

**PROSPECTO DEFINITIVO.** Los valores descritos en este prospecto han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Dichos valores no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por la ley de otros países.



CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS



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

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Administrador

Fiduciario

CI BANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO EMISOR (EL “FIDUCIARIO” O EL “FIDUCIARIO EMISOR”), REALIZÓ LA OFERTA PÚBLICA INICIAL DE 17,588,428 (DIECISIETE MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS VEINTIOCHO) CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS, SIN EXPRESIÓN DE VALOR NOMINAL (LOS “CERTIFICADOS”, LOS “CERTIFICADOS BURSÁTILES”, LOS “CERTIFICADOS BURSÁTILES INMOBILIARIOS” O LOS “CBFIS”), AL AMPARO Y EN TÉRMINOS DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS NÚMERO CIB/572 (SEGÚN EL MISMO HA SIDO Y SEA MODIFICADO, EL “CONTRATO DE FIDEICOMISO” O EL “FIDEICOMISO EMISOR”).

**MONTO TOTAL DE LA OFERTA**

\$270,861,791.20 (DOSCIENTOS SETENTA MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y UN MIL SETECIENTOS NOVENTA Y UN PESOS 20/100 MONEDA NACIONAL)

LA REALIZACIÓN DE CUALQUIER DISTRIBUCIÓN EN RELACIÓN CON O DERIVADA DE LOS CERTIFICADOS DEPENDE, EN SU TOTALIDAD, DEL DESEMPEÑO DEL PORTAFOLIO INICIAL DE INMUEBLES.

Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Prospecto tienen el significado que se les atribuye en la Sección “I. INFORMACIÓN GENERAL — 1.1 Glosario de Términos y Definiciones” del presente Prospecto.

**Fiduciario:**

CI Banco, 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 572 de fecha 13 de febrero de 2014 (según el mismo ha sido modificado y reexpresado), del cual son parte los Fideicomitentes, como fideicomitentes y fideicomisarios en segundo lugar y Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria como representante común.

**Fideicomitentes:**

En conjunto, Laura Reneé Diez Barroso Azcárraga, José Carlos Laviada Ocejo, Jaime Isita Ortega, Diego Isita Portilla, WOOLLEYENTERPRISESMX, LLC y Tanner Storage Mexico LLC, en carácter de fideicomitentes y fideicomisarios en segundo lugar del Fideicomiso (los “Fideicomitentes” o los “Fideicomisarios en Segundo Lugar”, según el contexto lo requiera).

**Fideicomisarios en primer lugar:**

Los tenedores de los Certificados Bursátiles (los “Tenedores”).

**Fideicomisarios en Segundo Lugar:**

En conjunto, Laura Reneé Diez Barroso Azcárraga, José Carlos Laviada Ocejo, Jaime Isita Ortega, Diego Isita Portilla, WOOLLEYENTERPRISESMX, LLC y Tanner Storage Mexico LLC, o sus causahabientes, sucesores o cesionarios, respecto a las cantidades que

tengan derecho a recibir de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

**Administrador y asesor:** Self-Storage Management, S. de R.L. de C.V., directa o indirectamente a través de sus subsidiarias o filiales y demás terceros autorizados en términos del Contrato de Administración o sus causahabientes o cesionarios, exclusivamente en su calidad de administrador o cualquier otra persona que lo sustituya en términos del Contrato de Administración.

**Tipo de Oferta:** Oferta pública primaria nacional.

**Tipo de Valor:** Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, sin expresión de valor nominal, a los que se refieren los artículos 63 Bis 1, fracción II y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores y los artículos 7, fracción VII y demás aplicables de la Circular Única de Emisoras.

**Precio de colocación de los Certificados:** \$15.40 por cada Certificado. El precio de colocación fue determinado tomando en cuenta las características del Fideicomiso Emisor atendiendo a diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación.

**Clave de pizarra:** "STORAGE".

**Serie:** 18.

**Monto total de la Oferta:** \$270,861,791.20 (doscientos setenta millones ochocientos sesenta y un mil setecientos noventa y un pesos 20/100 moneda nacional).

**Número total de Certificados materia de la Oferta:** 17,588,428 (diecisiete millones quinientos ochenta y ocho mil cuatrocientos veintiocho).

Previo a la Emisión Inicial, el Comité Técnico Inicial autorizó la emisión de 200,000,000 (doscientos millones) de CBFIs, los cuales fueron ofrecidos y suscritos de la siguiente manera: (a) 17,588,428 (diecisiete millones quinientos ochenta y ocho mil cuatrocientos veintiocho) de CBFIs fueron materia de la Oferta, (b) 100,000,000 (cien millones) de CBFIs fueron mantenidos en la tesorería del Fideicomiso, sin contar con derechos económicos ni corporativos, sino hasta que (i) se lleve a cabo la suscripción de los mismos por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los eventuales Tenedores, sus Afiliadas, subsidiarias y personas relacionadas Permitidos, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico; (ii) sean entregados como contraprestación por la adquisición de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Administrador, Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; y/o (iii) sean entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso, en los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, y (c) 82,411,572 (ochenta y dos millones cuatrocientos once mil quinientos setenta y dos) CBFIs serán entregados a los Fideicomitentes (con plenos derechos económicos y corporativos, sin que se consideren mantenidos en tesorería), representando su participación anterior en el Fideicomiso.

**Denominación de los Certificados Bursátiles:** Los Certificados Bursátiles no tienen expresión de valor nominal y su precio de colocación está expresado en Pesos.

**Fines del Fideicomiso:**

Los Fines del Fideicomiso son los siguientes: (i) llevar a cabo Emisiones, incluyendo de CBFIs de tesorería; (ii) realizar Inversiones conforme a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso; (iii) realizar Distribuciones en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Contrato de Fideicomiso; (iv) adquirir, mantener en su propiedad y disponer de los bienes y derechos que comprenden el Patrimonio del Fideicomiso; (v) abrir, mantener y/o administrar las Cuentas del Fideicomiso; y (vi) realizar todas aquellas actividades que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en el Contrato de Fideicomiso; en cada caso, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador o, en su caso, de cualquier otra Persona u órgano que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso tenga derecho a instruir al Fiduciario (incluyendo, sin limitación, el Representante Común y aquéllas Personas a las cuales se les hayan delegado o cedido dichas facultades del Administrador de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración), de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso. Para una descripción detallada de los Fines del Fideicomiso, ver la sección “3. El Fideicomiso- 3.4 Contratos y Acuerdos – Contrato de Fideicomiso – Fines del Fideicomiso” del presente Prospecto.

**Patrimonio del Fideicomiso:**

El Patrimonio del Fideicomiso se conforma o conformará, según sea el caso, de los bienes, derechos y activos que se describen en la Cláusula 2.5 del Contrato de Fideicomiso y en la definición de “Patrimonio del Fideicomiso” contenida en la sección 1. INFORMACIÓN GENERAL – 1.1 Glosario de términos y definiciones” del Prospecto.

**Características relevantes de los Inmuebles que conforman el Patrimonio del Fideicomiso:**

El Portafolio Inicial de Inmuebles se compone por 14 Activos Inmobiliarios que son, o, una vez desarrollados, se pretende que sean, principalmente destinados a la renta de mini-bodegas bajo el concepto de auto-almacenaje (*self-storage*). De los 14 Activos Inmobiliarios, 2 serán adquiridos de manera simultánea a la Oferta Pública. Los Activos Inmobiliarios que conforman el Portafolio Inicial de Inmuebles se ubican (incluyendo los 2 Activos Inmobiliarios a adquirirse en o alrededor de la Oferta Pública a que hace referencia este Prospecto) la Ciudad de México y el Estado de México. Actualmente nuestro portafolio se encuentra conformado por un ABR de 38,062 m<sup>2</sup>, de los cuales 26,290 m<sup>2</sup> se encuentran ocupados. Asimismo, el total de bodegas asciende a 3,793, de los cuales 2, 391 se encuentran ocupados. Al 30 de junio de 2018, los Activos Inmobiliarios en operación que integran el Portafolio Inicial se encuentran ocupados al 69%.

La mayoría de los Activos Inmobiliarios que integran nuestro Portafolio Inicial no se encuentran en operación y/o no han alcanzado niveles de ocupación que resulte en que puedan ser considerados como inmuebles “estabilizados”.

**Distribuciones, periodicidad y procedimiento de cálculo:**

El Fiduciario deberá realizar distribuciones a los Tenedores de los CBFIs de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador (entregando una copia al Representante Común). Asimismo, deberá realizar una Distribución cuando menos una vez al año de, al menos, el 95% del Resultado Fiscal del ejercicio inmediato anterior generado por los Activos Inmobiliarios integrantes del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con las disposiciones contenidas en la fracción VI del artículo 187 de la LISR.

Cada Distribución se realizará de conformidad con lo siguiente:

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

(b) Para efectos de cada Distribución, el Administrador deberá instruir al Fiduciario por escrito para que realice dicha Distribución a los Tenedores.

(c) El pago de cada Distribución se realizará de manera proporcional entre los Tenedores sobre la base de CBFIs que tenga de cada uno de ellos en la fecha de la Distribución respectiva.

**Lugar y forma de pago:**

Los montos pagaderos conforme a los Certificados Bursátiles se pagarán en la fecha de pago correspondiente, mediante transferencia electrónica de fondos, a través de la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., (el "Indeval") cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma número 255, 3er piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, contra la entrega del Título o las constancias que al efecto expida Indeval.

**Fecha de publicación del aviso de oferta pública:**

13 de agosto de 2018.

**Fecha de la Oferta Pública:**

13 de agosto de 2018.

**Fecha de Cierre de Libro:**

14 de agosto de 2018.

**Fecha de publicación del aviso de colocación con fines informativos:**

15 de agosto de 2018.

**Fecha de Registro en la BMV:**

15 de agosto de 2018.

**Fecha de Colocación:**

15 de agosto de 2018.

**Fecha de Emisión Inicial:**

15 de agosto de 2018.

**Fecha de Liquidación Inicial:**

17 de agosto de 2018.

**Fuente de pago:**

Las Distribuciones que deban hacerse a los Tenedores de conformidad con los Certificados Bursátiles se pagarán exclusivamente con los frutos y productos que, en su caso, generen los Inmuebles y demás activos que

conformen, directa o indirectamente, el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también se destinará al pago de las Comisiones por Administración, gastos e indemnizaciones, entre otros, como se establece en el Contrato de Fideicomiso.

**Recursos Netos que obtendrá el Fiduciario de la Emisión:** \$57,637,450.86, una vez deducidos los gastos relacionados con la Oferta Pública y tomando en cuenta (i) un precio de oferta de \$15.40 por CBF1 y (ii) que los recursos en efectivo que se obtendrán para la suscripción y pago de CBFIs (en adición a las aportaciones relacionadas con el Inmueble de Lerma y el Inmueble de Cuajimalpa) fueron de \$81,024,882.40. Los Gastos de Emisión se pagarán conforme a lo previsto en la Sección "2. LA OFERTA – 2.4. Gastos Relacionados con la Oferta" del presente Prospecto.

**Posibles Adquirientes:** Los Certificados Bursátiles fueron adquiridos por personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Todos los Tenedores participaron en igualdad de circunstancias y gozarán de los mismos derechos y obligaciones.

**Depositario:** Indeval.

**Régimen Fiscal:** Se pretende que le resulte aplicable al Fideicomiso el tratamiento fiscal correspondiente a los fideicomisos de inversión en bienes raíces. Los Tenedores tributarán y deberán cumplir con las obligaciones a su cargo de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR y las reglas 3.21.3.1., 3.21.3.5., 3.21.3.6., 3.21.3.7. y 3.21.3.8. de la RMF vigente, según sean aplicables, y cualquier otra disposición fiscal aplicable a los fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de bienes inmuebles o a las partes de dichos fideicomisos, o cualesquier otras disposiciones que las sustituyan en cualquier momento.

**Intermediario Colocador:** Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte.

**Representante Común:** Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria.

**ANTES DE TOMAR UNA DECISIÓN DE INVERSIÓN RESPECTO DE LOS CERTIFICADOS, LOS INVERSIONISTAS DEBIERON CONSIDERAR LOS RIESGOS DESCRITOS EN LA SECCIÓN "1. INFORMACIÓN GENERAL — 1.3. FACTORES DE RIESGO" DE ESTE PROSPECTO.**

**EL FIDEICOMISO EMISOR SE ESPECIALIZARÁ EN DESARROLLAR MINI-BODEGAS EN ACTIVOS INMOBILIARIOS. NUESTRO PORTAFOLIO INICIAL CUENTA CON DIVERSOS ACTIVOS INMOBILIARIOS EN PROCESO DE ESTABILIZACIÓN Y TAMBIÉN CUENTA CON ACTIVOS EN DESARROLLO. LA MAYORÍA DE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS QUE INTEGRAN NUESTRO PORTAFOLIO INICIAL NO SE ENCUENTRAN EN OPERACIÓN Y/O NO HAN ALCANZADO NIVELES DE OCUPACIÓN QUE RESULTE EN QUE PUEDAN SER CONSIDERADOS COMO INMUEBLES "ESTABILIZADOS".**

**LOS POTENCIALES INVERSIONISTAS DEBIERON, PREVIO A LA INVERSIÓN EN LOS CERTIFICADOS TOMAR EN CUENTA QUE EL RÉGIMEN FISCAL APLICABLE AL FIDEICOMISO QUE SE DESCRIBE EN ESTE PROSPECTO Y A LOS TENEDORES (INCLUYENDO EL RÉGIMEN FISCAL APLICABLE AL GRAVAMEN O EXENCIÓN DE LAS DISTRIBUCIONES O DEVOLUCIONES O LOS INGRESOS DERIVADOS DE VENTAS DE LOS CERTIFICADOS), NO HA SIDO VALIDADO O VERIFICADO POR LA AUTORIDAD FISCAL COMPETENTE. SE RECOMIENDA A LOS TENEDORES CONSULTAR A SUS PROPIOS ASESORES EN MATERIA FISCAL. ANTES DE INVERTIR EN LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES LOS INVERSIONISTAS DEBEN TOMAR EN CUENTA QUE LAS CONSIDERACIONES RELATIVAS A LAS IMPOSICIONES Y EXENCIONES FISCALES RESPECTO DE LOS RECURSOS DERIVADOS DE LAS DISTRIBUCIONES HECHAS DE CONFORMIDAD CON LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES O RELATIVOS A SU VENTA NO HAN SIDO VERIFICADOS O VALIDADOS.**

LAS ACTIVIDADES DEL FIDEICOMISO PODRÁN GENERAR PARA LOS TENEDORES OBLIGACIONES FISCALES DIFÍCILES Y ONEROSAS DE ENTERAR O CUMPLIR. ADICIONALMENTE, CUALESQUIERA DISTRIBUCIONES PODRÁN SER OBJETO DE RETENCIONES DE IMPUESTOS U OTROS PAGOS DE IMPUESTOS, QUE PODRÁN AFECTAR SIGNIFICATIVAMENTE LAS CANTIDADES QUE LOS TENEDORES TENDRÁN DERECHO A RECIBIR. LAS DISTRIBUCIONES TAMBIÉN PODRÁN VERSE AFECTADAS POR EL PAGO DE GASTOS, COMISIONES E INDEMNIZACIONES.

EL PAGO DE CUALQUIER DEUDA CONTRAÍDA POR EL FIDEICOMISO PODRÍA TENER PRIORIDAD SOBRE LOS DERECHOS DE LOS TENEDORES Y CUALQUIER DEUDA CONTRAÍDA RESPECTO DE ACTIVOS INMOBILIARIOS, PODRÍA TENER PRIORIDAD SOBRE LOS DERECHOS DEL FIDEICOMISO EN DICHS ACTIVOS INMOBILIARIOS.

LAS PERSONAS MORALES NO EXENTAS CONFORME A LA LEGISLACIÓN FISCAL APLICABLE, ESTÁN SUJETAS AL PAGO DEL ISR RESPECTO DE LOS RENDIMIENTOS PAGADOS EN TÉRMINOS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES.

NO EXISTE OBLIGACIÓN DE PAGO DE PRINCIPAL NI DE INTERESES A LOS TENEDORES EN TÉRMINOS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES NO SON AMORTIZABLES. SÓLO SE HARÁN DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES EN LA MEDIDA EN QUE EXISTA EFECTIVO DISTRIBUIBLE O CUALQUIER OTRO RECURSO DISTRIBUIBLE QUE FORME PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. LOS FIDEICOMITENTES, EL FIDUCIARIO, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL ADMINISTRADOR, EL INTERMEDIARIO COLOCADOR Y SUS CORRESPONDIENTES SUBSIDIARIAS Y AFILIADAS, NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO CONFORME A LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, SALVO PARA EL FIDUCIARIO RESPECTO DE LOS PAGOS QUE DEBA EFECTUAR CON CARGO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO CONFORME A LO PREVISTO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO. EN CASO DE QUE NO EXISTAN RECURSOS SUFICIENTES EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO PARA HACER DISTRIBUCIONES CONFORME A LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, LOS TENEDORES NO TENDRÁN DERECHO CONTRA LOS FIDEICOMITENTES, EL ADMINISTRADOR, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL FIDUCIARIO, EL INTERMEDIARIO COLOCADOR O SUS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS, PARA EL PAGO DE CUALESQUIERA CANTIDADES.

NO HAY GARANTÍA ALGUNA DE QUE LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES RECIBIRÁN DISTRIBUCIÓN ALGUNA AL AMPARO DE LOS MISMOS.

LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES NO SON INSTRUMENTOS DE DEUDA. LA ADQUISICIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES IMPLICA INVERTIR EN INSTRUMENTOS CON CARACTERÍSTICAS DISTINTAS A LAS DE LOS INSTRUMENTOS DE DEUDA. DICHA INVERSIÓN CONLLEVA RIESGOS ASOCIADOS A LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS DESCRITOS EN EL PRESENTE PROSPECTO. LOS INVERSIONISTAS DEBEN CONOCER Y ENTENDER LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES ANTES DE TOMAR UNA DECISIÓN DE INVERSIÓN.

LA ESTRATEGIA DE INVERSIÓN ESTÁ SUJETA A CIERTOS RIESGOS QUE PODRÍAN AFECTAR EL RENDIMIENTO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. LAS DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES Y LOS MONTOS DE LAS MISMAS ESTÁN SUJETOS A CIERTOS RIESGOS DERIVADOS DE LA ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN Y LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS.

LAS PERSONAS MORALES SUJETAS AL PAGO DE ISR E IVA QUE NO TENGAN DERECHO A ALGUNA EXENCIÓN RESPECTO A DICHS GRAVÁMENES CONFORME A LA LEY FISCAL APLICABLE, PODRÍAN ESTAR SUJETAS AL PAGO DE DICHS IMPUESTOS RESPECTO DE CUALESQUIERA RENDIMIENTOS PAGADOS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY APLICABLE.

LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES (I) PODRÍAN NO TENER LIQUIDEZ EN EL MERCADO, (II) OTORGAN EL DERECHO A RECIBIR LA PARTE DE LOS INGRESOS, EN SU CASO, CORRESPONDIENTE AL VALOR RESIDUAL DE LOS ACTIVOS O DERECHOS TRANSMITIDOS AL FIDUCIARIO, LOS CUALES SON VARIABLES E INCIERTOS, Y (III) NO CUENTAN CON UNA CALIFICACIÓN CREDITICIA.

LAS DISTRIBUCIONES PUEDEN DISMINUIR DEBIDO A DIVERSOS FACTORES, INCLUYENDO EL PAGO DE HONORARIOS Y GASTOS.

EXISTEN RIESGOS ADICIONALES RELACIONADOS CON LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES Y LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS QUE SE DESCRIBEN EN LA SECCIÓN "1. INFORMACIÓN GENERAL — 1.3. FACTORES DE RIESGO" DEL PRESENTE PROSPECTO.

LOS INVERSIONISTAS DEBERÁN CONTAR CON CONOCIMIENTOS EN FINANZAS, VALORES E INVERSIONES GENERALES Y CONSIDERAR QUE LOS VALORES A QUE SE REFIERE EL PRESENTE PROSPECTO SON VALORES DE CAPITAL, MISMOS QUE LOS INVERSIONISTAS DEBEN CONOCER Y ENTENDER ANTES DE TOMAR UNA DECISIÓN DE INVERSIÓN, CONSIDERANDO, ENTRE OTROS, LAS QUE SE DETALLAN EN LA SECCIÓN "1. INFORMACIÓN GENERAL — 1.3. FACTORES DE RIESGO" DEL PRESENTE PROSPECTO.

LOS TENEDORES TENDRÁN DERECHO A RECIBIR PARTE DE LOS MONTOS QUE INTEGREN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. LOS RENDIMIENTOS, DE HABERLOS, SERÁN VARIABLES E INCIERTOS (E INCLUSO PODRÁN SER NEGATIVOS).

EN EL CURSO ORDINARIO DE SUS NEGOCIOS, SELF STORAGE DEVELOPMENT, S.A.P.I. DE C.V. ("SSD"), LAS PERSONAS RELEVANTES Y EL ADMINISTRADOR Y SUS AFILIADAS SE INVOLUCRAN EN ACTIVIDADES DONDE SUS INTERESES O LOS INTERESES DE TERCERAS PERSONAS PUDIERAN ESTAR EN CONFLICTO CON LOS INTERESES DE LOS TENEDORES.

EL FIDEICOMISO EMISOR ESTÁ EXPUESTO A CONFLICTOS DE INTERÉS DERIVADOS DE SU RELACIÓN CON LOS FIDEICOMITENTES, EL ADMINISTRADOR, SSD Y SUS AFILIADAS. A PESAR DE QUE EL FIDEICOMISO CUENTA CON MECANISMOS PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS DE INTERÉS, NO SE PUEDE ASEGURAR QUE EL CONFLICTO SE ELIMINE EN SU TOTALIDAD O SE LIMITE DE FORMA SATISFACTORIA PARA LOS TENEDORES. SSD O SUS FUNCIONARIOS NO SERÁN RESPONSABLES POR LOS ACTOS QUE REALICEN DE CONFORMIDAD CON LAS DECISIONES DE LA ASAMBLEA DE TENEDORES CON RESPECTO A UN POSIBLE CONFLICTO DE INTERÉS. LOS POSIBLES INVERSIONISTAS DEBEN ESTAR CONSCIENTES DE QUE, EN ALGUNAS OCASIONES, EL ADMINISTRADOR Y SUS AFILIADAS PODRÁN TENER CONFLICTOS DE INTERÉS EN RELACIÓN CON EL FIDEICOMISO.

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", "ESTIMARÁ", "PRETENDERÁ", "CONTINUARÁ", O "CREERÁ" 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, LA NATURALEZA Y FALTA DE LIQUIDEZ DE LAS INVERSIONES DEL FIDEICOMISO, LA DIFICULTAD EN IDENTIFICAR Y OBTENER INVERSIONES ATRACTIVAS, LOS RIESGOS EN LAS TASAS DE INTERÉS, LAS CONDICIONES Y FLUCTUACIONES EN EL MERCADO, LAS CONDICIONES REGULATORIAS, LOS RESULTADOS O EL DESEMPEÑO FUTURO DEL FIDEICOMISO PODRÍAN DIFERIR MATERIALMENTE DE AQUELLOS PREVISTOS Y CONTEMPLADOS EN DICHAS DECLARACIONES DE EVENTOS FUTUROS. LOS FIDEICOMITENTES Y SUS AFILIADAS CONSIDERAN 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.

## INTERMEDIARIO COLOCADOR



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

Los Certificados Bursátiles objeto de la presente oferta pública se encuentran inscritos con el No. 3239-1.81-2018-011 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. y para cotizar en la misma.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los Certificados Bursátiles, la solvencia del Fiduciario o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el presente Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes aplicables.

El presente Prospecto puede consultarse en Internet en la página de la BMV ([www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)), en la página de la CNBV ([www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv)) o en la página del Fiduciario ([www.cibanco.com](http://www.cibanco.com)) y se encuentra también disponible con el Intermediario Colocador.

Ciudad de México, México, a 15 de agosto de 2018.

Autorización de la CNBV para difusión del prospecto de colocación número 153/11953/2018 de fecha 13 de agosto de 2018.

## ÍNDICE

1	INFORMACIÓN GENERAL.....	14
1.1	Glosario de términos y definiciones .....	14
1.2	Resumen ejecutivo.....	26
1.3	Factores de riesgo .....	55
1.4	Otros valores emitidos por los Fideicomitentes .....	80
1.5	Documentos de carácter público.....	81
2	LA OFERTA.....	82
2.1	Características y tipo de valores. ....	82
2.2	Destino de los fondos.....	87
2.3	Plan de distribución .....	88
2.4	Gastos relacionados con la Oferta.....	90
2.5	Funciones del Representante Común.....	91
2.6	Nombres de las personas con participación relevante en la Oferta.....	94
3	EL FIDEICOMISO.....	95
3.1	Historia y desarrollo del Fideicomiso .....	95
3.2	Descripción del negocio.....	96
3.2.1	Sectores inmobiliarios en los que el Fideicomiso estará enfocado a invertir	96
3.2.2	Patentes, licencias, marcas y otros contratos	96
3.2.3	Principales Clientes	98
3.2.4	Legislación aplicable y régimen fiscal	98
3.2.5	Recursos humanos	101
3.2.6	Información del mercado	101
3.2.7	Estructura corporativa	106
3.2.8	Procesos judiciales, administrativos o arbitrales	107
3.2.9	Derechos que confieren los Certificados Bursátiles	107
3.2.10	Distribuciones	107
3.3	Descripción de los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso.....	109
3.3.1	Inmuebles propiedad del Fideicomiso	109
3.3.2	Adquisiciones inmobiliarias y desarrollos inmobiliarios	114
3.3.3	Evolución de los activos del Fideicomiso	114
3.3.4	Desempeño de los activos del Fideicomiso	114
3.3.5	Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones	116
3.3.6	Informe de deudores relevantes	119
3.4	Contratos y acuerdos relevantes.....	120
3.5	Administradores.....	157
3.6	Comisiones, costos y gastos del Administrador.....	158
3.7	Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés .....	159
3.8	Audidores externos .....	160
3.9	Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores .....	161
3.10	Mercado de capitales .....	162
3.10.1	Estructura del Fideicomiso y principales Tenedores	162
3.10.2	Formador de Mercado	165
4	EL ADMINISTRADOR .....	166
4.1	Historia y desarrollo del Administrador.....	166
4.2	Descripción del negocio.....	167
4.2.1	Actividad principal	167
4.2.2	Recursos humanos	167
4.2.3	Estructura corporativa	167
4.2.4	Procesos judiciales, administrativos o arbitrales	167
4.3	Administradores y Tenedores .....	169
5	INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO .....	171
5.1	Información financiera seleccionada del Fideicomiso .....	171
5.2	Informe de créditos relevantes .....	177
5.3	Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera	179

5.3.1	Resultados de operación	179
5.3.2	Situación financiera, liquidez y recursos de capital	181
5.3.3	Control interno	183
5.4	Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas.	184
6	PERSONAS RESPONSABLES	185
7.	ANEXOS	196
7.1	Estados financieros	196
7.2	Opinión legal	197
7.3	Título que ampara la emisión de Certificados	198
7.4	Contrato de Fideicomiso	199
7.5	Contrato de Administración	200
7.6	Fideicomiso F/1767	201
7.7	Fideicomiso de Subarrendamiento	202
7.8	Confirmación de criterio expedida por el Servicio de Administración Tributaria	203
7.9	Opinión fiscal	204
7.10	Avalúos	205

**“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 los Fideicomitentes, el Fiduciario, el Representante Común, el Administrador o el Intermediario Colocador.”**

## **Presentación de cierta información**

A menos que se indique expresamente lo contrario o que el contexto lo requiera, los términos “el Fideicomiso”, “el Fideicomiso Emisor”, “el Fiduciario”, el “Fiduciario Emisor”, el “Emisor” o “la Emisora” hacen referencia a CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando en su carácter de fiduciario bajo el Contrato del Fideicomiso. Las referencias en el presente Prospecto a “nosotros” y “nuestro”, según el contexto lo requiera, son referencias al Fideicomiso Emisor o al Administrador actuando exclusivamente en su calidad de administrador del Fideicomiso, de conformidad con el Contrato de Administración.

