro representante común;
- (ii)** otorgar prórrogas o esperas a la Emisora;
- (iii)** otorgar dispensas respecto del cumplimiento de las obligaciones de la Emisora contenidas en el Título (que no impliquen una quita) o realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles de la Emisión correspondiente, salvo que la modificación en cuestión sea para: **(1)** salvar o corregir cualquier omisión o defecto en la redacción del Título; **(2)** corregir o adicionar cualquier disposición del Título que resulte incongruente con el resto del mismo; **(3)** para satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, sentencia o disposición legal aplicable; y/o **(4)** cuando dicha modificación no altere sustancialmente los términos del Título, o no cause perjuicio a los derechos de los Tenedores, a juicio del Representante Común, en cuyo caso no se requerirá el consentimiento de los Tenedores. Los Tenedores, por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles facultan a la Emisora y al Representante Común a llevar a cabo, sin celebración de asamblea alguna, las modificaciones a que se refiere este inciso (iii);
- (iv)** resolver acerca de la aceptación (y consecuente suscripción) o rechazo a la propuesta de convenio concursal o el veto del convenio ya suscrito, a que se refiere el artículo 161 Bis de la Ley de Concursos Mercantiles, en el entendido que sólo en este supuesto la Asamblea de Tenedores podrá conocer y autorizar quitas que se contemplen en el convenio concursal (fuera de este supuesto, el otorgamiento de quitas se ejerce como derecho individual y no en asamblea); o
- (v)** dar por vencidas y de manera anticipada las obligaciones de pago a cargo de la Emisora, de conformidad con lo establecido en el Título.

(h) En caso de que la Asamblea de Tenedores se reúna en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar cualquiera de los asuntos señalados en los incisos (i) y (ii) del inciso (g) anterior, para considerarse legalmente instalada se requerirá que estén presentes o representados los Tenedores que, individual o conjuntamente, sean titulares de, al menos, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación de la Emisión respectiva y sus decisiones serán válidamente adoptadas si son aprobadas por la mayoría de votos presentes. En el resto de los casos referidos en el inciso (g) anterior, la Asamblea de Tenedores se considerará instalada legalmente en virtud de segunda o ulterior convocatoria, cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles en circulación que estén representados, y sus decisiones serán válidamente adoptadas si son aprobadas por la mayoría de votos presentes.

(i) Para concurrir a la Asamblea de Tenedores de cada Emisión, mientras se encuentren depositados los Certificados Bursátiles en Indeval, cada uno de los Tenedores deberá entregar al Representante Común, a más tardar el Día Hábil anterior a la fecha en que dicha asamblea deba celebrarse y en el lugar que se designe en la convocatoria a la Asamblea de Tenedores, la constancia de depósito correspondiente que expida el Indeval y el listado de titulares que, al efecto, expida el intermediario financiero correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles de los cuales sean titulares los Tenedores de que se trate. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por apoderado acreditado con carta poder simple firmada ante dos testigos, o cualquier otro medio autorizado por la Legislación Aplicable.

(j) En ningún caso podrán ser votados en la Asamblea de Tenedores aquellos Certificados Bursátiles que la Emisora haya adquirido en el mercado. En tal supuesto, dichos Certificados Bursátiles no se considerarán para integrar el quórum de instalación y votación en la Asamblea de Tenedores previsto en el Título de Emisión correspondiente.

(k) De cada Asamblea de Tenedores se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y por los escrutadores. Las actas y demás datos y documentos que se refieran a la actuación de la Asamblea de Tenedores o del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, en todo tiempo, ser consultados por los Tenedores y la Emisora, los cuales tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.

(l) La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común y el secretario será designado de entre los Tenedores presentes. En la Asamblea de Tenedores de cada Emisión los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados Bursátiles que posean, computándose un voto por cada Certificado Bursátil en circulación objeto de dicha Emisión, salvo por aquellos Certificados Bursátiles referidos en el inciso (j) anterior.

(m) No obstante lo antes señalado, las resoluciones adoptadas fuera de Asamblea de Tenedores por unanimidad de los Tenedores de Certificados Bursátiles de cada Emisión titulares de la totalidad de los Certificados Bursátiles en circulación objeto de dicha Emisión tendrán, para todos los efectos legales a que haya lugar, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en Asamblea de Tenedores de la Emisión respectiva, siempre que se confirmen por escrito.