Cierta información contenida en el presente Prospecto ha sido obtenida de fuentes publicadas por terceros, mismas que en algunos casos no han sido actualizadas a la fecha. Los datos de mercado y otra información estadística utilizada en el presente Prospecto se basan en publicaciones independientes de la industria, publicaciones gubernamentales, informes de empresas de investigación de mercado u otras fuentes independientes publicadas. Si bien se asume que dicha información es confiable para los efectos que se utiliza en el presente, ni el Fiduciario, ni el Intermediario Colocador, ni el Administrador o cualquiera de sus respectivos miembros del consejo, funcionarios, empleados, miembros, socios, accionistas o afiliados asume responsabilidad alguna por la veracidad o integridad de dicha información.

La información de mercado y las proyecciones presentadas en este Prospecto se basan en un análisis integral realizado por el Administrador. Algunos datos, incluyendo las estimaciones actuales del Administrador respecto al desempeño y tendencias del mercado, también se basan en estimaciones que se derivan de la revisión de estudios y análisis internos, así como fuentes independientes, preparadas por terceros y bajo un número de supuestos que el Administrador considera que son razonables, pero no existe garantía alguna de que dichos estimados vayan a realizarse. Aunque se asume que estas fuentes son fiables, no se ha verificado independientemente la información y no se puede garantizar su exactitud o integridad. Además, estas fuentes pueden utilizar diferentes definiciones de los mercados relevantes de las que se presentan. Los datos relativos a nuestra industria tienen la intención de proporcionar una orientación general, pero son inherentemente imprecisos. Aunque se asume que estas estimaciones se obtuvieron de manera razonable, usted no debe depositar excesiva confianza en estas estimaciones, ya que son inherentemente inciertas. Las proyecciones incluidas en este Prospecto han sido proporcionadas a efecto de ayudar a los inversionistas elegibles a evaluar una inversión en los Certificados Bursátiles, pero no deberán ser consideradas como una declaración respecto a los resultados financieros futuros.

## **Presentación de información financiera**

Se adjuntan al presente Prospecto los estados financieros consolidados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 y por los años terminados en esas fechas (los “Estados Financieros Anuales”) preparados bajo las NIIF. Asimismo, se presentan estados financieros consolidados intermedios condensados del Fideicomiso al 31 de marzo de 2018 y por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2018 y de 2017 preparados bajo las NIIF (la “Información Financiera Intermedia Histórica”). Los Estados Financieros Anuales y la Información Financiera Intermedia Histórica constituyen la información financiera del negocio predecesor del Fideicomiso anterior a la reestructura que se describe en la nota 2 de los Estados Financieros Proforma.

Asimismo, se adjunta al presente Prospecto información financiera consolidada proforma no auditada del Fideicomiso al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017 y por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2017 y el año terminado el 31 de diciembre de 2017, así como información financiera consolidada pro forma no auditada al 31 de diciembre de 2017 y 2016 por los años terminados en esa fecha como si la reestructura a la que se hace mención en la nota 2 de la información financiera proforma se hubiera ejecutado el 31 de marzo de 2018, el 31 de diciembre de 2017, el 1 de enero de 2017 o al 1 de enero de 2016 (los “Estados Financieros Proforma”).

De igual forma se presenta información financiera, preparada por la administración, histórica no auditada al 30 de junio de 2018 e información financiera consolidada pro forma interna del Fideicomiso al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 y por el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2018 y el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (la “Información Financiera Interna Intermedia Histórica”).

## **Moneda y otro tipo de información**

A menos que se indique lo contrario, la información financiera incluida en el presente Prospecto está expresada en Pesos, moneda nacional de México. Los términos “Pesos” y “\$” significan Pesos, moneda nacional de México, y los términos “EUA\$” “Dls.” y “Dólares” significan Dólares americanos, moneda de curso legal en los Estados Unidos.

El presente Prospecto puede contener conversiones de ciertos montos en Pesos a Dólares a los tipos de cambio indicados, simplemente para conveniencia del lector. Estas conversiones no deben interpretarse como una garantía de que las cifras en Pesos realmente representan los montos correspondientes en Dólares o hubieran podido convertirse a Dólares a dichos tipos de cambio. Las conversiones de Pesos a Dólares se efectuaron con base en el tipo de cambio que en cada sección de este Prospecto se indica.

Los totales en algunas de las tablas incluidas en el presente Prospecto pueden ser distintos de la suma de las cifras individuales debido a factores de redondeo.

Es posible que en algunos casos la suma de las cifras y los porcentajes que aparecen en las tablas incluidas en el presente Prospecto no sean igual al total indicado debido a factores de redondeo y de supresión.

## **Declaraciones a Futuro**

El presente Prospecto contiene declaraciones a futuro. Ejemplos de tales declaraciones a futuro incluyen, pero no se limitan a: (i) declaraciones sobre los resultados del Fideicomiso, (ii) declaraciones sobre los planes, objetivos o metas, y (iii) las declaraciones de suposiciones subyacentes a tales declaraciones. Palabras tales como “objetivo”, “anticipa”, “cree”, “podría”, “estima”, “espera”, “pronostica”, “guía”, “pretende”, “podría”, “planea”, “potencial”, “predecir”, “busca”, “debería”, “será” y expresiones similares pretenden identificar declaraciones a futuro, pero no son el medio exclusivo de identificar tales declaraciones.

Por su propia naturaleza, las declaraciones a futuro implican riesgos e incertidumbres inherentes, tanto generales como específicas, y existe el riesgo de que las predicciones, pronósticos, proyecciones y tales declaraciones a futuro no se logren. Se advierte a los inversionistas que una serie de factores importantes podrían causar que los resultados reales del Fideicomiso difieran de manera importante de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones expresadas o implícitas en tales declaraciones a futuro.

# 1 INFORMACIÓN GENERAL

## 1.1 Glosario de términos y definiciones

Los términos en mayúsculas usados en el presente Prospecto que se incluyen a continuación, tendrán el siguiente significado, los cuales serán aplicables tanto a las formas singular y plural como a las variaciones gramaticales de dichos términos:

“ABR” significa área bruta arrendable.

“Activos Inmobiliarios” o “Inmuebles” significa colectivamente, (a) bienes inmuebles, los cuales incluirán: (i) bienes inmuebles por naturaleza, consistentes en construcciones y edificios, así como los terrenos sobre los cuales se encuentren edificados; (ii) los bienes inmuebles por destino, que formen parte integral de las construcciones y edificios al encontrarse adheridos de una manera fija, de modo que no pueden separarse sin deterioro del inmueble o del objeto a él adherido, y (iii) todos aquellos bienes que aunque no tengan una incorporación física al edificio correspondiente, adquieran la condición de inmuebles al existir la voluntad del dueño de mantenerlos unidos a éste y que resulten indispensables para su funcionamiento, con todo lo que les corresponde por ley o de hecho; (b) Derechos de Fideicomitente-Fideicomisario, (c) financiamientos otorgados a terceros en relación con la adquisición o construcción de bienes inmuebles o edificios; y (d) los derechos a obtener ingresos derivados de Contratos de Arrendamiento celebrados en relación con cualquier bien inmueble.

“Administrador” significa Self-Storage Management, S. de R.L. de C.V., en su carácter de administrador del Fideicomiso, directa o indirectamente, a través de sus subsidiarias y/o afiliadas y demás terceros autorizados en términos de lo establecido en el Contrato de Administración, y, en su caso, sus cesionarios, causahabientes o quienquiera que sea subsecuentemente designado como administrador del Fideicomiso de conformidad con los términos del Fideicomiso y del Contrato de Administración.

“Afiliada” significa, respecto de una Persona en particular, la Persona que Controle, directa o indirectamente a través de uno o más intermediarios, sea Controlada por o esté bajo el Control común de, dicha Persona.

“Asamblea de Tenedores” significa una Asamblea Ordinaria o una Asamblea Extraordinaria.

“Asamblea Extraordinaria” significan las asambleas de Tenedores que sean convocadas para discutir cualquiera de los asuntos que se describen en el Fideicomiso para ese tipo de Asambleas de Tenedores.

“Asamblea Ordinaria” significan las asambleas de Tenedores que sean convocadas para discutir cualquiera de los asuntos que se describen en el Fideicomiso para ese tipo de Asambleas de Tenedores.

“Auditor Externo” significa KPMG Cárdenas Dosal, S.C., u otro despacho de auditores contratado por el Fideicomiso en cualquier momento, en el entendido que dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador, de los Fideicomitentes y del Fiduciario.

“Autoridad Gubernamental” significa la cualquier autoridad, entidad gubernamental o poder, sea judicial, legislativo o ejecutivo, como quiera que el mismo actúe y a través de cualquier entidad u órgano, cualquier tribunal, dependencia, órgano, comisión, entidad, secretaría, consejo, buró u otra autoridad similar, nacional, estatal, territorial, municipal, delegacional u otra subdivisión en México (incluyendo a todos los funcionarios y representantes de las mismas).

“Avalúo Anual” significa el avalúo de los Activos Inmobiliarios, tomados en su conjunto, en los cuales el Fideicomiso y/o cualquier Vehículo de Inversión hayan invertido, el cual será llevado a cabo anualmente al concluir cada Ejercicio Fiscal el 31 de diciembre de cada año.

“Banorte” significa Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte.

“BMV” significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

“Bolsa” significa la BMV o la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V.

“CBFIs”, los “Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios”, los “Certificados Bursátiles” o los “Certificados” significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios a ser emitidos al amparo del Fideicomiso, incluyendo los CBFIs Originales y los CBFIs Adicionales.

“CBFIs Adicionales” significan los CBFIs adicionales materia de Emisiones públicas o privadas, dentro o fuera de México de conformidad con las instrucciones previas y por escrito que al efecto entregue el Administrador al Fiduciario, con la aprobación previa de la Asamblea Ordinaria.

“CBFIs Originales” significa los CBFIs materia de la Oferta Pública a que se refiere este Prospecto.

“Circular Única de Emisoras” significa 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, según las mismas han sido o sean modificadas de tiempo en tiempo.

“Cliente” significa cada una de las personas físicas o morales que celebren un Contrato de Subarrendamiento para el uso y goce de una o más mini-bodegas ubicadas dentro de los Inmuebles que formen parte del patrimonio del Fideicomiso F/1767 y/o de los Vehículos de Inversión.

“CNBV” o la “Comisión” significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

“Colocación” significa la colocación de CBFIs entre el gran público inversionista a través de las Emisiones que el Fiduciario realice en cualquier momento conforme a los Fines del Fideicomiso, por medio de oferta pública a través de alguna Bolsa.

“Comisiones del Administrador” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Quinta del Contrato de Administración.

“Comité de Auditoría” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.8 (a) del Fideicomiso.

“Comité de Nominaciones” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.8 (c) del Fideicomiso.

“Comité de Prácticas” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.8 (b) del Fideicomiso.

“Comité Técnico” significa el comité técnico del Fideicomiso establecido en términos del artículo 80 de la LIC.

“Contraprestación de Administración Base” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Quinta del Contrato de Administración.

“Contraprestación por Administración de Inmuebles” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Quinta del Contrato de Administración.

“Contraprestación por Desarrollo” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Quinta del Contrato de Administración.

“Contrato de Administración” significa el contrato celebrado por el Administrador, en dicho carácter y el Fiduciario, en dicho carácter, con la comparecencia del Representante Común, con el propósito de cumplir con los Fines del Fideicomiso, mismo que se adjunta al presente Prospecto como Anexo 7.5.

“Contrato de Cesión de Cuajimalpa” significa el contrato de cesión de derechos fideicomisarios celebrado con anterioridad a la fecha de la Oferta Pública entre Alexis Braun Burillo, Emilio Braun Burillo, María Carla Braun Burillo, Eduardo Patricio Braun Burillo y Javier Braun Burillo, en su carácter de cedentes, y Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, exclusivamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso F/1767, en su carácter de cesionario, con la comparecencia de Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, Invex Grupo Financiero, exclusivamente en su carácter de fiduciario del fideicomiso de

administración número 2768 y del Fiduciario Emisor, respecto del 50% de los derechos de fideicomitente-fideicomisario relacionados con el Inmueble de Cuajimalpa.

“Contrato de Compraventa de Lerma” significa el contrato de compraventa celebrado con anterioridad a la fecha de la Oferta Pública entre U-Storage de México, S.A. de C.V., en su carácter de vendedor, y Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, actuando exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso F/1767, en su carácter de comprador, respecto del Inmueble de Lerma.

“Contrato de Fideicomiso” significa el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios número 572 de fecha 13 de febrero de 2014 (según el mismo ha sido modificado y reexpresado), del cual son parte los Fideicomitentes, como fideicomitentes y fideicomisarios en segundo lugar, CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario y Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria como representante común, mismo que se adjunta al presente Prospecto como Anexo 7.4.

“Contrato de Subarrendamiento” significan los contratos de subarrendamiento que, de tiempo en tiempo, suscriba el fiduciario del Fideicomiso de Subarrendamiento, en dicho carácter, con Clientes para el subarrendamiento de mini-bodegas ubicadas dentro de los Inmuebles de los que sea titular el Fiduciario, directa o indirectamente, a través del Fideicomiso F/1767 y/o cualquiera de los Vehículos de Inversión.

“Contratos de Arrendamiento” significan los contratos de que, de tiempo en tiempo, suscriba el Fiduciario Emisor, y/o el fiduciario del Fideicomiso F/1767, en dicho carácter, y/o los Vehículos de Inversión, para el arrendamiento de los Activos Inmobiliarios que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso.

“Control” o “Controlado” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.

“Crédito Banorte” significa el contrato de apertura de crédito simple de fecha 22 de diciembre de 2016 celebrado entre el fiduciario del Fideicomiso F/1767, como acreditado, Banorte, como acreditante y LCA Operadora, LCA Bodegas y LCA Vallejo como garantes, según el mismo fue modificado mediante convenio modificatorio de fecha 27 de febrero de 2018, Para una descripción del Crédito Banorte ver la Sección “5. Información Financiera del Fideicomiso – 5.2 Informe de Créditos Relevantes”.

“Cuenta Principal” significa la cuenta bancaria aperturada por el Fiduciario, por instrucciones del Administrador para (i) recibir los recursos de cualesquier Emisión, (ii) recibir el pago de rentas bajo los Contratos de Arrendamiento, (iii) pagar los Gastos de Emisión y Colocación, (iv) pagar los Gastos del Fideicomiso, y (v) realizar cualesquier otros pagos de conformidad con las instrucciones por escrito del Administrador.

“Cuenta de Distribución” significa la cuenta bancaria aperturada por el Fiduciario, por instrucciones del Administrador para pagar Distribuciones a los Tenedores.

“Cuentas del Fideicomiso” significan las cuentas bancarias a ser aperturadas y mantenidas durante la vigencia del Contrato, según sea instruido el Fiduciario por el Administrador o el Comité Técnico, según sea aplicable, y cualesquiera otras cuentas que sean necesarias para cumplir con los Fines del Fideicomiso.

“Daños” significa los montos y gastos que, en su caso, sean determinados en la tramitación y/o resolución de las Demandas.

“Demandas” significan todas las reclamaciones, demandas, responsabilidades, costos, gastos, daños, perjuicios, pérdidas, juicios, procedimientos o actos, ya sean judiciales, administrativos, de investigación o de cualquier otra naturaleza, conocidos o desconocidos, determinados o por determinarse, que existan, puedan existir o que puedan ser incurridos por cualquier Persona Cubierta, o con respecto de las cuales cualquier Persona Cubierta pudiera estar involucrada, como parte o de cualquier otra forma, o con respecto de las cuales cualquier Persona Cubierta pudiera ser amenazada, en relación con, o que resulte como consecuencia de las Inversiones u otras actividades del Fideicomiso, actividades emprendidas en relación con el Fideicomiso, o que de cualquier otra forma se relacionen o resulten del Contrato de Fideicomiso, incluyendo cantidades pagadas en cumplimiento de sentencias o resoluciones, en transacciones o como multas o penas, y los honorarios y gastos legales incurridos en relación con la preparación para

o defensa o disposición de cualquier investigación, acto, juicio, arbitraje u otro procedimiento, ya sea civil, mercantil, administrativo, laboral o penal o de cualquier otra naturaleza, excepto en la medida en que haya sido determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal con jurisdicción competente que dichos Daños surgieron principalmente de una Conducta Inhabilitadora de dicha Persona Cubierta.

“Derechos de Adquisición Preferente” significa, el derecho de opción del que gozan los Tenedores Permitidos para adquirir los CBFIs de tesorería que, conforme al acuerdo del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, deban o puedan ser ofrecidos en venta a dichos Tenedores Permitidos.

“Derechos de Suscripción Preferente” significa, el derecho de opción del que gozan los Tenedores Permitidos para suscribir los CBFIs Adicionales que se emitan con motivo de Emisiones Subsecuentes que, conforme al acuerdo del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, deban o puedan ser suscritos de manera preferente por los Tenedores Permitidos.

“Derechos de Arrendamiento” significa los derechos que adquiera el Fiduciario relacionados con el cobro, rentas y los ingresos derivados de los Contratos de Arrendamiento de cualquier Activo Inmobiliario incluyendo, sin limitar, los derechos sobre los seguros relacionados con dichos Activos Inmobiliarios.

“Derechos de Fideicomitente-Fideicomisario” significa, respecto de cualquier Persona, cualquier derecho de fideicomitente y/o fideicomisario de dicha Persona derivados de cualquier fideicomiso.

“Deuda” significa, en relación con cualquier Persona, (i) toda la deuda de dicha Persona por dinero prestado y cualesquier otras obligaciones contingentes u otras de dicha Persona con respecto a fianzas, cartas de crédito y aceptaciones bancarias estén o no vencidas, excluyendo coberturas y otros contratos de derivados e instrumentos financieros derivados similares, (ii) todas las obligaciones de dicha Persona evidenciadas por pagarés, bonos, obligaciones, certificados bursátiles o instrumentos de deuda similares, (iii) todas las obligaciones de arrendamientos financieros de dicha Persona, (iv) todas las deudas referidos en los numerales (i), (ii) o (iii) anteriores garantizados por (o por los cuales el poseedor de dicho deuda tenga un derecho existente, contingente o de cualquier otra manera, garantizados por) cualquier gravamen sobre los activos (incluyendo cuentas y derechos contractuales) de dicha Persona, a pesar de que dicha Persona no haya asumido ni se haya hecho responsable del pago de dicha deuda, (v) toda la deuda de terceros garantizado por dicha Persona (sin contabilizar dos veces cualquier deuda referido en los numerales (i), (ii), (iii) o (iv) anteriores) y (vi) todas las cantidades (incluyendo, sin limitación, intereses moratorios y primas de pago anticipado) adeudadas respecto de cualesquier deuda referida en los numerales (i), (ii), (iii), (iv) o (v) anteriores. La deuda no incluirá cantidades disponibles para ser dispuestas o prestadas bajo contratos de crédito u obligaciones similares que no hayan sido dispuestas o desembolsadas salvo que el Administrador espere que dichos montos serían utilizados para fondear, en todo o en parte, cualquier compromiso obligatorio del Fideicomiso existentes a dicha fecha de determinación, según lo determine el Administrador.

“Día Hábil” significa cualquier día, que no sea sábado o domingo, en el cual las instituciones de crédito deban abrir sus oficinas para celebrar operaciones con el público, de acuerdo con el calendario que al efecto publique de tiempo en tiempo la CNBV.

“Distribución” significa cada una de las distribuciones a ser realizadas por el Fiduciario a los Tenedores de los CBFIs de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador (entregando una copia al Represente Común), en términos del Contrato de Fideicomiso.

“Documentos de la Emisión” significa el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, cada Título y cualesquier otros documentos en que consten los términos y condiciones de cada Emisión.

“Dólares” o “EUAS” significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos.

“Ejecutivo” significa las personas físicas que ocupen los puestos de presidente, director general y directivo en la estructura corporativa del Administrador.

“Ejercicio Fiscal” significa cada periodo transcurrido desde el 1° de enero y hasta el 31 de diciembre de cada año, excepto cuando se prevea otra fecha según la Regulación.

“Emisión” significa cualquier emisión de CBFIs que el Fiduciario Emisor lleve a cabo de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, incluyendo los CBFIs correspondientes a la Emisión Inicial y los CBFIs correspondientes a las Emisiones Subsecuentes, para su colocación privada o por medio de oferta pública a través de la Bolsa, en el entendido que si el Emisor así lo determina, una o más Colocaciones podrán incluir la colocación en el extranjero de CBFIs, ya sea de manera pública o privada.

“Emisión Inicial” significa la emisión de CBFIs realizada por el Fideicomiso Emisor, materia del presente Prospecto.

“Emisión Subsecuente” significa cada emisión de CBFIs Adicionales realizada por el Fideicomiso Emisor.

“EMISNET” significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.

“Estados Financieros Anuales” significa los estados financieros consolidados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 y por los años terminados en esas fechas preparados bajo las NIIF.

“Estados Financieros Proforma” significa la información financiera consolidada proforma no auditada del Fideicomiso al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 y por el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2017 y el año terminado el 31 de diciembre de 2017, así como información financiera consolidada pro forma no auditada al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017 y por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2017 y el año terminado el 31 de diciembre de 2017, así como información financiera consolidada pro forma no auditada al 31 de diciembre de 2017 y 2016 por los años terminados en esa fecha.

“Estados Unidos” significa los Estados Unidos de América.

“Fecha de Cierre de Libro” o significa el 14 de agosto de 2018.

“Fecha de Emisión Inicial” significa el 15 de agosto de 2018.

“Fecha de Liquidación” significa el 17 de agosto de 2018.

“Fecha de Registro” significa el 15 de agosto de 2018.

“FIBRA” significan los fideicomisos de inversión en bienes raíces dedicados a la adquisición y/o construcción de bienes inmuebles que se destinan al arrendamiento y la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como a otorgar financiamiento para esos fines celebrados en términos de los artículos 187 y 188 de la LISR en vigor y/o aquellas disposiciones legales que las sustituyan.

“Fideicomisarios” significan los Tenedores, como fideicomisarios en primer lugar del Fideicomiso y los Fideicomitentes, como fideicomisarios en segundo lugar del Fideicomiso.

“Fideicomiso” o “Fideicomiso Emisor” significa el fideicomiso constituido mediante el Contrato de Fideicomiso.

“Fideicomiso CIB/2625” significa el contrato de fideicomiso celebrado con fecha 5 de octubre de 2016 entre Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, Invex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario del fideicomiso de administración número 2768 como fideicomitente-fideicomisario en primer lugar, el fiduciario del Fideicomiso F/1767 como fideicomitente-fideicomisario en primer lugar y CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria como fiduciario (según el mismo haya sido o sea modificado de tiempo en tiempo), propietario del Inmueble de Cuajimalpa.

“Fideicomiso de Administración y Fuente de Pago” significa el contrato de fideicomiso celebrado con fecha 30 de enero de 2016 (según el mismo ha sido o sea modificado de tiempo en tiempo) entre los acreditados del Crédito Banorte, como fideicomitentes-fideicomisarios en segundo lugar, Banorte, como fideicomisario en primer lugar y Banco del Bajío S.A., Institución de Banca Múltiple como fiduciario, identificado con el número administrativo F/18501 (actualmente CIB/2870). Para una descripción sobre el Fideicomiso de Administración y Fuente de Pago ver la Sección “5. Información Financiera del Fideicomiso – 5.2 Informe de Créditos Relevantes”.

“Fideicomiso de Subarrendamiento” significa el contrato de fideicomiso irrevocable de fecha 6 de julio de 2018, identificado con el número CIB/2981 celebrado entre Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, exclusivamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso F/1767, como fideicomitente-fideicomisario y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, exclusivamente en su carácter de fiduciario, cuyo fiduciario (i) tiene o podrá tener celebrados Contratos de Arrendamiento, en su carácter de arrendatario, con el Fideicomiso F/1767 y/o con los Vehículos de Inversión que al efecto constituya, adquiera o a los que se adhiera el Fideicomiso Emisor, directa o indirectamente, respecto de los Inmuebles que conforman o conformen el futuro, el Portafolio Inicial de Inmuebles y el Patrimonio del Fideicomiso, (ii) tiene o podrá tener celebrados Contratos de Subarrendamiento, en su carácter de subarrendador, con Clientes respecto de las mini-bodegas ubicadas en los inmuebles materia del Portafolio Inicial de Inmuebles, y (iii) celebrará Contratos de Arrendamiento y Contratos de Subarrendamiento respecto de cualquier Activo Inmobiliario que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso, según sea el caso.

“Fideicomiso F/1767” o “F/1767” significa el contrato de fideicomiso empresarial irrevocable número F/1767 de fecha 19 de febrero de 2014 celebrado entre CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, exclusivamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso, como fideicomitente y fideicomisario y, Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario (según el mismo haya sido o sea modificado de tiempo en tiempo).

“Fideicomitentes” o “Fideicomisarios en Segundo Lugar” significa, en conjunto, Laura Reneé 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.

“Fiduciario” significa CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando exclusivamente en carácter de fiduciario del Fideicomiso o sus sustitutos, causahabientes o cesionarios.

“Fines del Fideicomiso” significan los siguientes fines que deberá llevar a cabo el Fiduciario: (i) llevar a cabo Emisiones, incluyendo de CBFIs de tesorería; (ii) realizar Inversiones conforme a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso; (iii) realizar Distribuciones en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Contrato de Fideicomiso; (iv) adquirir, mantener en su propiedad y disponer de los bienes y derechos que comprenden el Patrimonio del Fideicomiso; (v) abrir, mantener y/o administrar las Cuentas del Fideicomiso; y (vi) realizar todas aquellas actividades que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en el Contrato de Fideicomiso; en cada caso, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador o, en su caso, de cualquier otra Persona u órgano que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso tenga derecho a instruir al Fiduciario (incluyendo, sin limitación, el Representante Común y aquellas Personas a las cuales se les hayan delegado o cedido dichas facultades del Administrador de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración), de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso. Para una descripción detallada de los Fines del Fideicomiso, ver la sección “3. El Fideicomiso- 3.4 Contratos y Acuerdos – Contrato de Fideicomiso – Fines del Fideicomiso” del presente Prospecto.

“Fondo de Recompra” significa el fondo que podrá ser constituido por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta por el monto máximo de recursos que autorice la Asamblea de Tenedores, para que con cargo al mismo, el Fiduciario lleve a cabo la adquisición de CBFIs en circulación en términos de lo dispuesto en la Cláusula 3.10 del Fideicomiso.

“Gastos de Emisión y Colocación” significa, en relación con cada Emisión, todos los gastos, comisiones, honorarios y otros pagos derivados de dicha Emisión, incluyendo, sin limitación, (a) todos los honorarios del Representante Común y el Fiduciario en relación con dicha Emisión, (b) el pago de los derechos de estudio y trámite, inscripción y listado de los respectivos CBFIs en el RNV y la BMV, respectivamente, en su caso, (c) los pagos a Indeval para el depósito de los Títulos representativos de los respectivos CBFIs, (d) los honorarios del Auditor Externo, incurridos en relación con dicha Emisión, si los hubiere, (e) los honorarios de otros auditores, asesores fiscales, asesores legales y otros asesores con respecto a dicha Emisión, (f) las comisiones y gastos pagaderos, en su caso, a cualquier agente estructurador o intermediarios colocadores en relación con los contratos de colocación o contratos similares relacionados con cada Emisión (incluyendo gastos legales documentados), (g) los gastos ordinarios incurridos por el Fideicomiso, el Administrador o los Fideicomitentes en relación con dicha Emisión incluyendo, pero no limitando a, gastos de

negociación y preparación de los documentos relacionados con dicha Emisión, gastos de viaje y gastos y costos de impresión, (h) gastos relacionados con los esfuerzos de venta de la oferta de CBFIs relacionados con dicha Emisión, en su caso, y (i) cualquier IVA que surja en relación con lo anterior.

“Gastos de Inversión” significa, sin duplicación y en la medida en que dichos montos no sean pagados por un Vehículo de Inversión o por un tercero y en cualquier caso según sean determinados sobre una base *pro rata* conforme a la participación del Fideicomiso o del Vehículo de Inversión en el Activo Inmobiliario respectivo, con respecto a cualquier Inversión o Inversión potencial, todos y cualesquier gastos relacionados con dicha Inversión, que pueden incluir, sin limitación, (i) gastos relacionados con la creación del Vehículo de Inversión, si los hubiere, a través del cual, o en el que, se haga la Inversión, y la emisión de cualesquier certificados fiduciarios u otros valores emitidos por dicho Fideicomiso de Inversión, según sea el caso, (ii) gastos relacionados con la adquisición de Activos Inmobiliarios, incluyendo, sin limitación, el ISAI, los honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, notarios públicos, corredores públicos, y cualesquier otros asesores, consultores, contratistas o agentes, incurridos en relación con lo anterior, (iii) gastos relacionados con el desarrollo, construcción, mantenimiento y monitoreo de Activos Inmobiliarios, incluyendo, sin limitación, los honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, notarios públicos, corredores públicos, así como cualesquier otros asesores, consultores, contratistas o agentes, incurridos en relación con lo anterior, (iv) gastos de capital y gastos para llevar a cabo remodelaciones en Activos Inmobiliarios, (v) gastos relacionados con el apalancamiento y/o cobertura de dicha Inversión, incluyendo, sin limitación, honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, (vi) gastos incurridos por el Fiduciario, cualquier Vehículo de Inversión y/o el Administrador en relación con dicha Inversión (sea la misma consumada o no) y la evaluación, adquisición, venta, financiamiento o cobertura de la misma, incluyendo, sin limitación, gastos de cierre, gastos de auditoría, honorarios del notario o corredor público, derechos de inscripción, y honorarios y gastos del fiduciario, (vii) gastos derivados del pago de impuestos, litigios, indemnizaciones y gastos derivados de los seguros contratados en relación con los Activos Inmobiliarios en los que se realice, desarrolle o mantenga una Inversión, (viii) cualesquier gastos y costos derivados de la valuación de Activos Inmobiliarios, incluyendo, sin limitación, los honorarios del valuador correspondiente, y (ix) gastos de cualquier otra naturaleza relacionados con dicha Inversión o los Activos Inmobiliarios relacionados con dicha Inversión.

“Gastos del Administrador” significa los costos y gastos en los que incurra el Administrador para el desempeño ordinario de su encargo y aquéllos relacionados con el desarrollo diario de las actividades del Administrador, incluyendo sueldos y salarios relacionados con los empleados de sus afiliadas y/o subsidiarias, arrendamientos y otros gastos de renta o gastos en los que incurra en el mantenimiento de su lugar de trabajo y costos relacionados con la administración de los asuntos corporativos del Administrador, así como gastos relacionados con la prestación normal de sus servicios, costos por cualquier reporte o estudio de industria no aplicables a Inversiones o Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso y cualquier gasto relacionado con lo anterior; en el entendido que dichos gastos deberán ser pagados por el Administrador y no serán objeto de reembolso por el Fideicomiso Emisor. Los Gastos del Administrador no incluirán los Gastos de Emisión y Colocación o los Gastos del Fideicomiso.

“Gastos del Fideicomiso” significa, sin duplicación y en la medida en que dichos montos no sean pagados por un Vehículo de Inversión o por un tercero y en cualquier caso según sean determinados sobre una base *pro rata* conforme a la participación del Fideicomiso o del Vehículo de Inversión en el Activo Inmobiliario respectivo, los costos, gastos y obligaciones incurridas por, o que deriven de la operación y actividad, del Fideicomiso después de la Fecha de Emisión Inicial, y excluyendo los Gastos de Emisión, los cuales incluirán: (i) gastos, comisiones y costos de cualesquier abogados, contadores u otros profesionales (incluyendo gastos del Auditor Externo, otros gastos de auditoría y certificación, los gastos de impresión y distribución de reportes a los Tenedores), así como cualesquier otros gastos realizados en relación con la administración del Fideicomiso, la asesoría contable, fiscal y legal (incluyendo respecto de cualquier litigio presente o futuro, según aplique), incluyendo gastos relacionados con tecnología de la información, en cada caso según dichas actividades sean realizadas indistintamente por el Administrador, sus Afiliadas o por terceros; (ii) las Comisiones del Administrador, así como cualesquiera otros gastos o montos pagaderos al Administrador, en el entendido que no se considerarán Gastos del Fideicomiso los Gastos del Administrador, mismos que deberán ser pagados por el Administrador y no serán objeto de reembolso por el Fideicomiso Emisor; (iii) los Gastos de Inversión, así como los gastos, comisiones y costos incurridos por el Fideicomiso en relación con la administración, operación, comercialización y monitoreo de las Inversiones; (iv) pagos de principal e intereses, comisiones y gastos relacionados con cualesquier Deuda contratada por el Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión, incluyendo, pero no limitado a la estructuración de dicha Deuda, así como pagos de cualesquier garantía otorgada por el Fideicomiso; (v) primas por seguros contratados para la protección del

Fideicomiso y Personas Cubiertas respecto de responsabilidades de terceros en relación con las Inversiones del Fideicomiso y demás actividades, incluyendo las indemnizaciones que sean pagadas a terceros (incluyendo al Intermediario Colocador); (vi) gastos de venta, extinción y liquidación del Fideicomiso o de cualquier Vehículo de Inversión; (vii) cualesquier impuestos (incluyendo ISR, IVA y de adquisición), o cualesquier pagos a entidades gubernamentales determinados en contra de Fideicomiso, así como todos los gastos incurridos en relación con litigios, procedimientos, auditorías, estudios, valuaciones, negociaciones y/o revisiones fiscales del Fideicomiso, incluyendo la preparación de declaraciones de impuestos; (viii) los honorarios del Representante Común y del Fiduciario; (ix) los gastos necesarios para mantener la inscripción de los CBFIs en el RNV, el listado de los CBFIs aplicables en la BMV y el depósito de los Títulos en Indeval, incluyendo, gastos y honorarios del Valuador Independiente y del Auditor Externo; (x) los gastos relacionados con el otorgamiento o revocación de los poderes conforme al Contrato de Administración; (xi) cualquier gasto incurrido por el Fiduciario o el Representante Común, conforme al Contrato de Fideicomiso o la Ley Aplicable; (xii) cualquier compensación pagadera a los miembros del Comité Técnico, en su caso, (xiii) gastos por servicios legales, de custodia, administrativos, de investigación, de registro, gastos de auditoría y contabilidad (incluyendo todos aquellos gastos relacionados con la operación de las Cuentas del Fideicomiso), incluyendo aquellos gastos derivados de la preparación de los estados financieros; (xiv) gastos bancarios y de consultoría; (xv) los gastos de avalúos y otros honorarios que sean pagados por concepto de prestación de servicios profesionales; (xvi) los gastos y honorarios relacionados con el establecimiento de cualesquier Vehículo de Inversión; (xvii) los Daños; (xviii) los costos relacionados con las asambleas de, y reportes para, los Tenedores, la CNBV, la BMV (y a cualquier otro ente regulatorio), así como con las sesiones del Comité Técnico; (xix) los gastos de cobertura y las comisiones y los gastos de intermediación; (xx) los gastos relacionados con la defensa del Patrimonio del Fideicomiso; y (xxi) el IVA relacionado con los conceptos señalados anteriormente.

“Grupo Isita”, de manera conjunta, los fideicomitentes Jaime Isita Ortega, Diego Isita Portilla, WOOLLEYENTERPRISESMX, LLC y Tanner Storage México, LLC.

“Indeval” significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

“INEGI” significa el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

“Información Financiera Intermedia Histórica” significa los estados financieros consolidados intermedios condensados del Fideicomiso al 31 de marzo de 2018 y por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2018 y de 2017.

“Información Financiera Interna Intermedia Histórica” significa la información financiera preparada por la administración, histórica no auditada al 30 de junio de 2018 e información financiera consolidada pro forma interna del Fideicomiso al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 y por el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2018 y el año terminado el 31 de diciembre de 2017.

“Inmueble de Cuajimalpa” significa el inmueble ubicado en Carretera México- Toluca No. 5214, Colonia el Yaqui, Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México, México cuyo 50% será adquirido por el Fideicomiso Emisor en términos del Contrato de Cesión de Cuajimalpa, en o alrededor de la fecha en que se consume la Oferta Pública a que se refiere este Prospecto.

“Inmueble de Lerma” significa el inmueble ubicado en Carretera México – Toluca Km. 46.5, Colonia Amomolulco, Toluca Ocoyoacac, Estado de México, a ser adquirido por el Fideicomiso Emisor en términos del Contrato de Compraventa Lerma, en o alrededor de la fecha en que se consume la Oferta Pública a que se refiere este Prospecto.

“Intermediario Colocador” significa Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte o cualesquiera otra casa de bolsa que, en su caso, se designe por el Comité Técnico en relación con cualquier Emisión.

“Inversión” significa cualquier inversión que realice el Fideicomiso en Activos Inmobiliarios o en cualquier Vehículo de Inversión (incluyendo mediante la adquisición de Derechos de Fideicomitente-Fideicomisario, certificados u otros títulos de crédito o valores emitidos por los Vehículos de Inversión).

“Inversiones Permitidas” significa las inversiones que el Fiduciario realice, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en valores a cargo del gobierno federal de México e inscritos en el RNV (denominados en Dólares o Pesos) y que cumplan con los requisitos de la Circular Única de Emisoras o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de

deuda durante la vigencia del Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones que por escrito reciba del Comité Técnico y/o del Administrador; en el entendido que dichos valores deberán tener un plazo inferior a 1 (un) año.

“ISAI” significa el impuesto que grava la adquisición de bienes inmuebles, no obstante la denominación que tenga dicho impuesto, conforme a las leyes fiscales vigentes en las entidades federativas y/o en los municipios de las entidades federativas en México.

“ISR” significa el impuesto sobre la renta.

“IVA” significa el impuesto al valor agregado.

“LCA Bodegas” significa LCA Bodegas, S.A. de C.V.

“LCA Operadora” significa LCA Operadora, S.A. de C.V.

“LCA Vallejo” significa LCA Vallejo, S.A.P.I. de C.V.

“LGTOC” significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

“LIC” significa la Ley de Instituciones de Crédito.

“Liquidador” en caso de que la Asamblea Extraordinaria apruebe la disolución del Fideicomiso, significa el Administrador, como liquidador del Patrimonio del Fideicomiso.

“LISR” significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

“LMV” significa la Ley del Mercado de Valores.

“m<sup>2</sup>” significa metros cuadrados.

“México” significa los Estados Unidos Mexicanos.

“Miembro Independiente” significan aquellas personas que se ajusten a lo previsto en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV.

“NIIF” significa las Normas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Reporting Standards* o *IFRS*) según las mismas sean emitidas o modificadas de tiempo en tiempo por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*International Accounting Standards Board*).

“NOI” significa el resultado operativo neto (*net operating income*), por sus siglas en inglés.

“Oferta” u “Oferta Pública” significa la oferta pública de CBFIs materia del presente Prospecto.

“Operación con Personas Relacionadas” significa cualquier operación que se pretenda realizar con Personas que se ubiquen en cualquiera de los supuestos siguientes: (i) sean Personas Relacionadas, (ii) aquellas relacionadas respecto de Vehículos de Inversión, sobre las cuales el Fideicomiso realice Inversiones, de los Fideicomitentes, así como el Comité Técnico, Administrador o cualquier administrado sustituto, o bien, (iii) que representen un conflicto de interés; en el entendido que, en los asuntos a los que se refieren los incisos (i) a (iii) anteriores, los Tenedores o miembros del Comité Técnico, según sea el caso, que sean personas relacionadas, se abstendrán de participar en la deliberación y votación correspondiente, sin que ellos afecte los requisitos de quórum requeridos para la instalación de la sesión o asamblea de que se trate.

“Patrimonio del Fideicomiso” significa 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 Contrato de Fideicomiso, así como los derechos asociados a dichas participaciones

(incluyendo, derechos corporativos y derechos a recibir distribuciones), así como aportaciones adicionales realizadas por los Fideicomitentes que cumplan con la Regulación aplicable a la FIBRA; 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 Emisor 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.

“Persona” significa cualquier persona física o persona moral, fideicomiso, asociación en participación, sociedad, Autoridad Gubernamental o cualquier otra entidad u organización de cualquier naturaleza.

“Persona Cubierta” significan los Fideicomitentes, el Administrador y sus Afiliadas; cada uno de los accionistas, los Ejecutivos, funcionarios, asesores, consejeros (incluyendo personas que actúen como consejeros externos aunque no sean consejeros nombrados como tal en los consejos de asesoría o cualquier otro comité del Administrador o de los Fideicomitentes), empleados, personal temporal, miembros, directivos, asesores y agentes de cada una de sus respectivas Afiliadas, actuales o anteriores; el Fiduciario, incluyendo sus funcionarios, representantes y delegados fiduciarios; el Representante Común y cada uno de sus respectivos funcionarios, consejeros, empleados, agentes, apoderados y delegados fiduciarios; el o los Intermediarios Colocadores, incluyendo sus funcionarios, empleados, asesores y representantes; cada persona que actúe, o que haya actuado, como miembro del Comité Técnico.

“Persona Independiente” significan todas aquellas personas que puedan calificar como Miembros Independientes, cuya independencia haya sido calificada por la Asamblea de Tenedores respecto del Fiduciario, los Fideicomitentes, el Administrador y los Vehículos de Inversión.

“Personas Relacionadas” tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en el artículo segundo de la LMV, incluyendo a las Personas que, respecto del Fideicomiso Emisor, se ubiquen en alguno de los supuestos siguientes: (a) las Personas que controlen o tengan influencia significativa en el Fideicomiso F/1767, el Fideicomiso de Subarrendamiento, los Vehículos de Inversión, SSD, LCA Operadora, LCA Bodegas y/o LCA Vallejo, así como los consejeros o administradores y directivos relevantes de dichas Personas, (b) las Personas que tengan poder de mando en el Fideicomiso F/1767, el Fideicomiso de Subarrendamiento, los Vehículos de Inversión, SSD, LCA Operadora, LCA Bodegas y/o LCA Vallejo, (c) el cónyuge, concubina o concubinario y las personas que tengan parentesco por consanguinidad o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el tercer grado, con personas físicas que se ubiquen en alguno de los supuestos señalados en los incisos (a) y (b) anteriores, así como los socios y copropietarios de las personas físicas mencionadas en dichos incisos con los que mantengan relaciones de negocios, (d) el Fideicomiso F/1767, el Fideicomiso de Subarrendamiento, los Vehículos de Inversión, SSD, LCA Operadora, LCA Bodegas y/o LCA Vallejo, y (e) las personas morales sobre las cuales alguna de las personas a que se refieren los incisos (a) a (d) anteriores, ejerzan el control o influencia significativa.

“Personas Relevantes” significan, conjuntamente, el Fideicomiso F/1767, SSD, los Fideicomitentes, así como todas las entidades que, a la fecha o en un futuro, contribuyan a la administración, gestión y desarrollo del negocio de dichas Personas.

“Pesos” o “\$” significa la moneda de curso legal en México.

“PIB” significa el Producto Interno Bruto.

“Portafolio Inicial” o “Portafolio Inicial de Inmuebles” significa el portafolio de Activos Inmobiliarios que se describe en la Sección “1.2 Resumen Ejecutivo” del presente Prospecto.

“Presidente” significa la persona que sea designada como presidente del Comité Técnico.

“Prospecto” significa el presente prospecto de emisión de CBFIs.

“Recursos de la Emisión” significa los recursos que reciba el Fideicomiso producto de cada Emisión.

“Regulación” significa respecto de cualquier circunstancia descrita en los Documentos de la Emisión, cualquier ley, norma, decreto, reglamento, código, disposición de carácter general, regla, resolución (incluyendo, la RMF vigente) o cualquier otra disposición aplicable en México a dicha circunstancia.

“REIT” significa Real Estate Investment Trust.

“Reporte Anual” significa el reporte anual del Fideicomiso por cada Ejercicio Fiscal a ser preparado y entregado, a más tardar, el 30 de abril de cada año.

“Representante Común” significa Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria, o la Persona que lo sustituya, causahabientes o cesionarios.

“Resultado Fiscal” significa la cantidad calculada de conformidad con las disposiciones contenidas en la LISR y demás Regulación fiscal mexicana aplicable.

“RMF” significa la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, según sea publicada, modificada y/o adicionada en cualquier momento.

“RNV” significa el Registro Nacional de Valores de la CNBV.

“Secretario” significa la persona que sea designada como secretario del Comité Técnico.

“Sesión Inicial” significa la sesión del Comité Técnico celebrada con anterioridad a la Emisión Inicial para discutir y aprobar, entre otros, (i) la inscripción de los CBFIs en el RNV y la Emisión Inicial; (ii) girar instrucciones al Fiduciario para inscribir los CBFIs en el RNV y llevar a cabo la Emisión Inicial; (iii) fijar las políticas de Inversión y desinversión, así como las políticas de Distribución; (iv) las restricciones a las Inversiones; (v) la celebración por parte del Fiduciario del Contrato de Administración; (vi) el otorgamiento de poderes por parte del Fiduciario al Administrador; (vii) los lineamientos que serán observados por el Administrador en el ejercicio de sus poderes para actos de administración y, según sea el caso, para actos de dominio; (viii) las Inversiones Permitidas; y (ix) la celebración o ratificación del Contrato de Cesión de Cuajimalpa y del Contrato de Compraventa de Lerma, así como de cualesquiera otros convenios, acuerdos, documentos, autorizaciones, notificaciones y demás documentación relacionada con la adquisición del Inmueble de Cuajimalpa y del Inmueble de Lerma, incluyendo la determinación y autorización de las contraprestaciones y mecanismos de pago.

“SSD” significa Self Storage Development, S.A.P.I. de C.V.

“TACC” significa la tasa anual de crecimiento constante.

“Tenedor No Residente” significan los inversionistas que no sean residentes en México y que no mantengan sus CBFIs o sus derechos sobre los mismos como parte de las actividades realizadas a través de un establecimiento permanente en México.

“Tenedores” significa aquellas Personas que tengan la titularidad de cualesquiera CBFIs Originales y cualesquiera CBFIs Adicionales conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.

“Tenedores Permitidos” significa cualquier Tenedor o cualquier Persona que sea designada como “tenedor permitido”

por cualquier Tenedor de Certificados Bursátiles, de conformidad con la forma y los plazos que al respecto establezcan el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores que autorice la Emisión Subsecuente o el ejercicio del Derecho de Adquisición Preferente correspondiente.

“Tenencia Relevante” significa cualquier Tenedor que en lo individual o en grupo sean titulares del 10% o más del número total de CBFIs en circulación.

“TIE” significa la Tasa Interbancaria de Equilibrio publicada por Banco de México, para el periodo de referencia, en Diario Oficial de la Federación.

“Título” significa el macrotítulo que documenta la Emisión Inicial.

“Tranche A” significa el tranche del Crédito Banorte por la cantidad de \$210'000,000.00, con fecha de vencimiento del 22 de diciembre de 2024.

“Tranche B” significa el tranche del Crédito Banorte por la cantidad de \$200'000,000.00, con fecha de vencimiento del 26 de diciembre de 2025.

“UAFIDA” significa el resultado de la utilidad de operación antes de impuestos, resultado integral de financiamiento, depreciación y amortización.

“U-Storage” significa SSD y todas las entidades que, a la fecha o en un futuro, contribuyan a la administración, gestión y desarrollo del negocio del Fideicomiso.

“Valuador Independiente” significa un banco de inversión, un despacho de contabilidad u otro despacho de avalúo independiente que sea aprobado por el Administrador.

“Vehículo de Inversión” significa la Persona o el Fideicomiso a través del cual, o en el que el Fideicomiso, directa o indirectamente, mantenga una Inversión (incluyendo, sin limitación al Fideicomiso 1767). Lo anterior, en el entendido que los Vehículos de Inversión en todo caso deberán calificar (o permitir que los mismos califiquen) como fideicomisos a través de los cuales no se realizan actividades empresariales para efectos de la LISR, o que de cualquier otra manera no sean considerados como entidades sujetas al pago de impuestos conforme a la LISR.

## 1.2 Resumen ejecutivo

El propósito del presente resumen ejecutivo es reducir la información contenida en el Prospecto a su expresión más simple, de modo que el lector pueda comprender, de manera sencilla, en qué consiste nuestro negocio, el Fideicomiso, así como los Certificados Bursátiles. La información contenida en este resumen ejecutivo fue seleccionada y obtenida de las demás secciones que conforman este Prospecto. El resumen ejecutivo no incluye toda la información que debe ser considerada por el inversionista para tomar cualquier decisión de inversión.

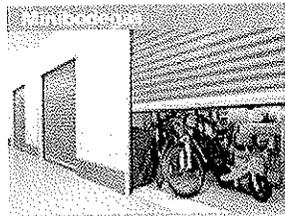
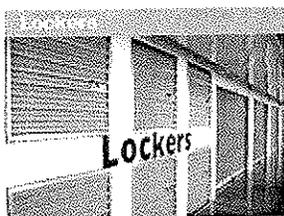
Para tomar cualquier decisión de inversión (incluyendo para adquirir los CBFIs), el presente Prospecto debe leerse en su totalidad, incluyendo los Factores de Riesgo (ver Sección “1.3 Factores de Riesgo”, del presente Prospecto) y los Estados Financieros Proforma que se adjuntan a este Prospecto. Las referencias en el presente Prospecto al “Fideicomiso”, “Fideicomiso Emisor”, “nosotros”, “nuestro/a”, y “a nosotros” se refieren al Contrato de Fideicomiso o al Administrador, según el contexto lo requiera. Las referencias en el presente Prospecto al “Fiduciario” se refieren a CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando exclusivamente en su carácter de fiduciario bajo el Fideicomiso Emisor. Para consultar el significado de las abreviaturas y los términos definidos que se utilizan con la primera letra en mayúscula en este Prospecto, ver la Sección “1. Información General – 1.1 Glosario de Términos y Definiciones”, del presente Prospecto.

### U-Storage

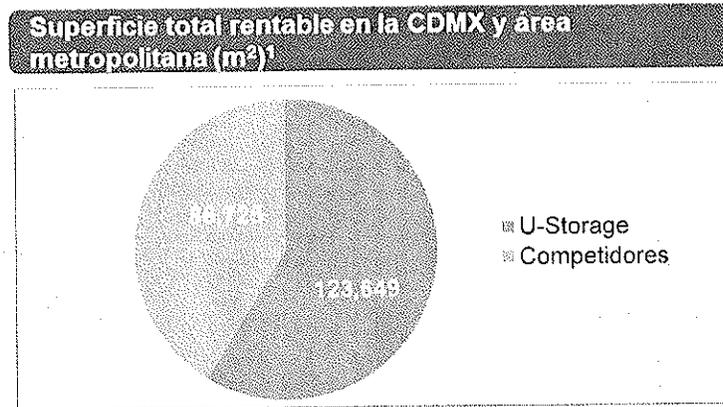
Fundado en México en el año 2002, U-Storage fue uno de los pioneros en el mercado de renta de mini-bodegas bajo el concepto de auto-almacenaje (*self-storage*) en México, solucionando la creciente demanda de espacio en las principales ciudades de México, ocasionada por factores sociales, demográficos y económicos que han generado un aumento en la oferta de departamentos y oficinas cada vez más pequeñas y sujetas a rentas más elevadas. Lo anterior se ejemplifica de una buena manera a través del aviso comercial de U-Storage: “*la extensión de tu casa y oficina*”.

Los principales accionistas de U-Storage participan directa o indirectamente, en la operación y administración de U-Storage a través del Fideicomiso Emisor (como fideicomitentes-fideicomisarios), LCA Bodegas, LCA Operadora, LCA Vallejo y SSD, entre otras sociedades subsidiarias o afiliadas.

El equipo ejecutivo de U-Storage ha estudiado desde hace más de 15 años la industria del auto-almacenaje en los Estados Unidos donde, según datos de Colliers International (LATAM Self-Storage Survey 2016), al 2016, existían más de 54,000 edificios dedicados al auto-almacenaje, con una demanda anual estimada de entre 2,000 a 3,000 nuevos edificios construidos al año de esta forma. Los Activos Inmobiliarios operados en México por U-Storage se han construido bajo estándares similares a los de la industria de auto-almacenaje de los Estados Unidos, resultando en una infraestructura de alta calidad institucional y un proceso probado de identificación de oportunidades destinado a la creación de valor para sus inversionistas. La combinación de infraestructura de calidad internacional y el conocimiento del equipo ejecutivo de U-Storage lo han posicionado como el líder de la industria del auto-almacenaje en México. Al 30 de junio de 2018, U-Storage administraba más de 12,000 mini-bodegas en 22 sucursales en México, más de 117,000 m<sup>2</sup> de ABR y, aproximadamente, más de 7,600 Clientes (habiendo atendido a más de 32,000 Clientes en total durante el año 2017). Asimismo, al 30 de junio de 2018, U-Storage contaba con una cobranza mensual promedio de 99% (calculada internamente durante los últimos 6 años) y realizó 785 operaciones mensuales promedio entre entradas y salidas. Las bodegas de U-Storage ofrecen diversas opciones de auto-almacenaje que las pueden hacer atractivas a distintos tipos de Clientes, como lo son individuos, parejas y familias, así como pequeñas, medianas y grandes empresas, siendo la mini-bodega más pequeña los casilleros (*lockers*) con superficies de 2 m<sup>2</sup>, hasta bodegas de hasta 100 m<sup>2</sup>.

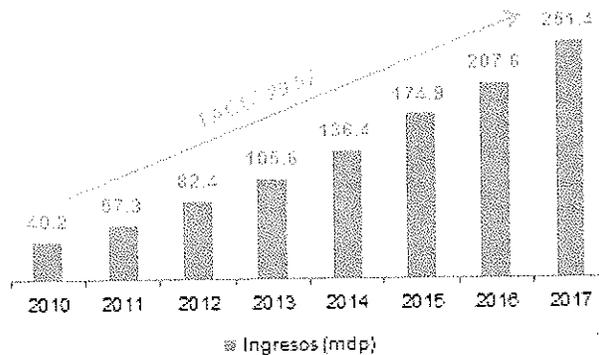


Según estimaciones internas, U-Storage cuenta en la Ciudad de México y en su área metropolitana con 123,649 m<sup>2</sup> de ABR, mientras que sus competidores tienen, aproximadamente, 86,725 m<sup>2</sup>, lo que representa que tiene más del 50% de la superficie rentable de auto-almacenaje en la Ciudad de México y su área metropolitana.