(n) Una vez que se declare instalada la Asamblea de Tenedores, los Tenedores no podrán evitar su celebración retirándose de la misma. Los Tenedores que se retiren o que no concurran a la reanudación de una Asamblea de Tenedores que haya sido aplazada en los términos que autoriza la Legislación Aplicable, se considerará que se abstienen de emitir su voto respecto del(los) asunto(s) que se trate(n).

(o) En caso que los Certificados Bursátiles dejen de estar depositados en Indeval por cualquier causa, para asistir a la Asamblea de Tenedores, los Tenedores de cada Emisión deberán acreditar, a satisfacción del Representante Común, la legítima titularidad de tales Certificados Bursátiles en los términos y condiciones que determine dicho Representante Común. El procedimiento para acreditar la legítima titularidad de los Certificados Bursátiles y obtener el acceso a la Asamblea de Tenedores deberá precisarse en la convocatoria a la respectiva Asamblea de Tenedores.

Nada de lo contenido en el presente Prospecto o Título correspondiente, limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los Tenedores de conformidad con el artículo 223 de la LGTOC.

A large, stylized handwritten mark or signature, possibly a stylized letter 'L' or a similar symbol, located on the right side of the page.

2.7 NOMBRES DE LAS PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN EL PROGRAMA

Las siguientes personas, con el carácter que a continuación se indica, tuvieron una participación relevante en la asesoría y/o consultoría relacionada con el Programa:

2.7.1 Administrador

Diego Isita Portilla, Director General
Luis Eugenio Saldaña Flores, Director de Finanzas
Ernesto Benjamín González Herrerías, Director Jurídico Corporativo

2.7.2 Intermediarios Colocadores

GBM:

Pablo Limón Campillo, Director de Capital Markets
Juan Manuel Duclaud Cuervo, Director de Ventas Institucionales
Patrick Rank Quiroz, Asociado de Banca de Inversión y Capital Markets

Banorte:

Alejandro Osorio Pérez
Edgar Velasco Aguilar
Luis Gregg Avitia

2.7.3 Nader, Hayaux y Goebel, S.C., como asesor legal externo de la Emisora

Gunter A. Schwandt G.
Jenny Ferrón C.
Carlos R. Ríos Armillas
Nicolás Pacheco L.

2.7.4 CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario

Juan Pablo Baigts Lastiri
Manuel Iturbide Herrera

2.7.5 Diego Isita Portilla, como fideicomitente

Las personas que tengan una participación relevante en la asesoría y/o consultoría relacionada con cada Emisión que se realice al amparo del Programa, se listarán en el Suplemento respectivo.

La persona encargada de Relación con Inversionistas es Luis Eugenio Saldaña Flores, y podrá ser localizada en las oficinas de la Emisora ubicadas en Mario Pani 750, piso 12, Colonia Lomas de Santa Fe, Ciudad de México, teléfono: (55) 5081 9850 o mediante correo electrónico a la dirección contacto@fibrastorage.com.mx.

III. LA EMISORA

3.1 HISTORIA Y DESARROLLO DE LA EMISORA

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com.

3.2 DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

3.2.1 Sectores inmobiliarios en los que el Fideicomiso estará enfocado a invertir

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com.

3.2.2 Patentes, licencias, marcas y otros contratos

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com.

3.2.3 Principales clientes

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com.

3.2.4 Legislación aplicable y régimen fiscal

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com.

3.2.5 Recursos humanos

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com.

3.2.6 Desempeño ambiental

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com.

3.2.7 Información de mercado

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com.

3.2.8 Estructura de administración

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com.

3.2.9 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com.

3.2.10 Evolución de los activos del Fideicomiso

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com.

3.2.11 Desempeño de los activos del Fideicomiso

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com.

3.2.12 Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones, en su caso, desinversiones

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com.

3.2.13 Contratos y acuerdos relevantes

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com.

3.2.14 Comisiones, costos y gastos del Administrador, asesor o de cualesquier otros terceros que reciban pago por parte del Fideicomiso

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com.