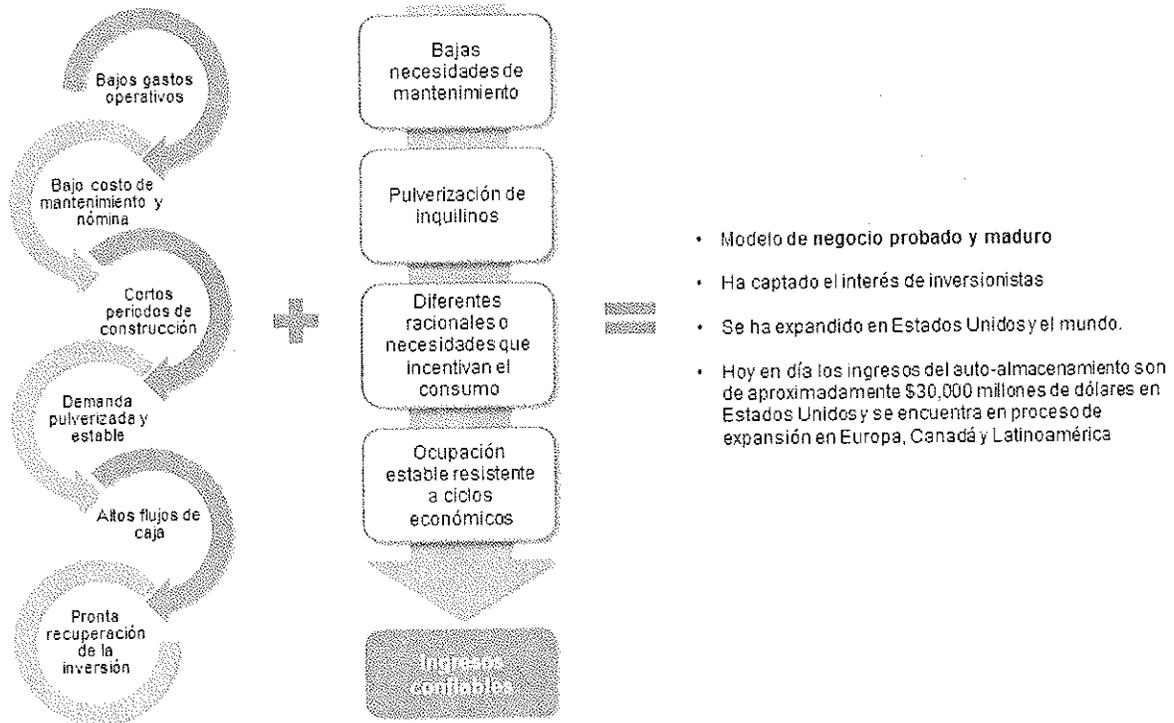


A continuación se presenta una tabla con información interna en la que se muestra el crecimiento consistente (en millones de Pesos) y la tasa anual de crecimiento constante ("TACC") de U-Storage durante los años ahí señaladas (según información interna):

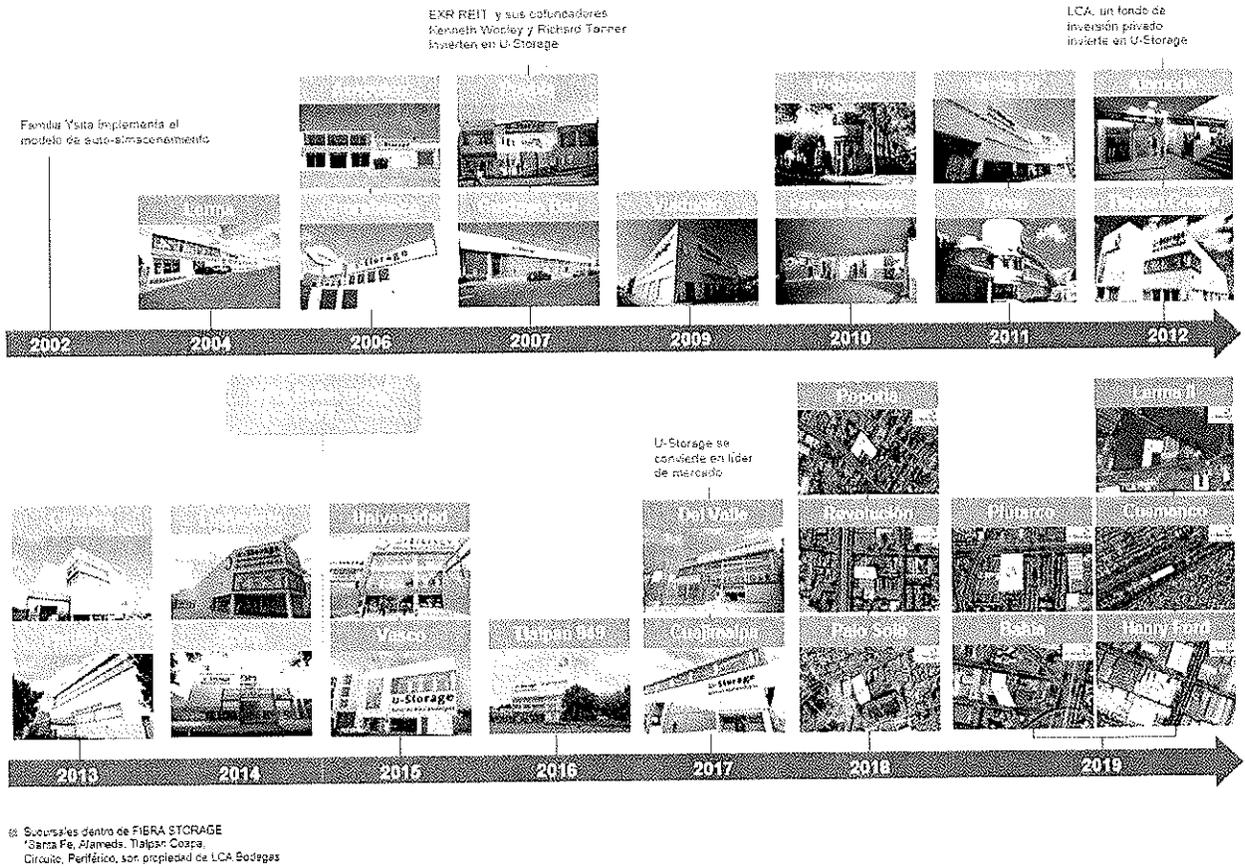
#### Crecimiento de Ingresos



Según datos de Bloomberg, INEGI e Intrajanus, desde hace aproximadamente 38 años el auto-almacenaje ha sido una de las áreas de mayor crecimiento del sector inmobiliario. Las nuevas tendencias en las ciudades han impulsado la demanda por auto-almacenaje por clientes residenciales y comerciales. Consideramos que un modelo de bajos gastos operativos, bajos costos de mantenimiento y nómina, cortos periodos de construcción, demanda pulverizada y estable, altos flujos de caja y pronta recuperación de la inversión, sumados a bajas necesidades de mantenimiento, pulverización de inquilinos, diferentes racionales o necesidades que incentivan el consumo y una ocupación estable resistente a ciclos económicos que se traduce en ingresos confiables, ha tenido como resultado un modelo de negocio probado y maduro, ha logrado captar el interés de inversionistas y se ha expandido en los Estados Unidos y en el resto del mundo. Asimismo, hoy en día los ingresos del auto-almacenaje son de aproximadamente \$30,000 millones de dólares en los Estados Unidos y se encuentra en proceso de expansión en Europa, Canadá y Latinoamérica. Consideramos que la tendencia de urbanismo, verticalización de las ciudades y reducción de espacio ha hecho que el valor agregado del servicio sea cada vez mayor y la necesidad que atiende cada vez más relevante. En la siguiente gráfica se muestran las características principales del negocio de auto-almacenaje y los posibles resultados del mismo:

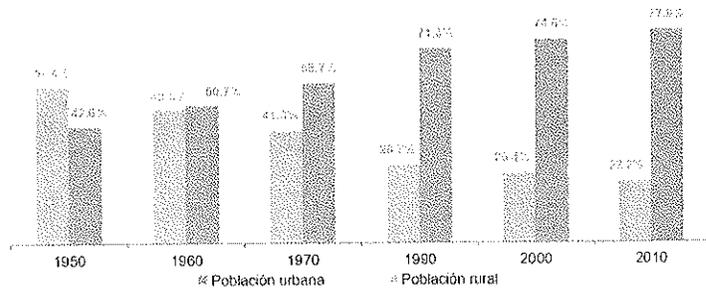
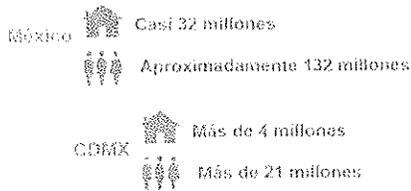


A continuación se muestra una línea del tiempo que muestra la evolución de U-Storage, preparado con base en datos internos:

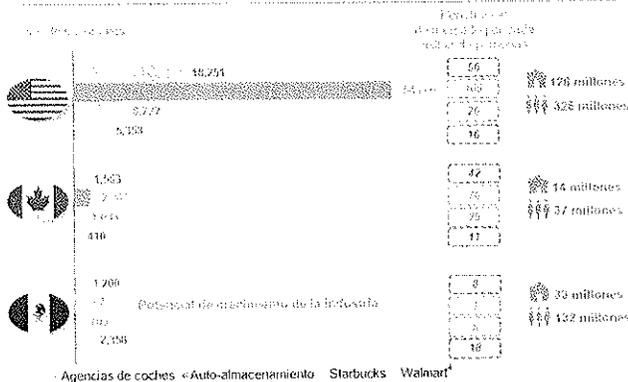


En las siguientes gráficas se muestran datos poblacionales y de necesidad sub-atendida del negocio de auto-almacenaje en México:

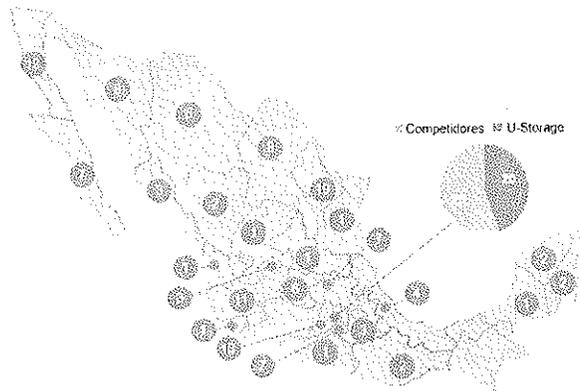
**Población (%)<sup>1</sup>**



**Necesidad subatendida**



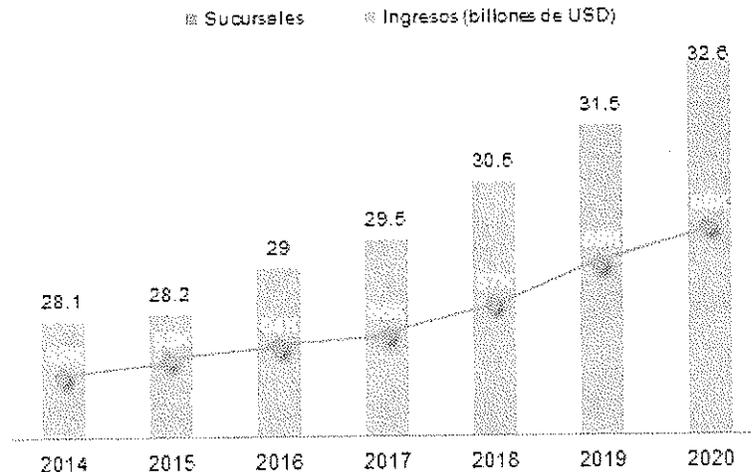
**Número de complejos por Estado<sup>5</sup>**



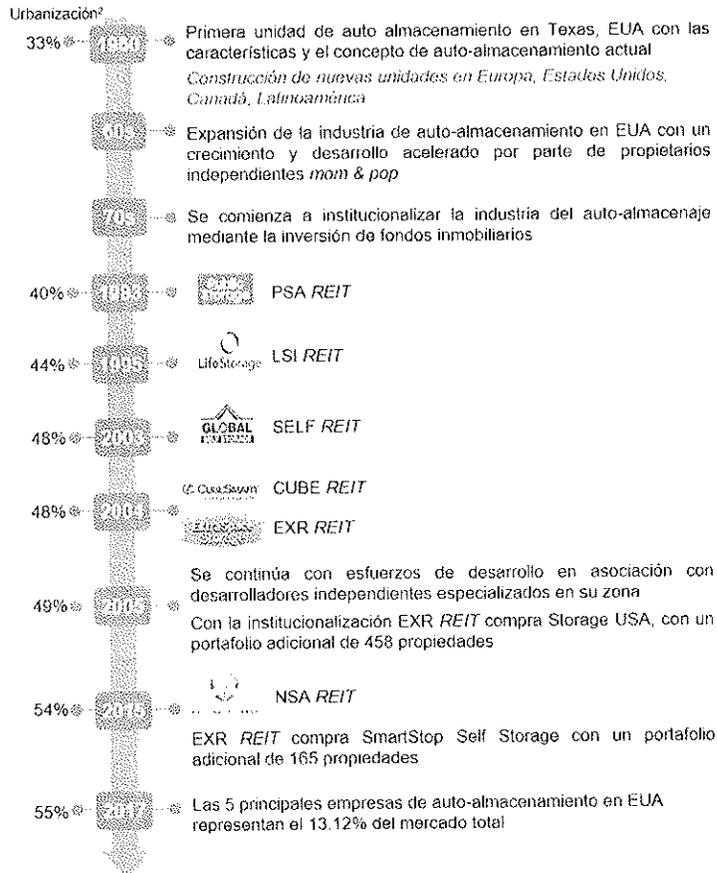
<sup>1</sup> INEGI. Volumen y crecimiento. Población total según tamaño de localidad para cada entidad federativa, 2010. Población rural: menos de 2,500 habitantes.  
<sup>2</sup> Self Storage Almanac.  
<sup>3</sup> Total de tiendas de grupo Walmart.  
<sup>4</sup> Intelijanus. Banco Mundial, información a 2017.

**El negocio de auto-almacenaje en los Estados Unidos**

Consideramos que el desarrollo del mercado de las bodegas de auto-almacenaje en los Estados Unidos es un buen parámetro de posibles crecimientos y desarrollos de esa industria en México. Según datos de Extra Space ([www.extraspace.com](http://www.extraspace.com)), en Estados Unidos existen aproximadamente 54,000 unidades auto-almacenaje y 214.7 millones de m2 rentables de bodegas de auto-almacenaje, es decir, 0.7m<sup>2</sup> rentables de bodega de auto-almacenaje per cápita. 9.4% de los hogares en los Estados Unidos rentan una unidad de auto-almacenaje y 83% del mercado se encuentra pulverizado. Un total de 5 REITs y la empresa "U-Haul" controlan alrededor del 17% del mercado con aproximadamente 7,000 propiedades. A continuación se muestra una tabla con la evolución esperada del mercado de los Estados Unidos de América a las fechas ahí indicadas (según datos de SpareFoot Storage Beat News de 2015):



## Evolución del mercado<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Bloomberg, IntraJanus, auto-almacenamiento, Almanac 2015  
<sup>2</sup> Banco Mundial, perspectivas de la urbanización mundial

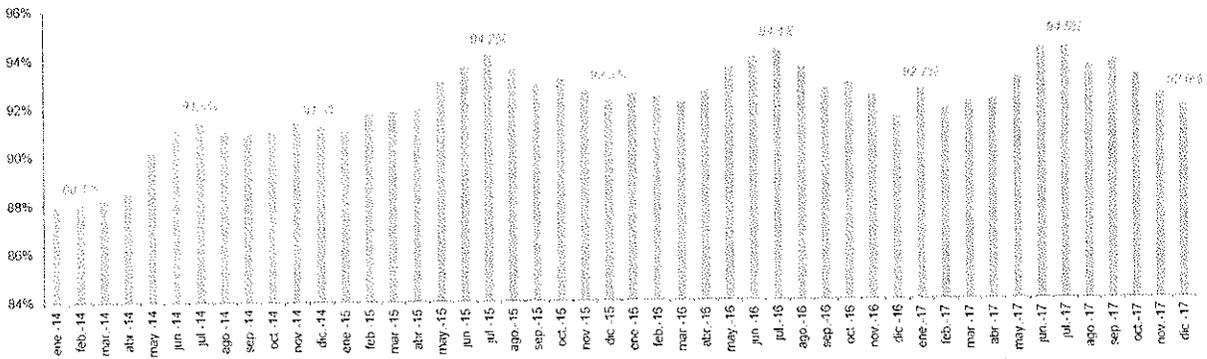
En las siguientes gráficas se muestran datos de REITs de auto-almacenaje en los Estados Unidos de América y de la ocupación de espacio extra (*extra space storage*) de los REITs de dicho país:

**REITs de auto-almacenamiento<sup>1</sup>**

	Public Storage		Extra Space Storage		CUBE SMART <sup>SM</sup> storage + logistics	
	mar-14	dic-15	inicial	actual	inicial	actual
<b>Market Cap (USD)</b>	\$131.1 millones	\$33.6 billones	\$390.5 millones	\$10.9 billones	\$0.56 billones	\$4.9 billones
<b>Nº de Unidades<sup>2</sup></b>	402	2,396	110	1,513	155	563
<b>Superficie total (M<sup>2</sup>)</b>	2.09 millones	14.77 millones	0.66 millones	10.59 millones	0.92 millones	3.14 millones

Market Cap y Market Cap Adicional de Public Storage y Extra Space Storage son los Market Caps de U-Storage al final de 2017

**Occupación Extra Space Storage REIT<sup>3</sup>**



<sup>1</sup> Filings públicos de cada FIBRA, Nasdaq, Nareit, Self Storage REITs (información al 31/17), Bloomberg información al 19 de febrero de 2016, SSA Self Storage Demand Study, 2017  
<sup>2</sup> Bloomberg, Nareit, Índice de REITs de Self Storage FNSFI e índice de REITs FNER, occupancy rate de cada REIT  
<sup>3</sup> Source: store occupancy, presentaciones para inversionistas EXR

**Estructura de la operación**

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

El Fideicomiso Emisor opera bajo un modelo de administración delegada a través del Administrador que es una sociedad que pertenece al grupo corporativo de U-Storage. Conforme al Contrato de Administración, el Administrador tendrá a su cargo, entre otras, la detección de oportunidades de inversión, administración de los Vehículos de Inversión y la definición de las estrategias de inversión del Fideicomiso Emisor, así como su desarrollo e implementación.

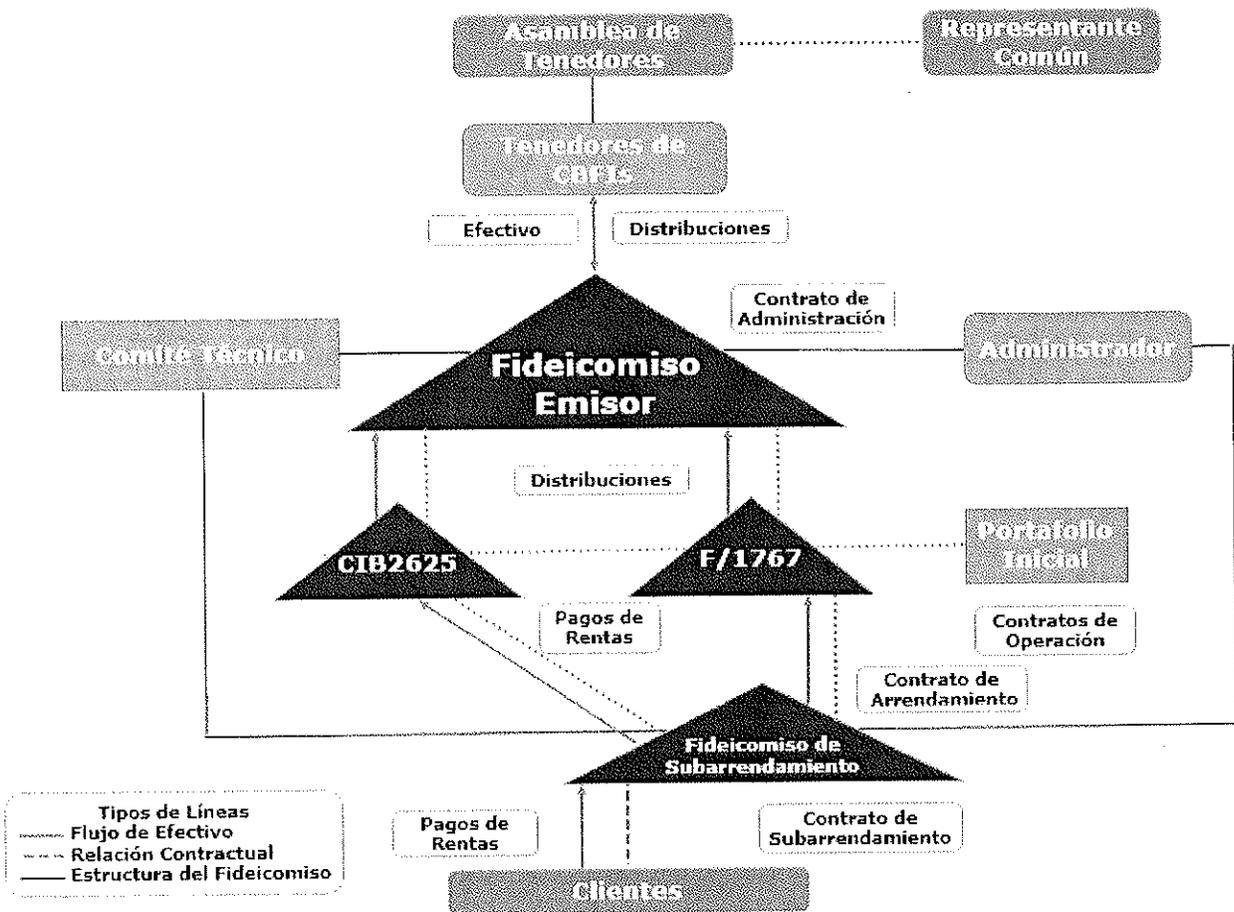
Asimismo, el Administrador actúa como administrador del Fideicomiso F/1767 (que es el Vehículo de Inversión a través del cual el Fideicomiso Emisor es titular de los Inmuebles que conforman el Portafolio Inicial y de otros activos del Patrimonio del Fideicomiso) y del Fideicomiso de Subarrendamiento (que es el vehículo a través del cual el Fideicomiso Emisor subarrienda las mini-bodegas ubicadas en los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso Emisor). En términos del Contrato de Administración, nuestro Administrador tendrá derecho a recibir (i) la Contraprestación de Administración Base, (ii) la Contraprestación por Desarrollo y (iii) la Contraprestación por Administración de Inmuebles.

El Fideicomiso Emisor podrá llevar a cabo Inversiones Permitidas directamente o a través de Vehículos de Inversión, incluyendo el Fideicomiso F/1767, en el que el participa como único fideicomitente-fideicomisario. Dentro del patrimonio del Fideicomiso F/1767 se encuentran los Activos Inmobiliarios que forman parte del Portafolio Inicial de Inmuebles y dentro de sus fines se incluye la celebración de los Contratos de Arrendamiento con el Fideicomiso de

Subarrendamiento, llevar a cabo el cobro de las rentas, pago de gastos y otras actividades de administración y concentración de activos para el Fideicomiso Emisor.

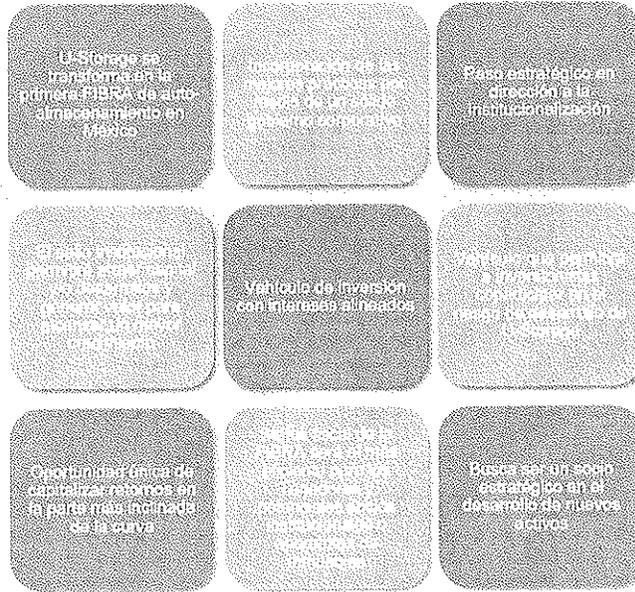
A su vez, el Fideicomiso F/1767 participa como único fideicomitente-fideicomisario del Fideicomiso de Subarrendamiento, el cual tiene dentro de sus principales fines llevar a cabo la operación diaria de las bodegas que forman parte del Portafolio Inicial y celebrar los Contratos de Subarrendamiento de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

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



Consideramos que, al implementar la estructura de "FIBRA" y lograr un nivel de institucionalización propio de un vehículo cotizado, se incentivará al mercado de pequeños y medianos desarrolladores, así como a propietarios de terrenos a buscar esquemas de aportación, asociación o participación dentro de la FIBRA.

Handwritten mark or signature.



### Algunos riesgos asociados a nuestra estructura

En el curso ordinario de sus respectivos negocios, SSD, el Administrador y las Personas Relevantes podrán, de tiempo en tiempo, identificar oportunidades de inversión que pudieren considerarse apropiadas para el Fideicomiso, para inversiones inmobiliarias propiedad de terceros que sean operadas por el Administrador o sus Afiliadas o para inversiones inmobiliarias en las que SSD, las Personas Relevantes y/o el Administrador o sus Afiliadas, tengan alguna participación. Ni SSD, ni las Personas Relevantes, ni el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas, tendrán prioridad, preferencia, compromiso, deber u obligación alguna para ofrecer, presentar o compartir cualquier oportunidad de inversión al Fideicomiso. En caso de presentarse alguna oportunidad de inversión que pudiere ser apropiada para el Fideicomiso, SSD, las Personas Relevantes o el Administrador, según sea el caso, podrán, a su entera discreción, decidir si dicha oportunidad se le presenta u ofrece al Fideicomiso. Asimismo, el Fideicomiso no tiene derecho de preferencia o de exclusividad alguna para realizar o participar en oportunidades de inversión que tenga, origine o identifique SSD, las Personas Relevantes o el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas. De igual forma, el Administrador tendrá a su cargo la administración y operación de mini-bodegas propiedad de las Personas Relevantes y otras sociedades o vehículos de inversión o entidades controladas por los Fideicomitentes individual o conjuntamente, las cuales podrán competir directa o indirectamente con las Activos Inmobiliarios que forman parte del Portafolio Inicial de Inmuebles. Para mayor información consultar la Sección “3. El Fideicomiso – 3.7 Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés”. En consideración a y como resultado de lo anterior, estamos expuestos a (i) conflictos de interés derivados de nuestra relación con los Fideicomitentes, el Administrador, SSD y sus afiliadas, (ii) a que el desarrollo de nuestro negocio, la implementación de nuestra estrategia y el crecimiento de nuestro Portafolio Inicial pudieran verse afectados al no tener el Administrador obligaciones de exclusividad frente al Fideicomiso Emisor y prestar servicios de asesoría, administración y gestión a terceros respecto de Inmuebles distintos a los que integran el Portafolio Inicial.

A efectos de mitigar los riesgos asociados con las operaciones que el Fideicomiso Emisor pueda celebrar con Personas Relacionadas o con otras personas respecto de las cuales pudieran surgir conflictos de interés, el Fideicomiso Emisor se encuentra sujeto a un gobierno corporativo robusto que excede los requerimientos regulatorios. El Comité Técnico del Fideicomiso debe aprobar, entre otros conceptos, operaciones que se celebren en conflicto o con Personas Relacionadas con base en ciertos montos. Además del Comité Técnico, nuestro Fideicomiso cuenta con Comité de Auditoría y un Comité de Prácticas con facultades para aprobar y opinar sobre la realización de operaciones con Personas Relacionadas, conflictos de interés que se presenten en relación con el Fideicomiso Emisor, así como, entre otros, las remuneraciones pagaderas al Administrador. Ambos Comités estarán integrados por Miembros Independientes

Por otro lado, la estructura de la operación contempla que la administración del Fideicomiso Emisor (principalmente

por lo que hace a (1) la definición de la estrategia para someterla a consideración de los órganos competentes del mismo Fideicomiso Emisor, (2) la administración del Portafolio Inicial y del Patrimonio del Fideicomiso, (3) la política de Distribuciones, así como (4) la gestión de los activos que conforman el Portafolio Inicial) se llevará a cabo a través del Administrador. Si bien la administración del Fideicomiso Emisor será una “administración delegada” al tener contratado a un Administrador, la contraprestación y demás cantidades que el Administrador tendrá derecho a recibir por la prestación de los Servicios de Administración serán en cantidad suficiente para cubrir los gastos mínimos básicos del propio Administrador y la gestión de las propiedades inmobiliarias e incluirán todos los conceptos materia de las Comisiones del Administrador. El Administrador no cobrará ninguna contraprestación cuyo monto se determine con base en el desempeño de los Certificados, sus funciones, el crecimiento del Patrimonio del Fideicomiso o la realización de Distribuciones y su monto. Los actuales operadores del negocio de SSD (y del Administrador), así como los demás Fideicomitentes, a través de la titularidad de Certificados Bursátiles emitidos por el Fideicomiso Emisor, tienen una participación mayoritaria en el Fideicomiso Emisor. Consideramos que el resultado final de esta situación es que el Administrador efectivamente trabajará en beneficio del Fideicomiso Emisor y los Tenedores, aunque no exista a su cargo una obligación de exclusividad alguna a favor del Fideicomiso Emisor. En virtud de lo anterior, consideramos que los intereses económicos del Administrador se encuentran alineados con los intereses de los Tenedores y del propio Fideicomiso Emisor. Resulta importante aclarar que, si bien el Administrador continuaría prestando servicios a terceros, el plan de negocios del Fideicomiso Emisor a largo plazo es hacer del mismo un vehículo de crecimiento a futuro.

Ver la sección “Factores de riesgo – Factores de riesgo relacionados con la estructura y el Administrador - Conflictos de interés” para una descripción de los riesgos asociados a los posibles conflictos de interés del Fideicomiso Emisor.

Para una descripción detallada del gobierno corporativo del Fideicomiso y de las disposiciones del Contrato de Administración, ver las secciones “3 El Fideicomiso” y “4 El Administrador”.

Previo a la Emisión Inicial, el Comité Técnico Inicial autorizó la emisión de 200,000,000 (doscientos millones) de CBFIs, los cuales fueron ofrecidos y suscritos de la siguiente manera: (a) 17,588,428 (diecisiete millones quinientos ochenta y ocho mil cuatrocientos veintiocho) CBFIs fueron materia de la Oferta, (b) 100,000,000 (cien millones) de CBFIs serán mantenidos en la tesorería del Fideicomiso, sin contar con derechos económicos ni corporativos, sino hasta que (i) se lleve a cabo la suscripción de los mismos por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los eventuales Tenedores, sus Afiliadas, subsidiarias y personas relacionadas Permitidos, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico; (ii) sean entregados como contraprestación por la adquisición de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Administrador, Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; y/o (iii) sean entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso, en los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, y (c) 82,411,572 (ochenta y dos millones cuatrocientos once mil quinientos setenta y dos) CBFIs serán entregados a los Fideicomitentes (con plenos derechos económicos y corporativos, sin que se consideren mantenidos en tesorería), representando su participación anterior en el Fideicomiso.

### **Portafolio Inicial**

El Portafolio Inicial está integrado por un total de 14 Activos Inmobiliarios. Dos de los 14 Activos Inmobiliarios que forman parte del Portafolio Inicial serán adquiridos al consumarse la Oferta Pública (el 50% del Inmueble de Cuajimalpa y el Inmueble de Lerma). Dichos 14 Activos Inmobiliarios conjuntamente comprenden 97,515 m<sup>2</sup> rentables que se traducen en aproximadamente 9,643 bodegas, con un plazo de ocupación en promedio de 18 a 20 meses.

Previo a la consumación de la Oferta Pública el Fideicomiso Emisor, a través del Fideicomiso F/1767, es titular del 50% de los derechos de propiedad del Inmueble de Cuajimalpa. Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, exclusivamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso F/1767 ha llegado a un acuerdo con los titulares del 50% restante que no es propiedad del Fideicomiso Emisor, para adquirir dicha participación a cambio de 4,899,966 CBFIs por lo que, una vez que se consume la Oferta Pública, el Fideicomiso Emisor sería propietario (indirectamente), del 100% del Inmueble de Cuajimalpa y los cedentes serán titulares de 4,899,966 CBFIs equivalente a 4.90% del total de CBFIs en circulación.

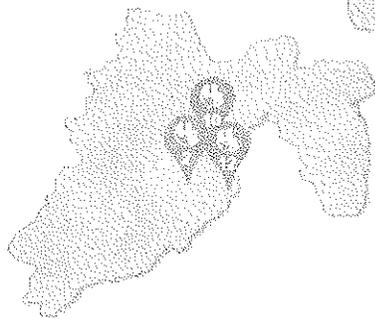
Asimismo, previo a la consumación de la Oferta Pública, U-Storage de México, S.A. de C.V. (vehículo a través del cual participan de manera independiente entre ellos algunos de los Fideicomitentes, sin que existan acuerdos de voto o de administración entre los mismos; participación que representa una propiedad minoritaria no controladora) ha llegado a un acuerdo para vender al fiduciario del Fideicomiso F/1767 el Inmueble de Lerma en términos del Contrato de Compraventa de Lerma. Por lo anterior, una vez que se consume la Oferta Pública, el Fideicomiso Emisor sería propietario, a través del Fideicomiso F/1767, del Inmueble de Lerma y U-Storage de México, S.A. de C.V. será titular de 7,427,106 CBFIs o 7.43% del total de CBFIs en circulación.

El Fideicomiso Emisor se especializa en operar y desarrollar mini-bodegas en Activos Inmobiliarios. Nuestro Portafolio Inicial cuenta con diversos Activos Inmobiliarios en proceso de estabilización y activos en desarrollo. La mayoría de los Activos Inmobiliarios que integran nuestro Portafolio Inicial no se encuentran en operación y/o no han alcanzado niveles de ocupación que resulte en que puedan ser considerados como inmuebles “estabilizados”.

Como se muestra en el siguiente mapa, los Activos Inmobiliarios que forman parte de nuestro Portafolio Inicial se encuentran estratégicamente ubicados en diferentes puntos de la Ciudad de México y de los municipios conurbados:

**Portafolio inicial al 30 de junio de 2018**

Para cada nueva inversión en activos, U-Storage lleva a cabo un análisis profundo sobre la viabilidad del proyecto de acuerdo al diseño, negociación, costos, normatividad y trámites, además de estudios geo-estadísticos y sociales para que se encuentre en zonas de alta plusvalía y además contenga la mezcla adecuada de bodegas, mini-bodegas y lockers para su mercado objetivo.



Fuente: Información provista por U-Storage  
 1 Posible ubicación de estos activos

Sucursal	Estatus
1 Vasco de Quiroga	Estabilizada
2 Lerma <sup>1</sup>	Estabilizada
3 Universidad	Por estabilizar
4 Tlalpan 949	Por estabilizar
5 Del Valle	Por estabilizar
6 Cuzajimalpa <sup>1</sup>	Por estabilizar
7 México-Tacuba	Por estabilizar
8 Bahía de Santa Bárbara	En construcción
9 Revolución	En construcción
10 Palo Solo	Terreno
11 Cuernavaca	Terreno
12 Lerma II	Terreno
13 Plutarco	Terreno
14 Henry Ford	Terreno
<b>Total m<sup>2</sup></b>	<b>97,452</b>
<b>Total bodegas</b>	<b>9,643</b>

Tal como se muestra en la gráfica anterior, de los 14 activos que forman parte del Portafolio Inicial, 2 son bodegas estabilizadas, 5 se encuentran en proceso de estabilización, 2 está en construcción y 5 son terrenos en distintas etapas de desarrollo.

Para cada nueva inversión en activos, U-Storage lleva a cabo un análisis profundo sobre la viabilidad del proyecto de acuerdo al diseño, negociación, costos, normatividad y trámites, además de estudios geo-estadísticos y sociales para que se encuentre en zonas de alta plusvalía y además contenga la mezcla adecuada de bodegas, mini-bodegas y lockers para su mercado objetivo.

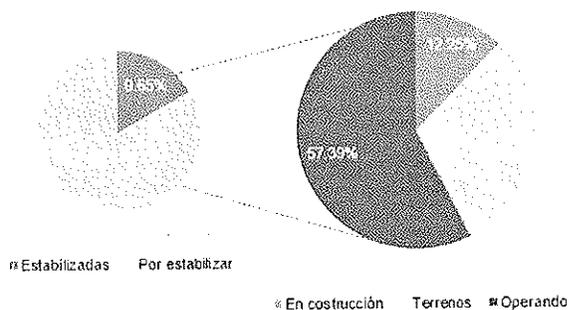
A continuación se presentan datos adicionales del Portafolio Inicial al 30 de junio de 2018, incluyendo información sobre la integración total de (i) lockers, (ii) mini-bodegas y (iii) bodegas (preparadas con base en datos internos):

	Número de bodegas	Porcentaje de número de bodegas
<i>Lockers</i>	3,167	32.89%
(0-24.99 m <sup>2</sup> ) Mini-bodegas	6,043	62.62%
(25-180 y más m <sup>2</sup> ) Bodegas	433	4.49%
<b>Total</b>	<b>9,643</b>	<b>100.00%</b>

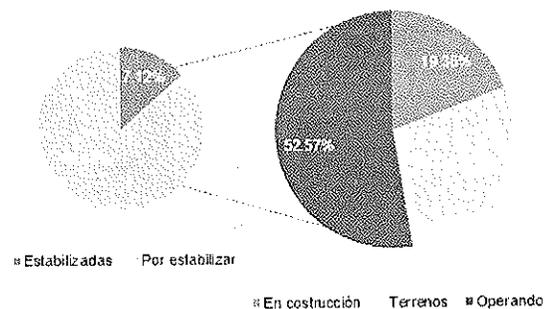
Estatus	m <sup>2</sup>	%	Unidades <sup>1</sup>	%
Operando	48,825	57.39%	5,076	52.60%
Estabilizadas	9,405	9.65%	687	7.19%
Por estabilizar	46,520	47.74%	4,382	45.41%
En construcción	11,941	12.25%	1,867	19.35%
Terrenos	29,586	30.36%	2,707	28.05%
<b>Total</b>	<b>97,452</b>	<b>100.00%</b>	<b>9,643</b>	<b>100.00%</b>

<sup>1</sup> Compuesto por bodegas, mini-bodegas y lockers  
Fuente: información interna.

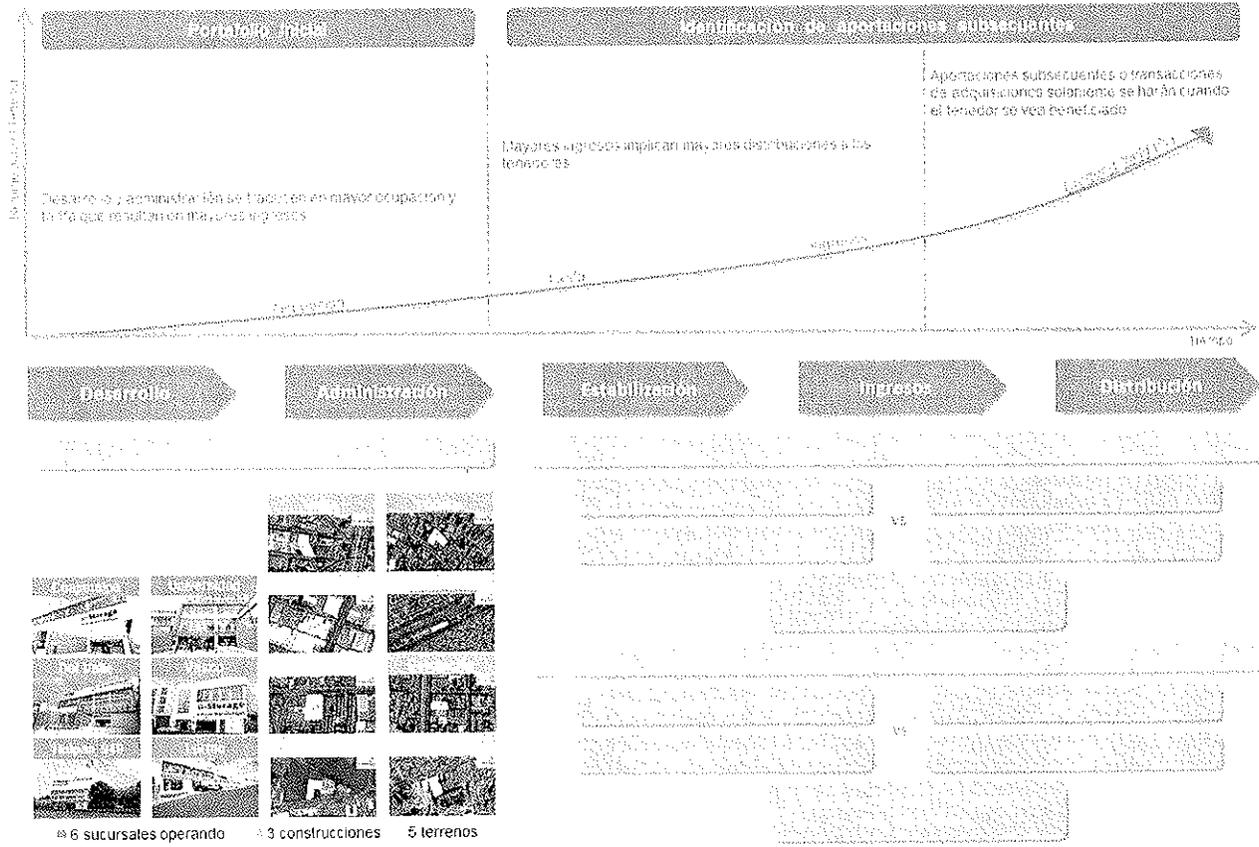
Metros<sup>2</sup> (%)



Unidades (%)



<sup>1</sup> Compuesto por bodegas, mini-bodegas y lockers. Fuente: información provista por U-Storage



Si bien la construcción de las instalaciones a ubicarse en dichos Inmuebles conlleva riesgos inherentes a la realización de obras de construcción en Inmuebles ubicados en la Ciudad de México y su zona conurbada que podrían retrasar la apertura y puesta en operación de dichas sucursales, consideramos que, una vez que eso suceda, el Patrimonio del Fideicomiso estará integrado por Inmuebles con un alto potencial y con posibilidades de lograr una pronta estabilización. Ver las secciones “Factores de Riesgo – Factores de riesgo relacionados con los Inmuebles”, “Factores de Riesgo – Factores de riesgo relacionados con la situación económica y política de México” y “Factores de Riesgo – Factores de riesgo relacionados con la industria inmobiliaria” para una descripción de los riesgos relacionados con el desarrollo y la construcción de Inmuebles.

## Sucursales en operación

### Estabilizadas

Las sucursales estabilizadas son aquellas que ya están operando y que han alcanzado el 85% de ocupación.

### Por estabilizar

Las sucursales por estabilizar son aquellas que se encuentran en etapa de llenado, es decir, no han alcanzado el 85% de ocupación.

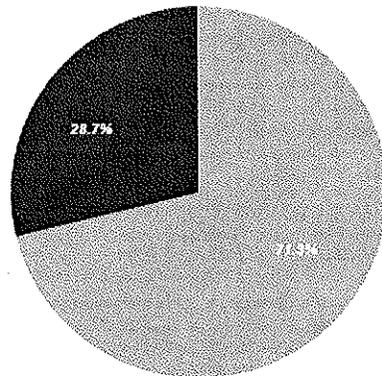
## Sucursales en construcción

Nuestras sucursales en construcción cuentan con los permisos y licencias necesarias para su desarrollo y se encuentran en distintas etapas de construcción.

## Sucursales terreno

Las sucursales terreno son aquellas que aún no cuentan con el permiso de construcción ni de operación y sobre las cuáles estamos realizando estudios de mercado y análisis de demanda para su óptimo desarrollo.

La mayor parte de los Clientes que ocupan las mini-bodegas ubicadas en los Inmuebles que forman parte de nuestro Portafolio Inicial son personas físicas que buscan un lugar seguro, limpio y accesible donde almacenar bienes personales, menaje de casa, bienes en venta, herencias, bienes que utilizan esporádicamente, regalos e incluso automóviles. Otro componente importante de nuestros Clientes lo conforman empresas y personas físicas con actividad empresarial que contratan nuestras bodegas para ayudar a crecer su negocio u oficina mediante el auto-almacenaje de archivo, expedientes, papelería, inventario o mercancía, manejar centros de distribución a pequeña escala y muebles y otros equipos de oficina durante el periodo de cambio de oficina. A continuación, se presenta una tabla en donde se describen los tipos de Cliente de nuestro Portafolio Inicial:



■ Sector residencial ■ Sector comercial

Estos porcentajes se basan en el número de bodegas ocupadas por el tipo de cliente.

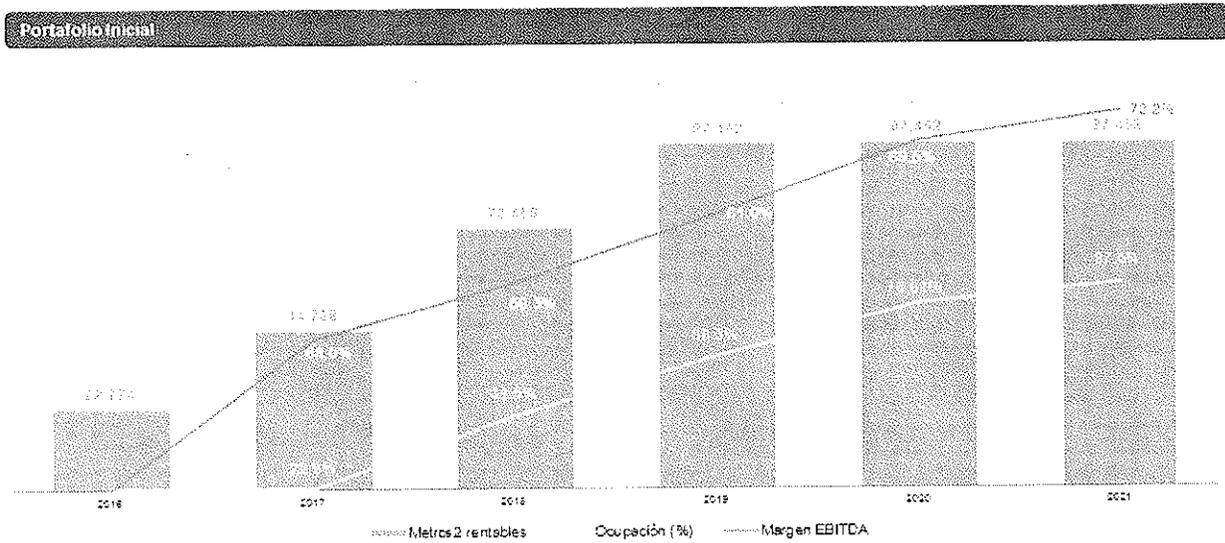
### Sector residencial

- Necesidades motivadas por asuntos especiales como cambios de casa, de ciudad, falta de espacio para guardar artículos de temporada, muebles o hasta automóviles
- En el sector residencial la naturaleza del negocio permite abarcar un amplio rango de clientes potenciales, alcanzando niveles socioeconómicos A/B, C+, C y D

### Sector comercial

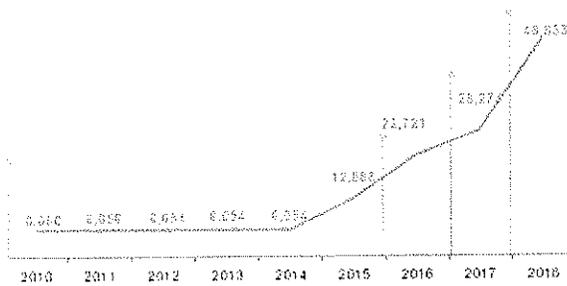
- Proviene de todo tipo de negocios, desde restaurantes, comercializadores, hasta despachos de arquitectos o abogados tras la necesidad de guardar inventario o mercancía, maquinaria, muebles o con el fin de utilizar el espacio como centro de distribución
- Dentro del sector comercial, gracias a la variedad en tamaño y costo de las bodegas, existen clientes desde emprendedores y micro empresas hasta empresas medianas y grandes

En la siguiente tabla se muestran proyecciones internas del Portafolio Inicial:

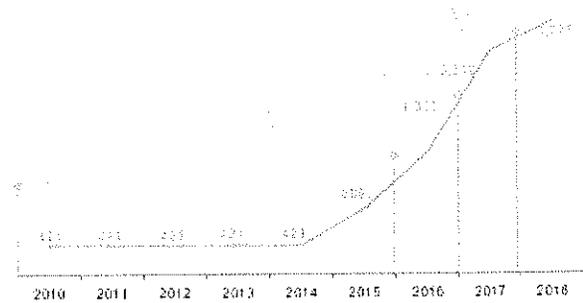


Las siguientes gráficas muestran la evolución histórica de nuestro Portafolio Inicial de Inmuebles (incluyendo el Inmueble de Lerma y el 100% del Inmueble de Cuajimalpa) y el desempeño de las bodegas materia del Portafolio Inicial de Inmuebles, según datos internos:

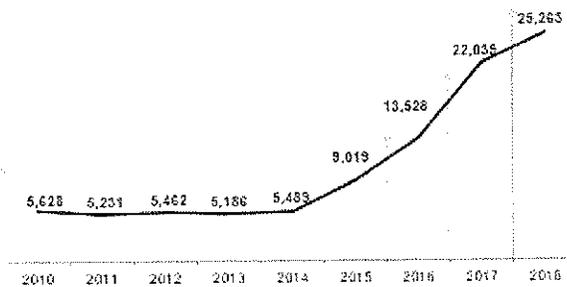
**Superficie total disponible (m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>**



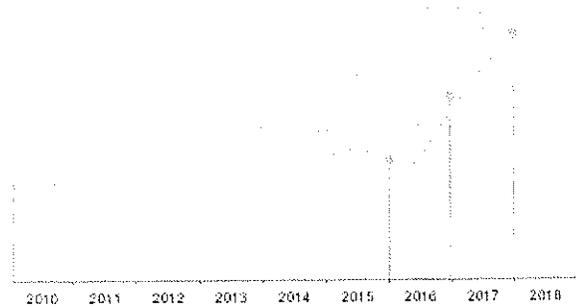
**Unidades disponibles<sup>1</sup>**



**Superficie total rentada (m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>**



**Unidades rentadas<sup>1</sup>**



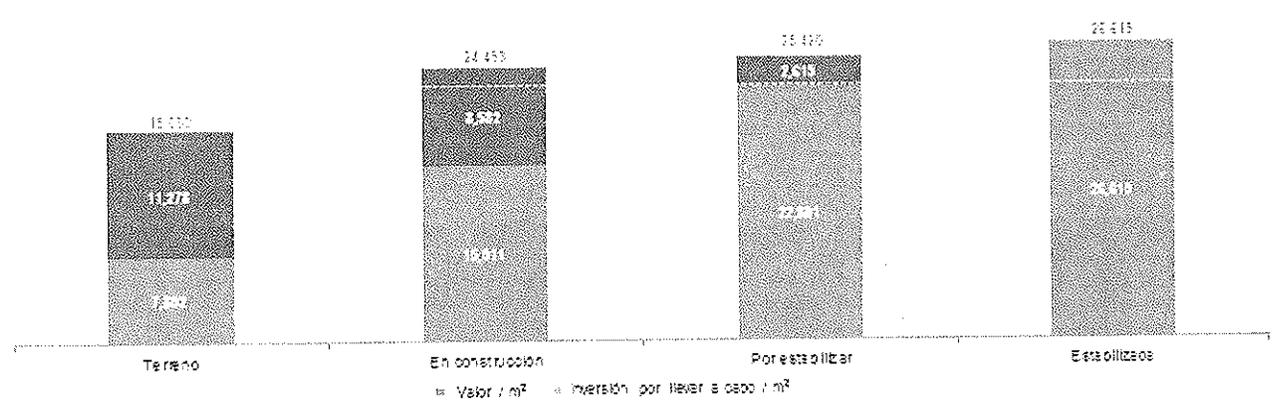
**Inversión y desarrollo**

• El fondeo del desarrollo de las sucursales no estabilizadas incluidas en el Portafolio Inicial será obtenido de la siguiente manera:

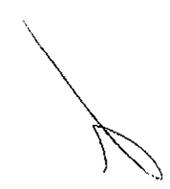


Una vez que todas las sucursales estén terminadas, se espera que el valor estimado promedio por m<sup>2</sup> sea de \$23,903.

**Valor actual e inversión por llevar a cabo (costo por m<sup>2</sup> rentable)**



Considerando que, dentro del costo total de una sucursal, el 35% corresponde al terreno y el 65% a la construcción y gastos de desarrollo (*hard & soft cost*), el promedio de costo con base en m<sup>2</sup> rentables se presenta a continuación:



En la siguiente tabla se describen los activos del Portafolio Inicial de Inmuebles al 30 de junio de 2018:

NO.	SUCURSAL	Estatus	Ubicación –	Año de Adquisición	Año de Terminación de Obra
1	Vasco de Quiroga	Estabilizada	Álvaro Obregón (CDMX)	2015	2015
2	Lerma*	Estabilizada	Toluca (Estado de México)	---	2010
3	Universidad	Por estabilizar	Coyoacán (CDMX)	2014	Primera etapa.- 2015 Segunda etapa.- 2017
4	Tlalpan 949	Por estabilizar	Benito Juárez (CDMX)	2014	2016
5	Del Valle	Por estabilizar	Benito Juárez (CDMX)	2014	2017
6	Cuajimalpa*	Por estabilizar	Cuajimalpa de Morelos (CDMX)	2016	2017
7	México – Tacuba (Popotla)**	Por estabilizar	Miguel Hidalgo (CDMX)	2014 y 2015	2018
8	Bahía de Santa Bárbara	En construcción	Miguel Hidalgo (CDMX)	2015	2019
9	Revolución	En construcción	Benito Juárez (CDMX)	2017	2018
10	Palo Solo	Terreno	Huixquilucan (Estado de México)	2016	2018
11	Cuemanco	Terreno	Xochimilco (CDMX)	2016	2019
12	Lerma II	Terreno	Ocoyoacac (Estado de México)	2016	2019
13	Plutarco	Terreno	Iztacalco (CDMX)	2017	2019
14	Henry Ford	Terreno	Gustavo A. Madero (CDMX)	2017	2018

\* El inmueble de Cuajimalpa y el inmueble de Lerma serán adquiridos de manera simultánea a la consumación de la Oferta Pública.

\*\* Este inmueble tiene un área desarrollable de 3,077 m<sup>2</sup> de los cuales únicamente 1,903 m<sup>2</sup> serán utilizados para bodegas. El Fideicomiso podrá utilizar el resto de la superficie de este Inmueble para otros fines permitidos al amparo del régimen fiscal aplicable a las FIBRAS. Ver la sección "Información financiera del Fideicomiso – Informe de créditos relevantes" para una descripción del crédito y de las garantías relacionadas con este inmueble.

### *Servicios en nuestros Activos Inmobiliarios*

U-Storage ofrece una alternativa de auto-almacenaje sumamente flexible que permite almacenar prácticamente cualquier bien mueble en el espacio que cada Cliente elija y por el tiempo que lo desee. Cada una de nuestras sucursales cuenta con instalaciones de primera calidad y bodegas limpias, seguras y prácticas ubicadas estratégicamente para facilitar el acceso de nuestros Clientes. Asimismo, nuestras sucursales cuentan con acceso automatizado mediante contraseña y/o acceso con huella digital lo que permite la entrada únicamente a personas autorizadas para esos efectos por nuestros Clientes. Como parte de los servicios que ofrecemos a nuestros Clientes se incluye: vigilancia, luz, agua y mantenimiento de su bodega y venta de artículos y accesorios para auto-almacenaje.

La contratación de nuestras bodegas se realiza mediante la celebración de un Contrato de Subarrendamiento sin plazos forzosos, ofreciendo la renta de bodegas a plazos de un mes. Consideramos que el proceso de contratación es fácil, rápido y seguro. Adicionalmente seguimos políticas internas de control para conocer a nuestros Clientes (*know your customer*) y prevenir el uso de las bodegas para actividades ilícitas. El pago de la renta es realizado de mediante transferencia bancaria o depósito, cheque o cargos mensuales automáticos recurrentes a la tarjeta de crédito del Cliente.

### **Inmueble de Cuajimalpa e Inmueble de Lerma**

Con anterioridad a la fecha de la Oferta Pública, Alexis Braun Burillo, Emilio Braun Burillo, María Carla Braun Burillo, Eduardo Patricio Braun Burillo y Javier Braun Burillo, como cedentes y Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, exclusivamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso F/1767, como cesionario, celebraron el Contrato de Cesión de Cuajimalpa, en virtud del cual, sujeto a la consumación de la Oferta Pública, los cedentes se obligaron a cederle al cesionario el 50% de los derechos de fideicomitente-fideicomisario relacionados con la propiedad del Inmueble de Cuajimalpa. Como resultado de dicha cesión, el Fideicomiso Emisor, indirectamente a través del Fideicomiso F/1767, se convertirá en el propietario del 100% del Inmueble de Cuajimalpa. La contraprestación por la adquisición del 50% de los derechos de fideicomitente-fideicomisario se pagará en CBFIs, por lo que los cedentes recibirán 4,899,966, CBFIs, correspondientes al 4.90% del total de los CBFIs materia de la Oferta Pública.