3.2.15 Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com.

3.2.16 Auditores externos del Fideicomiso

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com.

3.2.17 Otros terceros obligados con el Fideicomiso

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com.

3.2.18 Estructura del Fideicomiso

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com.

3.2.19 Administrador del Patrimonio del Fideicomiso

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com.

3.3 ACONTECIMIENTOS RECIENTES

- El 12 de marzo de 2021, la Emisora anunció la distribución de P\$0.2163 por CBFIs.
https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1081323_cib572_1.pdf
- El 21 de febrero de 2021, la Emisora anunció sus resultados del cuarto trimestre de 2020. https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1077675_cib572_1.pdf
- El 30 de noviembre de 2020, la Emisora anunció el reenvío de información respecto al segundo y tercer trimestre de 2020.
https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1055497_cib572_1.pdf
- El 9 de noviembre de 2020, la Emisora anunció el reenvío de información correspondiente al tercer trimestre de 2020.
https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1051220_cib572_1.pdf
- El 27 de octubre de 2020 la Emisora anunció sus resultados del tercer trimestre de 2020.
https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1048274_cib572_1.pdf
- El 2 de septiembre de 2020 FIBRA Storage informó al público inversionista sobre una controversia judicial.
https://www.bmv.com.mx/docspub/eventfid/eventfid_1036644_cib572_1.pdf
- Con fecha 28 de julio de 2020 FIBRA Storage anunció sus resultados del segundo trimestre de 2020.
https://www.bmv.com.mx/docspub/eventfid/eventfid_1029062_cib572_1.pdf
- El 1 de junio de 2020 la Emisora informó al público inversionista sobre la colocación de CBFIs. https://www.bmv.com.mx/docspub/eventfid/eventfid_1015550_cib572_1.pdf
- El 7 de mayo de 2020 la Emisora informó al público inversionista sobre la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV y el canje del título de los CBFIs.
https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1009492_cib572_1.pdf
- El 29 de abril de 2020 la Emisora anunció sus resultados del primer trimestre de 2020.
https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1005956_cib572_1.pdf
- El 28 de febrero de 2020 la emisora informó al público inversionista sobre el reenvío de información correspondiente al tercer trimestre de 2019.
https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_991580_cib572_1.pdf
- El 26 de febrero de 2020 la Emisora anunció sus resultados del cuarto trimestre de 2019.
https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_990586_cib572_1.pdf

- El 21 de enero de 2020 la Emisora informó al público inversionista sobre la sustitución de su representante común.
https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_982864_cib572_1.pdf

3.3.1 Actualización por COVID-19

Impacto del COVID-19 en la liquidez, flujos, solvencia y negocio en marcha

Se analizó el presupuesto anual considerando con un efecto "COVID-19", a través de los siguientes ejes de nuestro negocio: ingresos por rentas, recuperación de cartera, cumplimiento de obligaciones derivados de nuestros créditos bancarios y flujos de efectivo.

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

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

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

Estrategia y Objetivos de Fibra Storage para hacer frente a la emergencia sanitaria y medidas tomadas para mitigar los efectos de la pandemia

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

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

- Se analizó el presupuesto anual considerando con un efecto "COVID-19", a través de los siguientes ejes de nuestro negocio: ingresos por rentas, recuperación de cartera, cumplimiento de obligaciones derivados de nuestros créditos bancarios y flujos de efectivo

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

Derivado de este análisis y con la información disponible al momento, ni Fibra Storage ni su Administrador, anticipan interrupción en las operaciones de FIBRA Storage o en su capacidad para cumplir compromisos crediticios ni de ninguna otra índole. Sin perjuicio de lo anterior, hasta la fecha de emisión del presente Prospecto, no se anticipa alguna situación que limite nuestra capacidad de continuar como un negocio en marcha, sin embargo, no podemos prever si la emergencia sanitaria declarada por el COVID-19 pueda causar en un futuro alguna limitación, parcial o total, en nuestra operación habitual, lo que en caso de actualizarse podría afectar negativamente, tanto el flujo de efectivo, como los beneficios económicos del Fideicomiso y sus Vehículos de Inversión y derivar en el retraso de cumplimiento de alguna de las obligaciones a su cargo.