Con anterioridad a la fecha de la Oferta Pública, U-Storage de México, S.A. de C.V., como vendedor y el fiduciario del Fideicomiso F/1767, como comprador, celebraron el Contrato de Compraventa de Lerma, en virtud del cual U-Storage de México S.A. de C.V. se obligó a venderle al fiduciario del Fideicomiso F/1767 el Inmueble de Lerma, sujeto a la consumación de la Oferta Pública. Una porción de la contraprestación por la adquisición del Inmueble de Lerma se pagará en CBFIs, por lo que el vendedor recibirá 7,427,106 CBFIs, correspondientes al 7.43% del total de los CBFIs materia de la Oferta Pública. El resto del precio de adquisición del Inmueble de Lerma será pagado en efectivo.

Como se ha mencionado, la consumación de las operaciones de adquisición del Inmueble de Cuajimalpa y del Inmueble de Lerma se encuentra sujeta a la condición suspensiva consistente en que se complete la Oferta Pública. Por otro lado, parte de los CBFIs emitidos en la Emisión Inicial que no hayan sido suscritos en dicha Emisión podrán ser utilizados como pago de la contraprestación correspondiente a los vendedores del Inmueble de Cuajimalpa y del Inmueble de Lerma.

El Inmueble de Cuajimalpa se encuentra dentro del patrimonio del Fideicomiso CIB/2625. Por otro lado, el Inmueble de Lerma era propiedad de U-Storage de México, S.A. de C.V., una sociedad en la que el Grupo Isita y LCA tienen una participación minoritaria en el capital social y, por lo tanto, la adquisición se considera como una operación con partes relacionadas. Los términos y condiciones de la adquisición del Inmueble de Lerma fueron aprobados en sesión del consejo de administración de U-Storage de México, S.A. de C.V. en la que los miembros designados por el Grupo Isita y LCA se abstuvieron de deliberar y votar al respecto. La adquisición del Inmueble de Lerma se llevará a cabo a precios de mercado, según una valuación emitida por un valuador independiente.

El Inmueble de Cuajimalpa y el Inmueble de Lerma suman, en total, 15,681 m<sup>2</sup> rentables y 1,453 mini-bodegas, las cuales comenzaron operaciones desde 2004 y diciembre del 2017 y son operadas por U-Storage. Dichos inmuebles son parte importante de nuestra estrategia de inversión.

### **Valor del Patrimonio del Fideicomiso**

Una vez completada la Oferta Pública y consumadas las adquisiciones de los inmuebles de Cuajimalpa y Lerma, esperamos que el valor del Portafolio Inicial ascienda a, aproximadamente, \$1,540,000,000 millones. El valor estimado del Portafolio Inicial considera y se basa principalmente en el monto de los recursos en efectivo a ser obtenido con motivo de la Oferta, el valor de adquisición de cada uno de los inmuebles de Cuajimalpa y Lerma, así como el valor de avalúo de cada uno de los demás inmuebles que integran nuestro Portafolio Inicial, según los ejercicios de valoración realizados por Jones Lang Lasalle que se adjuntan como Anexo 7.10 al presente Prospecto.

El estimado de valor a que hace referencia el párrafo anterior, no considera las inversiones de capital que se esperan realizar durante 2018 y 2019 por un monto total de alrededor \$628 millones para el desarrollo de las bodegas en

Inmuebles (terrenos y/o inmuebles en proceso de construcción) que, a la fecha, conforman el Portafolio Inicial, según se describe con mayor detalle en la Sección de “Estrategias de Inversión y Desarrollo”. Los recursos requeridos para realizar estas inversiones de capital se espera deriven del flujo de los Inmuebles en operación, de la contratación de financiamientos, de aportaciones adicionales que realicen los Tenedores mediante la adquisición de Certificados Bursátiles de “tesorería”, mediante la realización de Emisiones Subsecuentes que pudieran estar sujetas al Derecho de Suscripción Preferente al Patrimonio del Fideicomiso y/o de la oferta pública de Certificados Bursátiles Adicionales, según lo determine el Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, con base en la recomendación del Administrador.

### **Avalúos de los Inmuebles que integran el Portafolio Inicial**

Hemos obtenido avalúos independientes de los inmuebles que conforman nuestro Portafolio Inicial de Jones Lang Lasalle, una firma de asesoría y valuación reconocida a nivel internacional. Los avalúos representan el estimado del valuador independiente respecto del valor de mercado de cada uno de los Inmuebles que integran el Portafolio Inicial a septiembre de 2017, fecha en que se practicaron los avalúos. Los avalúos parten de ciertas premisas y suposiciones que, dependiendo del tipo y/o estado actual del Inmueble (es decir, si se trata de un terreno vacante, en proceso de construcción o en operación), se basan, entre otros, en factores como uso de suelo, expectativas relacionadas con la construcción y operación de mini bodegas, la superficie del Inmueble, su ubicación, el estado de desarrollo de y obra en los Inmuebles, la calidad de la construcción, la edad promedio ponderada y los atributos de generación de ingresos. Para cada inmueble, dependiendo de su tipo y/o estado, el valuador consideró las tres metodologías tradicionales de valuación (enfoque de costos, enfoque de mercado y enfoque de capitalización) en el análisis independiente para estimar el valor de mercado de los Inmuebles de nuestro portafolio.

Para proporcionar la opinión de valor comercial o de mercado de los Inmuebles que actualmente son terrenos vacantes o que se encuentran en proceso de construcción, el valuador aplicó los enfoques comparativos de mercado y residual dinámico, considerando diversos escenarios. Además, se hizo un análisis residual dinámico, bajo condiciones específicas solicitadas por U-Storage en función de las expectativas relacionadas con la construcción y operación de mini bodegas en las mismas.

Para proporcionar la opinión de valor comercial o de mercado de los Inmuebles que actualmente se encuentran en operación y dado que el valuador no encontró negocios similares en venta, en el ejercicio de valoración únicamente se aplicaron los enfoques de costos y de ingresos, en su vertiente de flujo de caja descontado.

No podemos garantizar que el rango de avalúo del valuador independiente refleje adecuadamente los rangos de valor de mercado de nuestro Portafolio Inicial o que nuestro portafolio pueda enajenarse a un valor que esté dentro de dicho rango.

### **Ventajas competitivas y fortalezas**

Consideramos tener las siguientes ventajas competitivas:

***Fuerte modelo de negocios.*** Contamos con una plataforma de desarrollo internalizada, que consideramos tiene los procesos y equipos adecuados para llevar a cabo el desarrollo de nuestro Portafolio Inicial, además de usar subcontratistas independientes con gran experiencia para la construcción y equipamiento de nuestros inmuebles, maximizando su capacidad de desarrollar diferentes bodegas a lo largo de México, pero al mismo tiempo manteniendo estratégicamente la estructuración y supervisión de los proyectos para así continuar creciendo nuestra marca y ofrecer a nuestros Clientes la misma calidad y servicio en todas nuestras sucursales. Consideramos que esta combinación ayuda a determinar las sucursales más rentables, desde la selección de la ubicación más conveniente para el proyecto, hasta el tamaño de las bodegas y el precio de renta individualizado por ubicación y tipo de Cliente. La selección de subcontratistas la realizamos a través de un proceso competitivo y transparente, considerando el costo proyectado, así como la experiencia y capacidad técnica de los proveedores. Asimismo, buscamos que se apeguen a los diseños y especificaciones de acuerdo con los estándares de U-Storage y buscamos que nuestras sucursales sean construidas y desarrolladas maximizando el uso de espacios generadores de ingresos y minimizando los costos de operación y los gastos operativos; lo anterior lo buscamos mediante el uso de estructuras simplificadas, periodos de construcción cortos y gastos operativos bajos, lo cual ayuda a tener un inicio de operación en un plazo reducido.

Asimismo, buscamos replicar nuestro modelo operativo en cada una de nuestras sucursales lo que hace que nuestros Clientes puedan recibir la misma calidad de servicio en cualquiera de nuestras sucursales. Al replicar nuestro modelo de negocio en cada una de nuestras sucursales buscamos alcanzar un nivel operativo mucho más especializado, que funciona de manera automática y que nos podría permitir administrar nuestras sucursales de manera eficaz.

***Una sólida trayectoria de nuestro Administrador y potencial de crecimiento.*** Junto con U-Storage, contamos con una plataforma bien establecida, la cual es una de los líderes en el mercado y es altamente escalable con más de 16 años de historia. Consideramos que la combinación de un equipo directivo experimentado, relaciones sólidas y el conocimiento profundo de la industria que tiene nuestro Administrador nos proporciona la oportunidad de colocarnos como líder en la industria. Nuestro equipo directivo tiene un profundo conocimiento del mercado inmobiliario mexicano y una experiencia significativa en la adquisición, desarrollo, financiamiento, renovación, reposicionamiento, rediseño y administración de bienes inmuebles. Creemos que nuestra plataforma nos diferencia de muchos de nuestros competidores y continuará apoyando nuestra estrategia de crecimiento mientras buscamos expandir nuestro negocio y capitalizar las numerosas oportunidades atractivas que consideramos que existen en el mercado del auto-almacenaje en México.

***Uno de los líderes en el mercado con un portafolio de bodegas de alta calidad, estratégicamente ubicadas y difícil de replicar.*** Junto con U-Storage, poseemos un portafolio de Activos Inmobiliarios destinados al auto-almacenaje de alta calidad en México y estratégicamente ubicado y diversificado por base de Clientes. Consideramos que los Activos Inmobiliarios que forman parte de nuestro Portafolio Inicial y que se encuentran estabilizados o en proceso de estabilización nos proporcionarán flujos de efectivo estables, mientras que nuestros Activos Inmobiliarios en desarrollo y construcción presentan un potencial de crecimiento significativo. Adicionalmente, consideramos que la calidad de nuestros Activos Inmobiliarios nos diferencia de nuestros competidores y es difícil de replicar. Creemos que actualmente existe una demanda significativa por el tipo de instalaciones y servicios que ofrece nuestro Portafolio Inicial y consideramos que nos encontramos en una posición única para capturar esta demanda debido a la alta calidad y ubicación estratégica de nuestros Activos Inmobiliarios. Los Activos Inmobiliarios que integran el Portafolio Inicial están situados en lugares estratégicos en la Ciudad de México y el Estado de México, ubicados cerca de avenidas principales y calles de fácil acceso, planeadas con respecto a estudios demográficos profundos lo que nos permite atender las necesidades de un grupo diversificado de Clientes en una misma ubicación geográfica. Asimismo, nuestras sucursales son construidas con la infraestructura necesaria para ofrecer a sus Clientes instalaciones de calibre mundial en la categoría del auto-almacenaje. Todas sus sucursales cumplen con el compromiso de brindar seguridad, comodidad, limpieza y accesibilidad a sus Clientes.

***Resistencia a cambios económicos locales e internacionales.*** Consideramos que nuestros Clientes buscan nuestros servicios para satisfacer distintas necesidades como lo son mudanzas, cambio de oficinas, quiebras, aperturas de nuevos negocios, archivo de documentos, divorcios, bodas y seguridad, entre otros. Lo anterior reduce el riesgo de bajas importantes en la ocupación derivadas de la situación económica ya que no nos limitados a atender a un sector específico de la población y las necesidades de nuestros Clientes son siempre cambiantes y distintas entre ellas. Asimismo, nuestro esquema de rentas a plazos flexibles nos provee de ingresos mensuales, lo cual, sumado a nuestra estrategia de desarrollo y construcción, nos brinda gastos operativos bajos, bajo costo de mantenimiento y empleados. Lo anterior nos ha generado altos porcentajes de ocupación incluso en periodos de crisis económicas como lo fue el año 2008.

***Plataforma de comercialización por Internet establecida y probada.*** A través de nuestra relación con U-Storage y el Administrador, nuestras sucursales son comercializadas a través de la página de Internet [www.u-storage.com.mx](http://www.u-storage.com.mx), donde se despliegan de acuerdo a la proximidad (geo-localización) del visitante. Lo anterior nos permite posicionar nuestras sucursales entre Clientes diversos y alcanzar un nivel de oferta mayor al de nuestros competidores. A través de la página de Internet de U-Storage es posible reservar bodegas, con un nivel máximo de detalle sabiendo ubicación dentro de la sucursal (piso en el que se encuentra), número de bodega, dimensiones y costo. Todas las sucursales cuentan con la presencia, fotografías y dirección exacta de las bodegas en los principales directorios de México para ser encontradas de inmediato, a través de resultados orgánicos y pagados, en cuanto un posible Cliente busque nuestro producto en su computadora o teléfonos inteligentes. Además, todas nuestras sucursales se encuentran listadas en plataformas de geolocalización tales como *Google Maps*, *Waze*. Según información de Colliers, el uso de Internet y redes sociales, juega un papel importante en la decisión de renta de una bodega específica ya que más del 60% de los usuarios de auto-almacenaje en México encontraron la bodega que actualmente rentan vía Internet mientras que únicamente el 10% lo hizo por recomendación de amigos o familiares.

**La estructura de FIBRA nos permitirá recibir pagos de rentas derivados de los ingresos que reciben nuestros Vehículos de Inversión, incluyendo el Fideicomiso F/1767, así como el Fideicomiso de Subarrendamiento, beneficiándonos del futuro crecimiento de las mismas, a través de un vehículo fiscalmente eficiente para nuestros inversionistas.** Consideramos que pueden obtenerse beneficios significativos al tener la propiedad y arrendamiento de nuestros Activos Inmobiliarios como FIBRA, incluyendo: (i) acceso a los mercados de capitales y deuda; (ii) la capacidad de atraer capital extranjero; (iii) beneficios fiscales no disponibles para otros vehículos de bienes inmuebles en México; (iv) la capacidad de emitir CBFIs para ser usados como contraprestación por la aportación de propiedades al Patrimonio del Fideicomiso; (v) el acceso a financiamientos de bancos y otras instituciones financieras potencialmente, en términos más favorables que otras alternativas; y (vi) la capacidad de recibir pagos de rentas derivadas de los ingresos generados por, y el futuro crecimiento de, nuestros Activos Inmobiliarios. Consideramos que como la primer FIBRA pública enfocada en la industria del auto-almacenaje, nuestros inversionistas tendrán la oportunidad de participar en el crecimiento de las industrias de bienes raíces y auto-almacenaje en México a través de la tenencia de un valor que cotiza públicamente emitido por un vehículo fiscalmente eficiente que, de conformidad con la legislación aplicable, deberá distribuir 95% de su Resultado Fiscal de manera anual.

**Una cartera de Clientes diversificada por tipo de Cliente, necesidades y ubicación geográfica.** Consideramos que los servicios que brindan nuestras mini-bodegas satisfacen necesidades de distintos tipos de Clientes, lo que automáticamente diversifica nuestra cartera de Clientes por tipo, necesidades y ubicación geográfica, ya que contamos con Clientes residenciales que son individuos, familias y parejas cuyas principales necesidades consisten en almacenar bienes objeto de mudanzas, menaje de casa, bienes con significado emocional, artículos de temporada, regalos de boda, herencias, bicicletas y otros bienes que no son utilizados en la vida diaria e incluso automóviles, mientras que las necesidades de nuestros Clientes comerciales provienen de todo tipo de negocios (pequeñas, medianas y grandes empresas), desde restaurantes y comercializadoras hasta despachos de abogados, auditores y arquitectos que en la mayoría de los casos buscan almacenar inventario, mercancía, maquinaria, archivo muerto y archivo interno, entre otras. Adicionalmente, nuestras sucursales se encuentran ubicadas en ubicaciones geográficas estratégicas que buscan estar cerca del domicilio principal de nuestros Clientes logrando así una pulverización de arrendatarios.

Consideramos que nuestra estructura nos brinda una oportunidad única para capitalizar nuestras ventajas competitivas y consolidar uno de los portafolios de auto-almacenaje más grande de México.

### **Estrategias de Inversión y Desarrollo**

Nuestro objetivo es generar atractivos rendimientos ajustados a riesgos para los Tenedores de nuestros CBFIs principalmente a través de distribuciones de efectivo y la apreciación de capital del propio CBFI. Pretendemos lograr este objetivo a través de la titularidad, expansión y la operación eficaz de nuestro Portafolio Inicial, integrado por Activos Inmobiliarios de alta calidad y geográficamente diversificados, que creemos puede generar atractivos rendimientos sobre la inversión y generar una apreciación de valor a largo plazo a través de una administración de activos eficaz.

Nuestra visión y plan de negocios consiste en operar a través de un concepto innovador para buscar lograr ser la mejor opción de auto-almacenaje en México. Asimismo, el plan de negocios a corto plazo consiste en desarrollar los Activos Inmobiliarios del Portafolio Inicial siguiendo los procesos probados de operación y administración de U-Storage. Se espera que durante el 2018 y 2019 se tengan que invertir, aproximadamente, \$628 millones en el desarrollo de las bodegas materia del Portafolio Inicial de Inmuebles identificados con el estatus de “terrenos” y “en construcción”.

Buscamos realizar nuestro potencial de crecimiento mediante las siguientes estrategias de negocio:

- *Inversiones de capital e iniciativas de creación de valor.* Continuamente evaluamos oportunidades para realizar inversiones de capital enfocadas en nuestros Activos Inmobiliarios con el fin de mejorar su calidad y atractivo, aumentar su valor a largo plazo, competitividad y generar atractivos retornos sobre el capital invertido. Además, como resultado de la experiencia del equipo ejecutivo de nuestro Administrador en la operación de mini-bodegas, consideramos que seremos capaces de diseñar planes de mejora e implementar proyectos de renovación a un menor costo y en períodos de tiempo más cortos que si tuviéramos que contratar dichos servicios de un tercero.

- *Adquisiciones, desarrollo y re-desarrollo de Activos Inmobiliarios nuevos.* Consideramos que seremos capaces de ofrecer y acceder a una línea extensa de potenciales adquisiciones selectivas y proyectos de desarrollo de bodegas. Como resultado de nuestra capacidad de emitir CBFIs para ser usados como contraprestación por la aportación de propiedades al Patrimonio del Fideicomiso logrando alinear intereses con los posibles inversionistas. Nuestras oportunidades de inversión a largo plazo podrían incluir desde terrenos para desarrollo hasta bodegas existentes en operación que podremos impulsar a un nuevo nivel de calidad mediante la operación de las mismas bajo la marca U-Storage y la experiencia y capacidad de operación de nuestro Administrador. En virtud de lo anterior, esperamos acceder a oportunidades de inversión en bodegas en las que otros participantes de la industria pudieran no tener acceso, al no contar con la experiencia, capacidad o los recursos para lograrlo.
- *Políticas de inversión establecidas.* Buscaremos que los Activos Inmobiliarios en los que invirtamos cumplan entre otros, con los siguientes requisitos: (i) sean o tengan el potencial de ser mini-bodegas de alta calidad, (ii) cuenten con ubicaciones estratégicas con alta conectividad, infraestructura comercial y residencial y una dinámica actividad económica y financiera, (iii) contar con un dictamen favorable (*due dilligence*) llevado a cabo por aquellos especialistas que se requieran conforme a las características propias del Activo Inmobiliario, (iv) en caso de bodegas en operación, que cuenten con seguros vigentes conforme al estándar de la industria al momento de la inversión. Adicionalmente, la inversión en cualquier Activo Inmobiliario, con independencia de que las mismas se ejecuten de manera simultánea o sucesiva durante un periodo de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera inversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, estará sujeta a las siguientes reglas de aprobación de inversiones: (i) aquellas inversiones con un valor menor al 5% del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, requerirán la aprobación del Administrador; (ii) aquellas inversiones con un valor igual o superior al 5%, pero menor al 20% del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, requerirán la aprobación del Comité Técnico; y (iii) aquellas inversiones con un valor igual o superior al 20% del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, requerirán la aprobación de la Asamblea de Tenedores.

Por otro lado, U-Storage busca exceder las expectativas de sus clientes por medio de sus acciones, buscando lograr así ser la extensión de su casa, oficina o comercio. Los valores de U-Storage consisten en servir con pasión, trabajar en equipo, conducirse con honestidad, valorar a las personas y ofrecer un servicio de calidad.

Nuestra misión consiste en buscar (i) solucionar los problemas de espacio de nuestros Clientes de una manera confiable y eficiente, (ii) lograr el desarrollo humano y económico de todos y cada uno de los empleados de la empresa, (iii) por medio de nuestras plataformas de desarrollo y de operación, buscar lograr aportar al crecimiento de contratistas y proveedores, y (iv) brindar a nuestras comunidades un espacio limpio y seguro para sus pertenencias, sin afectación del medio ambiente. De igual forma, el compromiso de U-Storage es ofrecerles seguridad a sus Clientes, brindar comodidad y servicios personalizados y limpios con atención al detalle y ofrecer servicios accesibles con sucursales situadas en puntos estratégicos. Todas estas características y estrategias de U-Storage, se ven reflejadas en la operación de los Inmuebles de mini bodegas del Fideicomiso Emisor a través del Administrador, mediante el contrato de operación que tiene celebrado éste con el Fideicomiso de Subarrendamiento.

La visión y plan de negocios antes descritos serán replicados para efectos de las operaciones del Fideicomiso y del Portafolio Inicial de Inmuebles.

Ver la sección “El Fideicomiso - Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones” para una descripción detallada del cumplimiento de los planes de negocios y de inversiones.

Ver la sección “El Administrador - Descripción del negocio – Actividad principal” para una descripción de las actividades de desarrollo interno que realiza el Administrador.

## Resumen de información financiera

Con anterioridad a la fecha del presente Prospecto, la Emisora llevó a cabo una reestructura consistente, entre otros, en la desincorporación de las sociedades LCA Bodegas, S.A. de C.V., LCA Vallejo, S.A.P.I. de C.V., LCA Operadora, S.A. de C.V. y Self Storage Development, S.A.P.I de C.V. La información financiera de las sociedades antes descritas está incluida en los Estados Financieros Anuales, en la Información Financiera Intermedia Histórica y en la Información Financiera Interna Intermedia Histórica. Los Estados Financieros Proforma muestran la situación financiera de la Emisora considerando la reestructura antes mencionada y los Activos Inmobiliarios que conformarán el Portafolio Inicial, incluyendo el Inmueble de Lerma y el 100% del Inmueble de Cuajimalpa.

Las siguientes tablas contienen información financiera y operativa histórica y proforma consolidada seleccionada de la Emisora por los periodos indicados en las mismas que se derivan de los Estados Financieros Anuales y de los Estados Financieros Proforma. Dichas tablas deben leerse en conjunto con la sección "Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación Financiera", así como con los Estados Financieros Anuales, los Estados Financieros Proforma y las notas a los mismos incluidos en este Prospecto.

Estado de situación financiera  
(Cifras en Pesos)

	Información financiera proforma		Información financiera histórica		
	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Efectivo y equivalentes de efectivo	26,700,404	22,815,352	42,775,622	31,465,276	20,339,806
Cuentas por cobrar, neto	-	-	1,512,775	331,640	566,257
Propiedades de inversión	1,530,231,241	1,139,632,837	2,365,583,625	1,879,651,279	1,425,451,588
Otros activos	138,389,220	69,480,009	187,454,630	146,169,381	43,584,486
<b>Total de activo</b>	<b>1,695,320,865</b>	<b>1,231,928,198</b>	<b>2,597,326,652</b>	<b>2,057,617,576</b>	<b>1,489,942,137</b>
Proveedores y acreedores diversos	35,235,380	13,730,892	35,235,380	18,518,631	3,640,181
Provisiones y pasivos acumulados	416,715	642,451	22,108,644	11,601,002	3,472,501
Impuestos a la utilidad diferidos	-	-	279,473,191	245,245,304	184,264,908
Deuda a largo plazo	167,160,000	-	167,160,000	-	-
Otros pasivos	149,314,620	77,104,423	50,818,941	6,169,371	6,606,985
<b>Total de patrimonio</b>	<b>1,343,194,150</b>	<b>1,140,450,432</b>	<b>2,042,530,496</b>	<b>1,776,083,268</b>	<b>1,291,957,562</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>	<b>1,695,320,865</b>	<b>1,231,928,198</b>	<b>2,597,326,652</b>	<b>2,057,617,576</b>	<b>1,489,942,137</b>

**Estado de resultados integrales**

(Cifras en Pesos)

	Información financiera proforma		Información financiera histórica		
	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Total de ingresos	26,305,000	18,785,000	166,889,250	122,862,465	73,692,706
Gastos generales	15,813,494	12,197,759	101,587,666	71,902,706	36,153,929
Depreciación	-	-	625,798	2,258,180	174,687
Plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	89,903,983	127,762,735	122,212,370	209,778,985	163,702,880
Utilidad de operación	100,395,489	134,349,976	186,888,156	258,480,564	201,066,970
Ingreso (costo) financiero, neto	(2,508,710)	261,915	1,454,123	939,038	(859,685)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	97,886,779	134,611,891	188,342,279	259,419,602	200,207,285
Total de impuestos a la utilidad	-	-	50,049,175	69,882,507	57,958,011
Utilidad neta consolidada	97,886,779	134,611,891	138,293,104	189,537,095	142,249,274
Otro resultado integral consolidado, neto	-	-	217,190	456,049	-
Utilidad integral neta	97,886,779	134,611,891	138,510,294	189,993,144	142,249,274

La siguiente tabla explica la reconciliación de la UAFIDA. La UAFIDA representa el resultado de la utilidad de operación antes de impuestos, resultado integral de financiamiento, depreciación y amortización:

	Información financiera proforma		Información financiera histórica		
	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Utilidad de operación	97,886,779	134,349,976	186,888,156	258,480,564	201,066,970
Depreciación	-	204,253	625,798	2,258,180	174,687
UAFIDA	97,886,779	134,554,229	187,513,954	260,738,744	201,241,657

La siguiente tabla explica la reconciliación del NOI:

	Información financiera proforma		Información financiera histórica		
	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Total de ingresos	26,305,000	18,785,000	166,889,250	122,862,465	73,692,706
Total gastos generales	15,813,494	12,197,759	102,213,464	74,160,886	36,328,616
NOI (1)	10,491,506	6,587,241	64,675,786	48,701,579	37,364,090
Margen NOI (2)	39.88%	35.07%	38.75%	39.64%	50.70%

1. NOI calculado como total de ingresos menos gastos generales
2. Calculado como NOI entre total de ingresos

## Eventos subsecuentes

A la fecha del presente Prospecto, la Emisora cuenta con información financiera consolidada interna pro forma no auditada al 30 de junio y al 31 de marzo de 2018, así como información financiera consolidada interna histórica no auditada al 30 de junio de 2018 e información financiera consolidada interna histórica auditada al 31 de marzo de 2018.

Las siguientes tablas muestran la información financiera antes mencionada comparada con la de los periodos al 31 de diciembre de 2017 pro forma no auditada e histórica auditada respectivamente:

	Información financiera proforma		Estado de situación financiera			
	31 de marzo de 2018	31 de diciembre de 2017	(Cifras en Pesos)		Variación \$	Variación %
	31 de marzo de 2018	31 de diciembre de 2017	31 de marzo de 2018	31 de diciembre de 2017		
Efectivo y equivalentes de efectivo	160,141,610	26,700,404	185,887,113	42,775,622	133,441,206	449.77%
Cuentas por cobrar, neto	-	-	1,910,665	1,512,775	-	0%
Propiedades de inversión	1,606,482,197	1,530,231,241	2,418,859,345	2,365,583,625	76,327,405	4.99%
Otros activos	204,303,858	138,389,220	208,189,863	187,454,630	65,914,638	47.63%
<b>Total de activo</b>	<b>1,970,927,665</b>	<b>1,695,320,865</b>	<b>2,814,846,986</b>	<b>2,597,326,652</b>	<b>275,683,249</b>	<b>16.26%</b>
Proveedores y acreedores diversos	12,309,717	35,235,380	21,458,415	35,235,380	(22,925,663)	(65.06%)
Provisiones y pasivos acumulados	416,715	416,715	15,193,524	22,108,644	-	0%
Impuestos a la utilidad diferidos	-	-	288,873,709	279,473,191	-	0%
Deuda	339,573,746	167,160,000	339,573,746	167,160,000	172,413,746	103.14%
Otros pasivos	163,598,735	149,314,620	69,160,037	50,818,941	14,360,564	9.62%
<b>Total de patrimonio</b>	<b>1,455,028,752</b>	<b>1,343,194,150</b>	<b>2,080,587,555</b>	<b>2,042,530,496</b>	<b>111,834,602</b>	<b>8.33%</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>	<b>1,970,927,665</b>	<b>1,695,320,865</b>	<b>2,814,846,986</b>	<b>2,597,326,652</b>	<b>275,683,249</b>	<b>16.26%</b>

	Información financiera proforma		Estado de resultados integrales			
	31 de marzo de 2018	31 de diciembre de 2017	(Cifras en Pesos)		Variación \$	Variación %
	31 de marzo de 2018	31 de diciembre de 2017	31 de marzo de 2018	31 de diciembre de 2017		
Total de ingresos	9,636,957	26,305,000	51,614,482	166,889,250	(12,309,548)	(46.80%)
Gastos generales	4,898,214	15,813,494	26,726,955	101,587,666	(10,915,280)	(69.03%)
Depreciación	-	-	127,938	625,798	-	0%
Plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	16,967,466	89,903,983	26,021,161	122,212,370	(17,949,593)	(19.97%)
<b>Utilidad de operación</b>	<b>21,706,209</b>	<b>100,395,489</b>	<b>50,780,750</b>	<b>186,888,156</b>	<b>(19,343,861)</b>	<b>(19.27%)</b>
Ingreso financiero, neto	(248,173)	(2,508,710)	479,131	1,454,123	2,260,537	(90.11%)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	21,458,036	97,886,779	51,259,881	188,342,279	(17,083,324)	(17.45%)
Total de impuestos a la utilidad	-	-	15,264,758	50,049,175	21,791,681	100.00%
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>21,458,036</b>	<b>97,886,779</b>	<b>35,995,123</b>	<b>138,293,104</b>	<b>(38,875,005)</b>	<b>(39.71%)</b>
Otro resultado integral consolidado, neto	-	-	-	217,190	-	0%
<b>Utilidad integral neta</b>	<b>21,458,036</b>	<b>97,886,779</b>	<b>35,995,123</b>	<b>138,510,294</b>	<b>(38,875,005)</b>	<b>(39.71%)</b>

La siguiente tabla explica la reconciliación de la UAFIDA. La UAFIDA representa el resultado de la utilidad de operación antes de impuestos, resultado integral de financiamiento, depreciación y amortización:

	Información financiera proforma		Información financiera histórica	
	31 de marzo de 2018	31 de diciembre de 2017	31 de marzo de 2018	31 de diciembre de 2017
Utilidad de operación	21,706,209	100,395,489	50,780,750	186,888,156
Depreciación	-	-	127,938	625,798
UAFIDA	21,706,209	100,395,489	50,908,688	187,513,954

La siguiente tabla explica la reconciliación del NOI:

	Información financiera proforma		Información financiera histórica	
	31 de marzo de 2018	31 de diciembre de 2017	31 de marzo de 2018	31 de diciembre de 2017
Total de ingresos	9,636,957	26,305,000	51,614,482	166,889,250
Gastos generales	4,898,214	15,813,494	26,854,893	102,213,464
NOI (1)	4,738,743	10,491,506	24,759,589	64,675,786
Margen NOI (2)	49.17%	39.88%	47.97%	38.75%

1. NOI calculado como total de ingresos menos gastos generales

2. Calculado como NOI entre total de ingresos

Estado de situación financiera histórica  
(Cifras en Pesos)

	30 de junio de 2018 (no auditado)	31 de diciembre de 2017	Variación \$	Variación %
Efectivo y equivalentes de efectivo	100,871,061	42,775,622	58,095,439	135.81%
Cuentas por cobrar, neto	23,635,394	1,512,775	22,122,619	1,462.38%
Propiedades de inversión	2,631,049,809	2,365,583,625	265,466,184	11.22%
Otros activos	217,770,115	187,454,630	30,315,485	16.17%
Total de activo	2,973,326,379	2,597,326,652	375,999,727	14.48%
Proveedores y acreedores diversos	20,693,801	35,235,380	(14,541,579)	(41.27%)
Provisiones y pasivos acumulados	13,968,200	22,108,644	(8,140,444)	(36.82%)
Impuestos a la utilidad diferidos	332,035,493	279,473,191	52,562,302	18.81%
Deuda	339,732,808	167,160,000	172,572,808	103.24%
Otros pasivos	48,635,361	50,818,941	(2,183,580)	(4.3%)
Total de patrimonio	2,218,260,716	2,042,530,496	175,730,220	8.60%
Total pasivo y patrimonio	2,973,326,379	2,597,326,652	375,999,727	14.48%

**Estado de resultados integrales históricos**

**(Cifras en Pesos)**

	30 de junio de 2018 (no auditada)	31 de diciembre de 2017	Variación \$	Variación %
Total de ingresos	143,105,405	166,889,250	(23,783,845)	(14.25%)
Gastos generales	72,730,506	101,587,666	(28,857,160)	(28.41%)
Depreciación	253,236	625,798	(372,562)	(59.53%)
Plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	166,997,088	122,212,370	44,784,718	36.64%
Utilidad de operación	237,118,751	186,888,156	50,230,595	26.88%
Ingreso financiero, neto	2,181,379	1,454,123	727,256	50.01%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	239,300,130	188,342,279	50,957,851	27.06%
Total de impuestos a la utilidad	67,037,700	50,049,175	16,988,525	33.94%
Utilidad neta consolidada	172,262,430	138,293,104	33,969,326	24.56%
Otro resultado integral consolidado, neto	-	217,190	(217,190)	0%
Utilidad integral neta	172,262,430	138,510,294	33,752,136	24.56%

**Información financiera proforma**

**(Cifras en Pesos)**

	30 de junio de 2018 (no auditado)	31 de diciembre de 2017	Variación \$	Variación %
Efectivo y equivalentes de efectivo	83,085,136	26,700,404	56,384,732	211.18%
Cuentas por cobrar, neto	245,810	-	245,810	0%
Propiedades de inversión	1,824,098,078	1,530,231,241	293,866,837	19.20%
Otros activos	232,712,710	138,389,220	94,323,490	68.16%
Total de activo	2,140,141,734	1,695,320,865	444,820,869	26.24%
Proveedores y acreedores diversos	13,940,328	35,235,380	(21,295,052)	(60.44%)
Provisiones y pasivos acumulados	192,205	416,715	(224,510)	(53.88%)
Impuestos a la utilidad diferidos	39,781,810	-	39,781,810	0%
Deuda	339,732,808	167,160,000	172,572,808	103.24%
Otros pasivos	80,391,826	149,314,620	(68,922,794)	(46.16%)
Total de patrimonio	1,666,102,757	1,343,194,150	322,908,607	24.04%
Total pasivo y patrimonio	2,140,141,734	1,695,320,865	444,820,869	26.24%

**Información financiera proforma**

**(Cifras en Pesos)**

	30 de junio de 2018 (no auditada)	31 de diciembre de 2017	Variación \$	Variación %
Total de ingresos	55,081,346	26,305,000	28,776,346	109.39%
Gastos generales	11,517,135	15,813,494	(4,296,359)	(27.17%)
Depreciación	-	-	-	0%
Plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	97,816,759	89,903,983	7,912,776	8.80%
Utilidad de operación	141,380,970	100,395,489	40,985,481	40.82%
Ingreso financiero, neto	835,475	(2,508,710)	3,344,185	(133.30%)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	142,216,445	97,886,779	44,329,666	45.29%
Total de impuestos a la utilidad	-	-	-	0%
Utilidad neta consolidada	142,216,445	97,886,779	44,329,666	45.29%
Otro resultado integral consolidado, neto	-	-	-	0%
Utilidad integral neta	142,216,445	97,886,779	44,329,666	45.29%

La siguiente tabla explica la reconciliación de la UAFIDA. La UAFIDA representa el resultado de la utilidad de operación antes de impuestos, resultado integral de financiamiento, depreciación y amortización:

	Información financiera proforma		Información financiera histórica	
	30 de junio de 2018 (no auditada)	31 de diciembre de 2017	30 de junio de 2018 (no auditada)	31 de diciembre de 2017
Utilidad de operación	141,380,970	100,395,489	237,118,751	186,888,156
Depreciación	-	-	253,236	625,798
UAFIDA	141,380,970	100,395,489	237,371,987	187,513,954

La siguiente tabla explica la reconciliación del NOI:

	Información financiera proforma		Información financiera histórica	
	30 junio de 2018	31 de diciembre de 2017	30 de junio de 2018	31 de diciembre de 2017
Total de ingresos	55,081,346	26,305,000	143,105,405	166,889,250
Gastos generales	11,517,135	15,813,494	72,983,742	102,213,464
NOI (1)	43,564,211	10,491,506	70,121,663	64,675,786
Margen NOI (2)	79.09%	39.88%	49.00%	38.75%

1. NOI calculado como total de ingresos menos gastos generales

2. Calculado como NOI entre total de ingresos

### Propiedades de inversión

El 21 de noviembre de 2017, el Fideicomiso F/1767 adquirió un Inmueble, llamado “Henry Ford”, por un precio total pagado en efectivo de \$44,000,000.

### Deuda a largo plazo

A continuación, se muestra la información sobre los términos contractuales de la deuda del Fideicomiso que devenga intereses, la cual se mide a costo amortizado. La deuda a largo plazo al 30 de junio de 2018 era la siguiente:

	<b>30 de junio 2018</b>
Tranche A	\$ 179,425,208
Tranche B	<u>193,367,600</u>
Total de la deuda	372,792,808
Menos vencimientos circulantes	<u>(33,060,000)</u>
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	\$ <u>339,732,808</u>

Al 30 de junio del 2018, el Fideicomiso mantenía \$43,940,462 como efectivo restringido (equivalentes al pago de 3 meses de capital e intereses) derivado del Crédito Banorte.

Con fecha 27 de febrero de 2018 se celebró un convenio modificatorio al Crédito Banorte mediante el cual se amplió la línea del crédito y se creó el Tranche B por \$200 millones. El Tranche A fue dispuesto en dos distintas fechas; 7 de febrero de 2017 y 28 de febrero de 2017. El Tranche B fue dispuesto el 5 de marzo del 2018. La tasa de interés ordinario aplicable a ambos tranches del Crédito Banorte es equivalente a la TIIE más 2.30%, a partir del 1 de marzo de 2018.

### 1.3 Factores de riesgo

*La inversión en los Certificados Bursátiles está sujeta a riesgos e incertidumbres. Usted debe considerar cuidadosamente los riesgos que se describen a continuación, en adición al resto de información contenida en el presente Prospecto, antes de decidir invertir en los Certificados Bursátiles. La materialización de cualquiera de estos riesgos podría tener un efecto negativo de importancia en la situación financiera, flujos de efectivo y resultados del Fideicomiso o podría afectar de forma importante el valor o la liquidez de los Certificados Bursátiles y resultar en la pérdida total o parcial de su inversión. Riesgos e incertidumbres adicionales que se desconocen actualmente o que no se consideran relevantes podrían afectar adversamente al Fideicomiso, al Administrador, a los Vehículos de Inversión, o a los Activos Inmobiliarios, lo que también podría resultar en la pérdida total o parcial de su inversión en los Certificados Bursátiles.*

#### Factores de riesgo generales

Los potenciales tenedores deberán basar su decisión de inversión en su propio análisis sobre las consecuencias legales, fiscales, financieras y de otra naturaleza, derivadas de realizar una inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo los beneficios de invertir, los riesgos involucrados y sus propios objetivos de inversión. Los inversionistas no deben considerar el contenido del presente Prospecto como recomendaciones legales, fiscales o de inversión y se les sugiere consultar con sus propios asesores profesionales respecto de la adquisición, mantenimiento o venta de su inversión.

No existe garantía de que el Fideicomiso y sus Inversiones sean rentables o de que, en caso de serlo, generará una determinada tasa de rendimiento. Los posibles tenedores únicamente deben adquirir los Certificados Bursátiles si están preparados para asumir la pérdida total de su inversión.

Los potenciales tenedores no deberán basarse en el desempeño histórico de U-Storage que se describe en el presente Prospecto para tomar su decisión de invertir o no en los Certificados Bursátiles. Toda información relativa al desempeño contenida en el presente Prospecto no ha sido verificada por terceros independientes y no deberá ser considerada como representativa de los rendimientos que pudieren recibir los potenciales Tenedores.

No se puede asegurar que los objetivos de negocio del Fideicomiso se cumplirán o que los Tenedores recibirán rendimientos sobre su capital en caso de materializarse cualquiera de los riesgos mencionados en esta sección. No existe obligación de pago de principal ni de intereses a los Tenedores en términos de los Certificados Bursátiles. Sólo se harán distribuciones a los Tenedores en la medida en que exista efectivo distribuible o cualquier otro recurso distribuible que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso. El Fideicomiso es un vehículo de inversión de alto riesgo ideado para inversionistas dispuestos a asumir riesgo superior al promedio. Los Certificados Bursátiles pudieran no tener liquidez o tener liquidez limitada.

Los factores de riesgo contenidos en este Prospecto no son los únicos riesgos inherentes a los Certificados Bursátiles. Aquellos riesgos que se desconocen a la fecha del presente Prospecto, o aquéllos que no se consideran actualmente como relevantes, de concretarse en el futuro, podrían tener un efecto adverso en la situación financiera y resultados del Fideicomiso.

La información financiera contenida en el presente Prospecto podría no ser indicativa del comportamiento del Fideicomiso y de los Certificados Bursátiles. Cualquier información histórica que se proporcione puede no ser representativa del comportamiento futuro de los activos particulares que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Por lo anterior, la información financiera histórica incluida en el presente Prospecto es meramente indicativa y no refleja los resultados esperados del Fideicomiso y de los Certificados Bursátiles.

Los potenciales inversionistas asumen en su totalidad el riesgo del comportamiento de los activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, incluso si el mismo es distinto de aquél descrito en el presente Prospecto. Ni los Fideicomitentes, ni el Fiduciario, ni el Intermediario Colocador, ni el Representante Común realizan declaración alguna acerca del comportamiento futuro de los activos que integren el Patrimonio del Fideicomiso.

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

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

El Fideicomiso pudiera no arrendar la totalidad de los espacios disponibles en los Inmuebles. De igual forma, cuando un contrato de arrendamiento llegue a su vencimiento, el arrendatario podría decidir no renovar el mismo, en cuyo caso existe la posibilidad de que no se consiga dar en arrendamiento dicho espacio en los mismos términos del contrato previo u otros. Si los contratos de arrendamiento respecto de los Inmuebles, o porciones de los mismos, se dan en condiciones menos favorables que las inicialmente proyectadas, o bien, si no se consigue rentar el total de los espacios disponibles de un Inmueble, la capacidad de hacer Distribuciones podría verse afectada negativamente.

### *b) Destino de los espacios.*

Los espacios sujetos a arrendamiento dentro de un Inmueble deberán ser destinados en todo momento para los fines y los usos especificados en los contratos de arrendamiento correspondientes. El Administrador no puede ser responsable por el uso o destino distinto dado a algún Inmueble por cualquier arrendatario, ocasionando así un incumplimiento al contrato de arrendamiento. Los ingresos del Fideicomiso se encuentran sujetos, entre otros, a la capacidad de pago de los arrendatarios. La mayor parte de los ingresos del Fideicomiso provendrá de las rentas que paguen los arrendatarios de los Inmuebles. El ingreso esperado del Fideicomiso podría verse afectado en caso de que no se puedan renovar los contratos de arrendamiento, las rentas pactadas en las renovaciones de los contratos sean inferiores a las esperadas, o si se presentan retrasos o incumplimientos en el pago de las rentas por parte de los arrendatarios.

En cualquier momento un arrendatario podría experimentar un cambio negativo en su situación financiera y su capacidad de pago. Como resultado de lo anterior, existe la posibilidad de que el arrendatario no realice el pago de las rentas en los términos y tiempos acordados en los contratos correspondientes, o bien que entre en un proceso de insolvencia, lo que podría resultar en la terminación del contrato de arrendamiento, afectando los ingresos estimados del Fideicomiso. En caso de que un arrendatario con adeudos pendientes enfrente una situación de insolvencia, no existe la seguridad de que el Fideicomiso pueda recuperar el total del adeudo pendiente de pago. Bajo ciertos supuestos, los resultados operativos del Fideicomiso están sujetos al cumplimiento de las obligaciones de los arrendatarios. En el supuesto de que los arrendatarios incumplan con sus obligaciones de pago, el Patrimonio del Fideicomiso se podría ver afectado negativamente por la ausencia de pago y por los gastos en los que se incurra para exigir y recuperar el pago de las rentas.

### *c) Inexistencia de proyectos apropiados.*

Es posible que no se pueda encontrar algún Inmueble para realizar Inversiones debido a, entre otros, que algunos Inmuebles no se encuentren disponibles a precios razonables para su futuro desarrollo o adquisición. En caso de que no se llegaren a encontrar los Inmuebles adecuados para construir bodegas, el crecimiento del Patrimonio del Fideicomiso podría detenerse, creando flujos y Distribuciones futuros menores.

### *d) Evicción de los Inmuebles.*

La propiedad sobre los Inmuebles puede ser objeto de controversias judiciales por cualquier persona que considere que es titular de un mejor derecho. Dichas controversias podrían ser resueltas a favor de la parte demandante y, como consecuencia, se podría sufrir la evicción total o parcial de los Inmuebles.

### *e) Es posible que solicitemos información a terceros, incluyendo avalúos, reportes ambientales y de ingeniería e información sobre el mercado y la industria. Dicha información conlleva un nivel considerable de incertidumbre.*

Es posible que solicitemos avalúos y reportes ambientales y de ingeniería para ayudarnos a valorar la adquisición de propiedades o determinar la forma en que administraremos los Inmuebles de los que somos propietarios. Sin embargo, la finalidad de estos reportes no será la de servir de declaraciones respecto del valor o las condiciones ambientales y de ingenierías pasadas, presentes o futuras de los Inmuebles correspondientes. Además, el uso de distintas metodologías o conjuntos de presunciones podría afectar los resultados de dichos estudios y las conclusiones derivadas



de los mismos. Por lo tanto, la evaluación de un mismo Inmueble por distintos expertos podría resultar en conclusiones muy distintas.

No obstante que los reportes ambientales y de ingeniería que hemos obtenido en relación con nuestro Portafolio Inicial no han revelado pasivo alguno que, en nuestra opinión, pueda tener un efecto adverso y significativo en nuestros negocios, muchos de dichos riesgos frecuentemente son ocultos y difíciles de evaluar y, por lo tanto, es posible que los reportes obtenidos no hayan tomado en debida consideración la totalidad de dichos riesgos. Si llegamos a descubrir algún pasivo significativo en materia ambiental o en cuestión de ingeniería que no hayamos identificado previamente, el valor del Inmueble afectado podría disminuir, podríamos vernos obligados a incurrir en costos adicionales o la resolución de dicho pasivo podría involucrar una cantidad de tiempo considerable.

*f) Vicios ocultos*

A pesar de que llevamos a cabo un proceso de control interno en relación con la adquisición de los Activos Inmobiliarios que integrarán nuestro Portafolio Inicial, dicho proceso no permite detectar pasivos desconocidos. Estamos expuestos al riesgo de que asumamos, como parte de nuestras operaciones de formación y adquisiciones futuras, pasivos desconocidos existentes en relación con dichas propiedades, los cuales no fueron detectados durante los procesos de control interno, de tal forma que los Inmuebles podrían tener defectos ocultos que los hagan total o parcialmente impropios para su desarrollo y operación, como podría ser la existencia de agentes contaminantes o de sitios arqueológicos protegidos conforme a la legislación aplicable respecto de los Inmuebles no desarrollados (terrenos) o vicios de construcción en los inmuebles ya desarrollados (construcciones). De conformidad con la Regulación en materia ambiental, el Fideicomiso y los Vehículos de Inversión podrían resultar responsables de, entre otros, los costos de remediación o remoción de ciertas sustancias peligrosas o contingencias ambientales desconocidas o que no les hayan sido reveladas. En caso de que los defectos ocultos impidan o disminuyan el posible desarrollo de los Inmuebles, la obtención de la restitución del precio o, en su caso, la disminución del mismo podría afectarse significativamente los rendimientos esperados de los Certificados Bursátiles.

*g) Invasión de los Inmuebles.*

Los Inmuebles podrían ser objeto de invasiones por parte de terceros. Lo anterior, aunado al hecho de que tendrían que tomarse medidas judiciales para lograr el desalojo de los invasores, las cuales podrían originar gastos importantes para la tramitación de las acciones legales correspondientes. Dichos gastos pueden incluir la implementación de medidas en contra de las invasiones y podrían traducirse en una pérdida de inversión para los Tenedores.

*h) Inexactitud de la información respecto de los Inmuebles.*

La información que el Administrador y su equipo obtenga de las oficinas de los registros, tanto agrario como de la propiedad respecto de los Inmuebles, podría contener inconsistencias con la realidad e inclusive ser falsa. De esta forma, la propiedad sobre los Inmuebles podría ser objeto de controversias judiciales por aquella persona que haya sido perjudicada en virtud de inconsistencias o fallas. Dichas controversias podrían ser resueltas a favor de la parte demandante y como consecuencia se podría sufrir la evicción total o parcial de los Inmuebles.

*i) Juicios y litigios.*

El Administrador tiene la intención de causar que el Fideicomiso, los Vehículos de Inversión y los Inmuebles cumplan con la Regulación. Sin embargo, el Fideicomiso, los Vehículos de Inversión o los Inmuebles podrían verse expuestos a un considerable riesgo de sufrir pérdidas como resultado de la presentación de demandas o reclamaciones ambientales relacionadas con los Inmuebles. Asimismo, pueden llegar a existir uno o varios Clientes de los Inmuebles que incumplan con sus obligaciones de pago por lo que se podrían entablar ciertas demandas, litigios o procedimientos con el fin de recuperar aquellos montos adeudados sobre los cuales el Fiduciario Emisor y el Administrador no puedan garantizar su recuperación, ni respecto de los gastos y costos que dichas demandas, litigios, o procedimientos puedan generar, lo cual podría afectar los recursos disponibles para que el Fideicomiso pueda hacer Distribuciones.

*j) Riesgos operativos.*

Los ingresos del Fideicomiso estarán sujetos a riesgos operativos y a riesgos relacionados con arrendamientos, deficiencias de los nuevos desarrollos y deficiencias no detectadas en la construcción. Adicionalmente, no existe garantía de que las necesidades de capital para mantenimiento de los Inmuebles y nuevas inversiones excederán las estimaciones del Administrador o que un determinado Inmueble generará suficientes ingresos para cubrir sus necesidades de capital.

*k) Cambios en la necesidad de capital.*

Por cada Inmueble se efectuarán inversiones cuantiosas para su mantenimiento y, en el caso de nuevos Inmuebles, se incurrirá en gastos para su adquisición y desarrollo, entre otras cosas. El volumen de estas inversiones y gastos y el momento en que deben efectuarse, dependen de la demanda de cada Inmueble y espacios disponibles para arrendar. En los Inmuebles se podría dar la posibilidad de no poder predecir acertadamente el volumen de las inversiones y gastos que se tendrán que efectuar o el momento en que deban hacerse. Como resultado de lo anterior, es posible que no se cuente siempre con la liquidez suficiente para cubrir las necesidades de capital de trabajo al nivel necesario para respaldar las operaciones.

*l) Competencia de Inmuebles y disminución de demanda.*

El Fideicomiso competirá con otras personas en la búsqueda, elección y desarrollo de Inmuebles para renta de mini-bodegas. Los competidores pueden tener recursos financieros significativamente mayores a los del Fideicomiso. Como consecuencia, el Fideicomiso podría tener dificultades para competir. En ese caso, los rendimientos de los Inmuebles y, por ende, el rendimiento de los Certificados Bursátiles, podría verse afectado en forma adversa. Asimismo, una disminución en la demanda de los servicios prestados en los Inmuebles podría afectar de manera negativa los resultados del Fideicomiso y su situación financiera.

*m) Los Inmuebles pueden ser dañados por caso fortuito y/o fuerza mayor.*

Los desastres naturales, las condiciones climáticas adversas o bien, las condiciones negativas producidas por terceros, tales como huelgas, plantones y demás paros o suspensión de labores, actos de violencia y terrorismo, bloqueos de accesos a las entradas de los Inmuebles y/o cualesquiera otros factores que no puedan ser controlados, podrán afectar a los Inmuebles, reduciendo así los montos disponibles para las Distribuciones.

*n) El desempeño del Fideicomiso depende de la situación de los mercados locales.*

El Fideicomiso está expuesto a los riesgos relacionados con la situación de los distintos mercados inmobiliarios en regiones específicas de México. Las operaciones pueden verse afectadas por la situación de los mercados locales donde se ubiquen los Inmuebles. Por ejemplo, el exceso de oferta de espacios de renta de bodegas puede reducir el atractivo de los Activos Inmobiliarios y tener un efecto negativo en los ingresos del Fideicomiso. Los factores que pueden influir en la situación de los mercados inmobiliarios a nivel regional incluyen, entre otros, las tendencias demográficas y de la población, el desempleo y el nivel de ingreso personal disponible, la legislación fiscal y los costos de construcción, entre otros.

*o) Competencia en el mercado inmobiliario en México.*

El Fideicomiso competirá con otros participantes en el mercado que ofrezcan a los posibles Clientes Inmuebles en renta similares o más competitivos, afectando los niveles de ocupación de las propiedades del Fideicomiso y, por tanto, las utilidades del mismo. Además, si el Fideicomiso decidiera buscar nuevos terrenos y propiedades para efectuar nuevas inversiones, podría competir con otros inversionistas o compradores que cuenten con mayores recursos disponibles y mayor capacidad financiera que el mismo.

*p) Los ingresos del Fideicomiso dependen en gran medida de la situación de los arrendatarios.*

La mayor parte de los ingresos del Fideicomiso se deriva de los pagos de contraprestación efectuados por los adquirentes o arrendatarios de sus propiedades. La situación financiera del Fideicomiso podría verse afectada en el supuesto de que los contratos de arrendamiento no se lleven a cabo, o de que los mismos se incumplan.

*q) Los bienes raíces no son activos líquidos.*

Las inversiones en bienes raíces carecen de liquidez. Esto puede afectar la flexibilidad del Fideicomiso o de cualquier Vehículo de Inversión para formar un portafolio adecuado ante las cambiantes condiciones del mercado. En el supuesto de que haya necesidad de vender alguna propiedad o de que el Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión experimente una falta de liquidez, es posible que el Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión podría verse forzado a efectuar desinversiones a precios inferiores a los imperantes en el mercado y a pagar impuestos por transmisión de dominio, derechos de inscripción y otros gastos, lo cual podría tener un efecto adverso en el Patrimonio del Fideicomiso y, en consecuencia, en el monto de las Distribuciones.

Tanto por el nivel de riesgo que conllevan como por su nivel de liquidez, las inversiones en bienes raíces están orientadas a los inversionistas diversificados y de largo plazo. Los Certificados Bursátiles únicamente son idóneos para los inversionistas que no requieren de liquidez continua y pueden soportar la pérdida total de su inversión sin sufrir un menoscabo en su patrimonio. Aun cuando las inversiones efectuadas por el Fideicomiso tengan éxito, es posible que las mismas no les generen rendimientos a los Tenedores durante varios años.

*r) Riesgos relacionados con las operaciones de desarrollo.*

El Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión podrían adquirir terrenos con miras al desarrollo de los mismos. Estos proyectos pueden estar sujetos a riesgos relacionados con la capacidad de los contratistas para controlar los costos e implementar los planes de construcción (incluyendo la obtención de los permisos de uso de suelo y demás autorizaciones necesarias) en los términos y tiempos previstos. El adecuado desarrollo de dichos proyectos también está sujeto a riesgos que se encuentran fuera del control del Fideicomiso, de cualquier Vehículo de Inversión, del Administrador, y de los contratistas correspondientes, incluyendo el clima, los acontecimientos de orden político, la escasez y el incremento en el precio de materiales, el entorno laboral, la disponibilidad de financiamiento para obras de construcción y financiamiento permanente en términos favorables, y otros riesgos que no se contemplan actualmente. Los retrasos y costos adicionales incurridos por el Fideicomiso durante el proceso de selección, adquisición y desarrollo, podrían ocasionar que los Inmuebles no comiencen a generar flujos en las fechas previstas y afectar en forma significativa el valor de los mismos. Es posible que las propiedades en proceso de desarrollo o adquiridas con fines de desarrollo, no generen flujos de efectivo o generen escasos flujos durante el período comprendido desde su fecha de adquisición hasta su fecha de conclusión de la constitución, o que continúen experimentando déficits operativos con posterioridad a su conclusión. Además, la situación del mercado podría cambiar durante la etapa de desarrollo, de manera que los proyectos resulten menos atractivos que en su fecha de inicio.