Condiciones operativas y financieras en el corto y largo plazo

Monitoreamos constantemente nuestras métricas financieras y las condiciones operativas que soportan a las mismas, sin embargo, no podemos estimar de qué manera pudiera afectar directamente un nuevo brote de COVID-19 (SARS-Cov-2) a nuestra operación, toda vez que no ha sido afectada por las restricciones impuestas por el Gobierno Federal y los Gobiernos Locales desde el inicio de la pandemia, ya que nuestra actividad ha sido considerada como esencial en atención a que se prestan servicios de almacenaje, logística y apoyo a bienes esenciales, entre otros, por lo que no se han presentado menoscabos significativos en la liquidez, flujos, solvencia y/o negocio en marcha.

No obstante, lo anterior, y en consecuencia de la pandemia provocada por el COVID-19 los mercados financieros, las economías globales, nacionales y locales se han visto afectadas, lo que ha mermado el flujo económico de ciertos sectores, que pudiera afectar a nuestros clientes (arrendatarios) existentes o futuros, por el deterioro de las condiciones económicas y por consiguiente podrían impactar de manera adversa nuestras condiciones operativas y financieras en el corto y largo plazo.

A fin de confirmar la certidumbre en la continuidad de nuestra operación de acuerdo a los planes de la administración, al 31 de marzo de 2021 se cobró el 100% de rentas en comparación con el 99% para el mismo periodo del año pasado.

Nuestra expectativa es seguir con los mismos objetivos de cobranza de rentas y lograr un porcentaje del 99% en un corto y largo plazo.

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado el 31 de marzo de 2021 que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 30 de abril de 2021, y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com.

4.1 INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado el 31 de marzo de 2021 que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 30 de abril de 2021, y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com.



4.2 INFORMACIÓN FINANCIERA POR LÍNEA DE NEGOCIO, ZONA GEOGRÁFICA Y VENTAS DE EXPORTACIÓN

La presente sección no resulta aplicable al negocio de Fibra Storage, para más información sobre el negocio de la Emisora favor de referirse a la información que se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado el 31 de marzo de 2021 que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 30 de abril de 2021, y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com.

4.3 INFORME DE CRÉDITOS RELEVANTES

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado el 31 de marzo de 2021 que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 30 de abril de 2021, y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com.

4.4 COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMISORA

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado el 31 de marzo de 2021 que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 30 de abril de 2021, y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com.

4.4.1 Resultados de la operación

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado el 31 de marzo de 2021 que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 30 de abril de 2021, y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com.

4.4.2 Situación financiera, liquidez y recursos de capital

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado el 31 de marzo de 2021 que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 30 de abril de 2021, y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com.

4.4.3 Control Interno

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado el 31 de marzo de 2021 que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 30 de abril de 2021, y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com.

4.5 ESTIMACIONES, PROVISIONES O RESERVAS CONTABLES CRÍTICAS

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado el 31 de marzo de 2021 que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 30 de abril de 2021, y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com.

V. ADMINISTRACIÓN

5.1 AUDITORES EXTERNOS

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com.

5.2 OPERACIONES CON PERSONAS RELACIONADAS Y CONFLICTOS DE INTERÉS

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com.

5.3 ADMINISTRADORES Y ACCIONISTAS

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com.

5.4 ESTATUTOS SOCIALES Y OTROS CONVENIOS

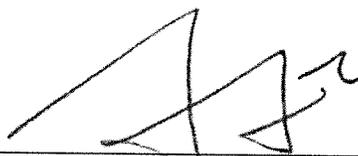
La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2021 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fibrastorage.com.

VI. PERSONAS RESPONSABLES

6.1. Administrador

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitados en su caso, así como la información financiera del fideicomitente o de quien aporte los bienes, derechos o valores al fideicomiso contenida en el presente Prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Por: 
Nombre: Diego Isita Portilla
Cargo: Director General

Por: 
Nombre: Luis Eugenio Saldaña Flores
Cargo: Director Financiero

Por: 
Nombre: Ernesto Benjamín González Herrerías
Cargo: Director Legal

Hoja de firmas correspondiente al Prospecto del programa de certificados bursátiles constituido por CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, exclusivamente en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios número CIB/572 de fecha 13 de febrero de 2014 (según el mismo ha sido modificado y reexpresado de tiempo en tiempo)

6.2 Fiduciario

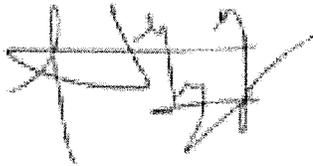
Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de Fiduciario, preparó la información relativa al contrato de fideicomiso contenida en el presente Prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifestamos que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada nuestra representada, ésta no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

**CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria
actuando exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable
identificado bajo el número CIB/572.**



Por _____

Nombre: Juan Pablo Baigts Lastiri
Cargo: Delegado Fiduciario



Por _____

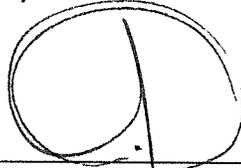
Nombre: Manuel Iturbide Herrera
Cargo: Delegado Fiduciario

Hoja de firmas correspondiente al Prospecto del programa de certificados bursátiles constituido por CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, exclusivamente en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios número CIB/572 de fecha 13 de febrero de 2014 (según el mismo ha sido modificado y reexpresado de tiempo en tiempo)

6.3 Representante Común

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de Representante Común, revisó la información financiera relativa al Patrimonio del fideicomiso relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente Prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

Masari, Casa de Bolsa, S.A.



Por _____

Nombre: Fredie Farca Charabati

Cargo: Apoderado

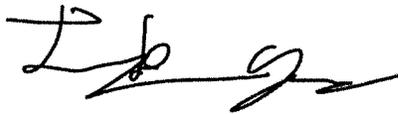
Hoja de firmas correspondiente al Prospecto del programa de certificados bursátiles constituido por CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, exclusivamente en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios número CIB/572 de fecha 13 de febrero de 2014 (según el mismo ha sido modificado y reexpresado de tiempo en tiempo)

6.4 Intermediario Colocador

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que mi representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la Emisora, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a mi leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, mi representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, mi representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la Emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una entidad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la BMV.

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



Por: _____
Nombre: Luis de Garay Russ
Cargo: Apoderado

Hoja de firmas correspondiente al Prospecto del programa de certificados bursátiles constituido por CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, exclusivamente en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios número CIB/572 de fecha 13 de febrero de 2014 (según el mismo ha sido modificado y reexpresado de tiempo en tiempo)

6.5 Intermediario Colocador

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que mi representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la Emisora, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a mi leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, mi representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, mi representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la Emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una entidad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la BMV.

Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte



Por: _____
Nombre: Alejandro Osorio Pérez
Cargo: Apoderado



Por: _____
Nombre: Roberto García Quezada
Cargo: Apoderado

Hoja de firmas correspondiente al Prospecto del programa de certificados bursátiles constituido por CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, exclusivamente en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios número CIB/572 de fecha 13 de febrero de 2014 (según el mismo ha sido modificado y reexpresado de tiempo en tiempo)

6.6 Asesor Legal Independiente

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la emisión y colocación de los valores cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Nader, Hayaux y Goebel, S.C.



Por: _____

Nombre: Gunter A. Schwandt G.

Cargo: Socio

Hoja de firmas correspondiente al Prospecto del programa de certificados bursátiles constituido por CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, exclusivamente en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios número CIB/572 de fecha 13 de febrero de 2014 (según el mismo ha sido modificado y reexpresado de tiempo en tiempo)

6.7 Fideicomitente

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de mis respectivas funciones, preparé la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitados en su caso, así como la información financiera del fideicomitente o de quien aporte los bienes, derechos o valores al fideicomiso contenida en el presente Prospecto, la cual, a mi leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifiesto que no tengo conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Diego Isita Portilla



Por su propio derecho

Hoja de firmas correspondiente al Prospecto del programa de certificados bursátiles constituido por CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, exclusivamente en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios número CIB/572 de fecha 13 de febrero de 2014 (según el mismo ha sido modificado y reexpresado de tiempo en tiempo)