*s) Riesgos en materia ambiental.*

El Administrador buscará cerciorarse de que el Fideicomiso y cualquier Vehículo de Inversión cumplan con toda Regulación en materia ambiental. Sin embargo, el Fideicomiso y cualquier Vehículo de Inversión podrían verse expuestos a un considerable riesgo de sufrir pérdidas como resultado de la presentación de demandas ambientales relacionadas con los Inmuebles que resulten tener contingencias ambientales desconocidas o que no les hayan sido reveladas. De conformidad con dicha Regulación, el Fideicomiso y cualquier Vehículo de Inversión podrían resultar responsables de los costos de remediación o remoción de ciertas sustancias peligrosas. Además, las reformas de la Regulación en materia ambiental podrían afectar las operaciones del Fideicomiso y/o de los Vehículos de Inversión, y el Fideicomiso y/o los Vehículos de Inversión podrían ser objeto de sanciones administrativas.

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

La operación de los Activos Inmobiliarios está sujeta a la regulación en materia de uso de suelo en México, así como a la Regulación específica (a nivel federal, estatal y municipal) de las distintas regiones del país, lo cual involucra la obtención de autorizaciones, licencias y permisos de parte de las autoridades federales, estatales y municipales. En el

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

*u) Expropiación y extinción de dominio.*

El gobierno mexicano está facultado para expropiar bienes en ciertas circunstancias. Aunque el gobierno está obligado a indemnizar al propietario de los bienes en cuestión, en ocasiones el monto de la indemnización es inferior al valor de mercado de dichos bienes. Si alguno de los bienes del Fideicomiso Emisor o el Fideicomiso F/1767 fuere expropiado, podría perderse toda o parte de la Inversión en dicho bien, lo cual afectaría en forma adversa los rendimientos que se tenía previsto obtener a través del mismo y, por tanto, el importe disponible para el pago de Distribuciones.

Adicionalmente, de conformidad con la Ley Federal de Extinción de Dominio, el gobierno federal está facultado para embargar los bienes privados ubicados en México que sean instrumento, objeto o producto de ciertos delitos (incluyendo la delincuencia organizada, el tráfico de narcóticos, el secuestro, el robo de automóviles y el tráfico de personas). Si algún Activo Inmobiliario fuere instrumento, objeto o producto de dichos delitos y el gobierno federal entablare acción de extinción de dominio en contra de su propietario, el Fideicomiso Emisor y el Fideicomiso F/1767 podrían incurrir en costos significativos con motivo de dicho litigio y/o podrían perder la totalidad o parte de dicho Activo Inmobiliario. No existe garantía de que las autoridades competentes no entablen acciones de extinción de dominio sobre alguno o varios de los bienes en los que el Fideicomiso Emisor o el Fideicomiso F/1767 tengan intereses jurídicos. Las consecuencias de ello podrían afectar en forma adversa los resultados y condiciones financieras del Fideicomiso.

*v) Riesgos relacionados con los contenidos de las bodegas en arrendamiento*

Los Clientes son los únicos responsables de la procedencia, fines y cumplimiento de la normatividad aplicable a los bienes y/o actividades que cada Cliente realice dentro de la bodega arrendada. Sin embargo, podríamos sufrir daños y perjuicios en caso de que alguno de los Clientes incumpla con la regulación aplicable y utilice las bodegas para fines distintos al auto-almacenaje de bienes de su propiedad y posesión de procedencia lícita y que no procedan ni representen el producto de actividades ilícitas. En caso de que se actualice alguno de los supuestos anteriores, será casual de rescisión automática del Contrato de Subarrendamiento, sin necesidad de declaración judicial alguna. Asimismo, los bienes almacenados en nuestras bodegas por nuestros Clientes, podrían ser objeto de aseguramientos o resguardos por órdenes de la autoridad investigadora judicial o administrativa.

*w) Fluctuación de los mercados financieros.*

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

*x) Riesgo relacionado con la construcción, así como con los terceros a quienes se encomiende el desarrollo de los inmuebles.*

En relación con los Activos Inmobiliarios propiedad del Fideicomiso, de los Vehículos de Inversión, que hayan sido tierra con la intención de edificar construcciones en los mismos y desarrollarlos, estas actividades tienen como riesgos inherentes todos aquellos riesgos relacionados con la capacidad técnica de los contratistas, su capacidad de controlar costos y de ejecutar los planes de construcción en los términos y tiempos previstos. El adecuado desempeño de dichos desarrollos está también sujeto a riesgos externos, que no dependen del Administrador, del Fideicomiso o de los terceros desarrolladores o contratistas, los cuales tienen que ver, entre otras causas, con contingencias meteorológicas, contingencias en materia de trabajo, suspensiones u otras sanciones administrativas conforme a la Regulación aplicable y otros que no se contemplan actualmente, todos los cuales entrañan la posibilidad de incrementar los costos y producir incrementos en los costos, socavando la rentabilidad de las Inversiones.

- y) *Los accidentes que pudieran ocurrir en los Activos Inmobiliarios relacionados con nuestra operación podrían afectar materialmente la reputación de U-Storage, lo que podría tener un efecto adverso sobre el Fideicomiso Emisor.*

Debido a que nuestras sucursales son espacios públicos, son expuestos a una variedad de incidentes fuera de control, tales como accidentes, hurtos y robos, que pueden afectar a los visitantes y a nuestros Clientes y que pueden causar serios daños a la imagen de U-Storage y del Fideicomiso Emisor. Si cualquiera de estos incidentes ocurriera, la ocupación de nuestras bodegas se podría ver reducida debido a la falta de confianza en la seguridad de las instalaciones, la cual afectaría el volumen de rentas del Fideicomiso de Subarrendamiento y los resultados de las operaciones de nuestras sucursales.

- z) *Riesgo de pago de los seguros.*

En relación con los Activos Inmobiliarios, no obstante el hecho de que, conforme a las prácticas del mercado, se procurará que éstos estén protegidos mediante las pólizas de seguro con coberturas amplias, a primer riesgo y en relación con fenómenos hidrológicos, meteorológicos, terremotos, incendio, rayos, explosiones, pérdida consecencial y explosiones volcánicas, así como, en su caso, respecto de responsabilidad civil en relación con los daños que pudieran ocasionar a terceros con motivo de las construcciones, los Tenedores deben tomar en cuenta el riesgo de que (i) estas pólizas cuenten con límites suficientes; (ii) las aseguradoras con quienes se hayan contratado dichas pólizas consideren procedente cualquier reclamación que se les haga; y (iii) las aseguradoras correspondientes paguen el monto total de las reclamaciones que se realicen.

En términos generales, el Administrador procurará mantener pólizas de seguro que amparen a los Activos Inmobiliarios contra ciertos riesgos en los términos acostumbrados con respecto a otras propiedades similares. Sin embargo, hay riesgos que sólo pueden asegurarse parcialmente o que no pueden asegurarse. Cabe la posibilidad de que no existan pólizas de seguro contra ciertos riesgos, de que no puedan obtenerse seguros en términos razonables, o de que ciertos riesgos únicamente estén amparados por pólizas que impliquen gastos o involucren el pago de primas considerables. Las pérdidas no aseguradas, incluyendo las derivadas de actos de terrorismo, condiciones climáticas adversas, desastres naturales y cualesquiera otros factores que no puedan controlarse, podrían afectar adversamente el Patrimonio del Fideicomiso y, por tanto, los flujos disponibles para efectuar Distribuciones a los Tenedores.

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

- a) *El éxito del Fideicomiso Emisor dependerá en gran medida de la administración y asesoría que preste el Administrador al Fideicomiso Emisor, el Fideicomiso F/1767 y el Fideicomiso de Subarrendamiento y a la implementación de la estrategia de crecimiento. También dependerá de su capacidad para administrar y asesorar al Fideicomiso Emisor y conservar los Activos Inmobiliarios.*

El Fideicomiso Emisor no cuenta con empleados directos. El personal y los servicios que requiere el Fideicomiso Emisor serán proporcionados por el Administrador. La capacidad del Fideicomiso Emisor para lograr los objetivos depende en gran parte del Administrador para la administración de las operaciones del Fideicomiso Emisor, el Fideicomiso F/1767 y el Fideicomiso de Subarrendamiento, su capacidad de identificar nuevos Activos Inmobiliarios, y la realización de la estrategia de financiamiento para ello. También depende de la capacidad del Administrador de administrar y mantener los Activos Inmobiliarios y administrar los Contratos de Arrendamiento, entre otras actividades de administración diarias relacionadas con los Activos Inmobiliarios. Por consiguiente, el negocio del Fideicomiso Emisor depende de los contactos de negocio del Administrador, su habilidad de contratar, capacitar y supervisar a su personal y de implementar las estrategias de negocio del Fideicomiso Emisor. En caso de perder los servicios proporcionados por el Administrador y su respectivo personal, el negocio y el desempeño financiero del Fideicomiso Emisor podrían verse afectados adversamente.

En caso de que el Administrador o su personal clave no estén dispuestos a continuar proporcionando sus servicios al Fideicomiso Emisor, al Fideicomiso F/1767 y/o al Fideicomiso de Subarrendamiento o sean removidos en términos del Fideicomiso Emisor, el costo de obtener servicios sustitutos podría ser más alto que las contraprestaciones que actualmente se pagan al Administrador bajo el Contrato de Administración. Tampoco podemos garantizar que el

Fideicomiso Emisor, el Fideicomiso F/1767 o el Fideicomiso de Subarrendamiento podrán encontrar un administrador sustituto con capacidades similares o mejores a las del Administrador.

*b) Inexistencia de pagos requeridos bajo los Certificados Bursátiles.*

Los Certificados Bursátiles no garantizan el pago de cantidad alguna a los Tenedores, ni la obtención de rendimiento alguno. Las Distribuciones, que están sujetas a las limitantes descritas en esta sección, representan los únicos montos que podrán llegar a recibir los Tenedores.

*c) Los Certificados Bursátiles están denominados en Pesos.*

Los Certificados Bursátiles están denominados en Pesos y no en unidades de inversión. En virtud de lo anterior, los Tenedores tendrán el riesgo de que movimientos al alza en el Índice Nacional de Precios al Consumidor provoquen que el poder adquisitivo de los Pesos que reciban como pago del valor nominal de los Certificados Bursátiles, sea sustancialmente inferior al poder adquisitivo de los Pesos que pagaron por dichos Certificados Bursátiles en la Fecha de Liquidación. Lo anterior podría significar una pérdida en términos reales en la inversión de los Tenedores.

*d) Los Certificados Bursátiles no son adecuados para todo tipo de inversionistas y podría no haber un mercado líquido de los mismos.*

Los Certificados Bursátiles son valores de reciente creación con características complejas, por lo tanto, no es posible anticipar el comportamiento de dichos instrumentos. Asimismo, es posible que no surja un mercado líquido para los Certificados Bursátiles. Dichos instrumentos no son aptos para inversionistas sensibles al riesgo y están diseñados para satisfacer necesidades de inversionistas que entiendan la estructura de los Certificados Bursátiles y que conozcan los riesgos inherentes a realizar inversiones en activos ilíquidos para los que no existen rendimientos garantizados.

La decisión de invertir en los Certificados Bursátiles requiere de un análisis detallado de los lineamientos de inversión, la estrategia de inversión y los términos del Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración y el resto de los Documentos de la Emisión, entre otros.

*e) Los rendimientos recibidos por los Tenedores serán inferiores a los rendimientos brutos generados por los Inmuebles.*

Los Tenedores deben estar conscientes de que los rendimientos generados por las Inversiones no les serán distribuidos íntegramente. El Patrimonio del Fideicomiso se utilizará, entre otras cosas, para cubrir los gastos y pagar las Comisiones del Administrador de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Administración, lo cual reducirá los rendimientos recibidos por los Tenedores ya que las Distribuciones se pagarán netas de dichos gastos, honorarios y comisiones, así como de los impuestos aplicables a los Tenedores.

*f) El mercado para los Certificados Bursátiles es limitado.*

Los Tenedores deberán tomar en consideración que no existe actualmente un mercado secundario para los Certificados Bursátiles. No se prevé que existirá un mercado secundario importante para los Certificados Bursátiles y, en caso de que exista, que el mismo se desarrollará con amplitud y profundidad. Se ha solicitado la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV y su listado en la BMV. No obstante, no se prevé que surgirá un mercado de negociación activa para los Certificados Bursátiles o que los mismos serán negociados a un precio igual o superior al de oferta inicial. Lo anterior podría limitar la capacidad de los Tenedores para vender los Certificados Bursátiles al precio y en el momento deseado. Además, el Contrato de Fideicomiso contiene ciertas restricciones de adquisición.

*g) Salvo por la confirmación de criterio expedida por el Servicio de Administración Tributaria, la estructura fiscal del Fideicomiso no ha sido revisada por las autoridades fiscales competentes.*

Los inversionistas, antes de invertir en los Certificados Bursátiles, deberán tomar en consideración que la estructura y el régimen fiscal aplicables a los gravámenes y exenciones aplicables a los ingresos derivados de las distribuciones o compras de Certificados Bursátiles, no han sido revisados o confirmados por las autoridades fiscales competentes,

salvo por la confirmación de criterio expedida por el Servicio de Administración Tributaria. Los inversionistas deben consultar a sus propios asesores fiscales.

*h) Los Estados Financieros Proforma no son representativos de los futuros resultados del Fideicomiso Emisor.*

Los Estados Financieros Proforma del Fideicomiso Emisor que se incluyen en el presente Prospecto no pretenden representar la condición financiera o los resultados del Fideicomiso Emisor si se mantuvieron dichos Activos Inmobiliarios bajo una cartera durante los periodos presentados. Por otra parte, esta información financiera no pretende ser representativa de cómo será la condición financiera o los resultados del Fideicomiso Emisor en el futuro. No es posible estimar acertadamente todos los ajustes que pudieren reflejar los cambios significativos que ocurrirán en los resultados del Fideicomiso Emisor después de la Emisión Inicial, incluyendo probables aumentos de costos asociados con la propiedad y administración de los activos inmobiliarios y costos asociados al ser un fideicomiso que cotiza en el mercado de valores de México.

*i) Ausencia de recursos en contra del Administrador.*

El Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración contienen disposiciones exculporias e indemnizatorias que limitan los casos en que las partes y sus afiliadas son responsables frente al Fideicomiso o los Tenedores. Como resultado de ello, en ciertos casos los derechos de los Tenedores para interponer acciones pueden ser más limitados que los que tendrían de no existir dichas limitaciones.

*j) Desacuerdos contractuales y de cualquier tipo con o involucrando a los Clientes, el Fideicomiso de Subarrendamiento y/o el Fideicomiso F/1767 y otros terceros podrían resultar en costos de litigio u otros gastos.*

Los Contratos de Subarrendamiento en los que el Fideicomiso de Subarrendamiento es o será parte con nuestros Clientes prevén distintos supuestos de terminación anticipada, sin necesidad de declaración judicial alguna, que permiten al Fideicomiso de Subarrendamiento como arrendador recuperar la libre disposición de la bodega objeto del Contrato de Subarrendamiento y liberando al Fideicomiso de Subarrendamiento y al Administrador de cualquier responsabilidad. Sin embargo, en caso de actualización de alguno de los supuestos de terminación anticipada, si el Cliente considera dicha terminación anticipada como improcedente, el mismo podría entablar acciones para reclamar daños o perjuicios, las cuales podrían resultar costosas para el Fideicomiso de Subarrendamiento y/o el Administrador. No podemos predecir el resultado de cualquier litigio, el efecto de alguna sentencia negativa en contra del Fideicomiso de Subarrendamiento o el Administrador, o el monto de cualquier acuerdo al que llegue, en su caso, el Fideicomiso de Subarrendamiento o el Administrador. Un resultado adverso en cualquiera de estos casos podría afectar adversamente la condición financiera del Fideicomiso de Subarrendamiento y/o del Fideicomiso F/1767, los resultados de sus operaciones y su capacidad para hacernos pagos de renta, lo cual podría tener un efecto material adverso en nuestra situación financiera, resultados de operación, flujo de efectivo, precio de cotización de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

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

A pesar de que los Fines del Fideicomiso se han establecido razonablemente con base en la experiencia de los directivos y funcionarios de U-Storage, no existe garantía de que este último logrará dichos objetivos debido a la existencia de condiciones adversas en el sector inmobiliario o a la insuficiencia de oportunidades de Inversión en el mercado.

*l) Podríamos ser incapaces de llevar a cabo adquisiciones para crecer nuestro negocio y, aún si consumamos dichas adquisiciones, podríamos no llegar a integrar y operar exitosamente los Activos Inmobiliarios adquiridos.*

Nuestra estrategia de crecimiento incluye la conclusión de la adquisición del Inmueble de Cuajimalpa y del Inmueble de Lerma y otros Activos Inmobiliarios en la medida en que surjan oportunidades adecuadas. Nuestra capacidad de adquirir dichos activos en términos satisfactorios e integrarlos al Patrimonio del Fideicomiso y que sean operados exitosamente está sujeta entre otros, a los siguientes riesgos:

- podríamos ser incapaces de adquirir otros Activos Inmobiliarios deseados debido a la competencia de otros inversionistas inmobiliarios, incluyendo otras compañías operadoras de inmuebles, otras FIBRAS y fondos de inversión;
- podríamos adquirir Activos Inmobiliarios que no aporten valor a nuestros resultados una vez adquiridos y el Administrador podría no manejarlos exitosamente para cumplir con las expectativas del Fideicomiso Emisor;
- la competencia de otros compradores potenciales puede aumentar significativamente el precio de compra de otros Activos Inmobiliarios;
- podríamos ser incapaces de obtener el financiamiento necesario a través de Deuda o del mercado de valores para concretar una adquisición, o si lo obtendremos, el financiamiento podría ser en términos insatisfactorios;
- podríamos tener que gastar cantidades mayores a las presupuestadas para desarrollar bodegas o para hacer mejoras o renovaciones necesarias a las bodegas que forman parte de nuestro Portafolio Inicial;
- los contratos para la adquisición de Activos Inmobiliarios comúnmente están sujetos a condiciones particulares previas al cierre, incluyendo la conclusión satisfactoria de los procesos de control interno previa, aprobación conforme a la regulación correspondiente (incluyendo aprobación por la Comisión Federal de Competencia Económica, en su caso), y podríamos emplear tiempo y dinero considerables en adquisiciones potenciales que no lleguen a consumarse;
- el proceso de adquirir o de dar seguimiento a la adquisición de un nuevo Activo Inmobiliario podría desviar la atención de los directivos de nuestro Administrador de nuestras operaciones de negocios existentes;
- adquisiciones que superen ciertos parámetros requerirán la aprobación de nuestro Comité Técnico o los Tenedores de los CBFIs;
- podríamos ser incapaces de integrar rápida y eficientemente las nuevas adquisiciones a nuestra plataforma de arrendamiento, particularmente adquisiciones de portafolios de bodegas;
- el Administrador podría encontrar dificultades en entrenar e integrar nuevos empleados a su plataforma de operaciones; y
- las condiciones del mercado podrían dar lugar a tasas de ocupación más bajas.

Si no logramos llevar a cabo las adquisiciones de los Inmuebles en términos favorables, o el Administrador no logra operar los Activos Inmobiliarios adquiridos para cumplir con nuestras metas o expectativas, nuestros negocios, situación financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs, podrían verse afectados adversamente de manera importante.

*m) Los operadores del Fideicomiso Emisor no cuentan con experiencia previa en el manejo de una FIBRA y por lo tanto podrían tener dificultades para llevar el negocio exitosamente y de manera rentable o para cumplir con los requisitos reglamentarios, incluyendo los requisitos para una FIBRA establecidos en la LISR, lo que puede dificultar la capacidad del Fideicomiso Emisor para lograr objetivos o puede dar como resultado la pérdida de su calificación como una FIBRA en términos de la LISR.*

El Fideicomiso Emisor y el Administrador no han tenido experiencia en la operación de una FIBRA y están sujetos a todos los riesgos asociados con cualquier nuevo negocio, incluyendo el riesgo que no se logren satisfactoriamente los objetivos y que el valor de la inversión disminuya.

Como parte de la Emisión Inicial el Fideicomiso Emisor ha iniciado la implementación de la estrategia de operaciones, la cual permanece sujeta a posibles cambios en el futuro. La estrategia puede llegar a no ser exitosa, en cuyo caso, el Fideicomiso Emisor podría no llevar a cabo los cambios en el momento oportuno. Aún permanecen incertidumbres respecto de las ubicaciones geográficas en las cuales el Fideicomiso Emisor podrá invertir en el futuro, así como en el

momento en que se realicen y el precio que se pagará por dichas inversiones. El Fideicomiso Emisor no puede garantizar que implementará la estrategia satisfactoriamente y, por consiguiente, la inversión en los CBFIs está sujeta a un alto grado de riesgo. No obstante que cada uno de los ejecutivos del Administrador tiene suficiente experiencia en la industria inmobiliaria y de inversión, no es indicativo necesariamente de los futuros resultados. Además, los operadores del Fideicomiso Emisor no han tenido experiencia en la operación de una FIBRA, ni en el cumplimiento de requisitos regulatorios para una FIBRA establecidos en la LISR, entre otros ordenamientos. La regulación para una FIBRA es altamente técnica y compleja, y el incumplimiento de las limitaciones impuestas por dicha regulación podría obligar a pagar impuestos y multas. La inexperiencia del Administrador y su equipo en la administración de una FIBRA puede entorpecer la capacidad del Fideicomiso Emisor para alcanzar sus objetivos o puede dar como resultado la pérdida de su calidad de FIBRA, perdiendo el tratamiento fiscal a que se refiere la LISR, o generar la obligación de pago de impuestos y multas. En virtud de lo anterior, no es factible garantizar que los operadores del Fideicomiso Emisor sean capaces de conducir sus negocios con éxito, ejecutar sus estrategias de inversión como una emisora de valores, o cumplir con requisitos reglamentarios aplicables a las FIBRAS con valores inscritos en el RNV.

*n) Sustitución del Administrador y dificultad para reemplazarlo.*

Dado el nivel de especialización con el que debe contar el Administrador, en el supuesto de remoción del Administrador, reemplazarlo podría ser difícil y costoso y no existe garantía de que será posible encontrar a un administrador sustituto adecuado que cumpla con los requisitos específicos establecidos en el Contrato de Administración, o que dicho administrador sustituto aceptará ser administrador sustituto en términos económicos sustancialmente similares a los acordados inicialmente por el Administrador y aquellos contenidos en el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso, lo cual podría tener un efecto material adverso sobre el Fideicomiso y los Vehículos de Inversión, afectando las Distribuciones recibidas por los Tenedores. En cualquiera de estos casos, los retrasos en la toma de decisiones en cuanto al administrador sustituto, su contratación y, en general, las dificultades relacionadas con la sustitución del Administrador pueden afectar en forma negativa el Patrimonio del Fideicomiso y, en consecuencia, disminuir las cantidades distribuibles a los Tenedores.

*o) Podría existir un incumplimiento reiterado del Administrador respecto de sus obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso o los demás Documentos de la Emisión.*

Existe la posibilidad de que el Administrador incumpla reiteradamente con sus obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso o cualquier otro Documento de la Emisión. En dicho caso, el Fiduciario podrá remover al Administrador, mediante un procedimiento judicial en el cual se demuestre, mediante sentencia definitiva e inapelable en última instancia, que el incumplimiento de esas obligaciones tuvo como consecuencia un daño material adverso al Fideicomiso. Este procedimiento puede tomar mucho tiempo ya que no depende del Fiduciario. La obtención de una sentencia favorable puede o no suceder.

*p) Los Fideicomitentes tendrán influencia significativa sobre nuestros asuntos y podrían ejercer dicha influencia de una manera contraria a los intereses de los demás Tenedores de nuestros CBFIs.*

El Administrador es controlado por los Fideicomitentes, quienes tendrán derecho a nombrar, a través del Administrador, a la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y, podrán controlar ciertas acciones que requieran la aprobación de los Tenedores, incluyendo, sin limitación, modificaciones a ciertas disposiciones de nuestro Contrato de Fideicomiso, la destitución de nuestro Administrador sin mediar una conducta de destitución, la aprobación de operaciones corporativas importantes tales como la liquidación de nuestros activos, la terminación de nuestro Contrato de Fideicomiso y nuestra existencia como fideicomiso, y la cancelación de la inscripción de nuestros CBFIs del RNV y del listado en la BMV, en cada caso sin considerar si los otros Tenedores de nuestros CBFIs estiman que un acto en particular conviene a sus intereses. Asimismo, algunas de estas personas son miembros de nuestro Comité Técnico.

*q) Dependencia del Administrador y de SSD*

El Administrador, apoyado por la infraestructura de SSD, dependerá de los esfuerzos realizados por su equipo de administración. Por tanto, el desempeño del Fideicomiso podría verse afectado en forma adversa y significativa si uno o varios de los miembros del equipo de administración deciden separarse del equipo. En dicho caso, no existe certeza que se podrá encontrar reemplazos competentes que puedan cumplir con las mismas funciones. Por tanto, el desempeño

del Fideicomiso (y, en consecuencia, las Distribuciones a los Tenedores) podría verse afectado en forma adversa y significativa si uno o varios de los miembros del equipo de administración deciden separarse de la compañía o son reemplazados. No exista una obligación de exclusividad a cargo del Administrador a favor del Fideicomiso Emisor.

- r) *No somos dueños ni controlamos la propiedad intelectual de la marca U-Storage, por lo que podríamos sufrir pérdidas en caso de que dejemos de operar bajo dicha marca.*

SSD es dueño y controla el uso de la marca U-Storage, el sitio de Internet [www.u-storage.com.mx](http://www.u-storage.com.mx), el nombre comercial U-Storage y otros tipos de propiedad intelectual que se describen en la sección 3. "El Fideicomiso.- 3.2.2 Patentes, licencias, marcas y otros contratos", del presente Prospecto, las cuales planeamos utilizar para la comercialización y operación de nuestras mini-bodegas. Utilizaremos las marcas y propiedad intelectual de *U-Storage* bajo ciertos contratos de licencia y uso de marca no exclusivos. En caso de que SSD o alguna de sus cesionarias decida dar por terminada las licencias que tenemos otorgadas para el uso de dichas marcas o bien, nosotros decidamos dejar de utilizar dichas marcas en la comercialización y operación de nuestras mini-bodegas, podríamos sufrir pérdidas en el número de Clientes y, en consecuencia, disminuir las cantidades distribuibles a los Tenedores. Adicionalmente, incurriríamos en gastos adicionales para realizar los cambios necesarios en nuestro material de comercialización y las fachadas de nuestros Activos Inmobiliarios para cambiar de marca y propiedad intelectual.

- s) *Conflictos de interés.*

Estamos expuestos a conflictos de interés derivados de nuestra relación con los Fideicomitentes, el Administrador, SSD y sus afiliadas. A pesar de que el Fideicomiso cuenta con mecanismos para la solución de conflictos de interés, no se puede asegurar que el conflicto se elimine en su totalidad o se limite de forma satisfactoria para los Tenedores. SSD o sus funcionarios no serán responsables por los actos que realicen de conformidad con las decisiones de la Asamblea de Tenedores con respecto a un posible conflicto de interés.

Los posibles inversionistas deben estar conscientes de que, en algunas ocasiones, el Administrador y sus Afiliadas podrán tener conflictos de interés en relación con el Fideicomiso. A continuación se incluye una descripción enunciativa más no limitativa, de los posibles conflictos de interés.

- *Operaciones con Personas Relacionadas.*

La participación de Personas Relacionadas del Administrador en ciertas operaciones crea posibles conflictos de intereses debido a que el Administrador podría tener un incentivo para favorecer a dichas entidades por encima del Fideicomiso. Asimismo, nuestro Contrato de Administración y los Contratos de Arrendamiento fueron negociados entre Personas Relacionadas y sus términos, incluyendo honorarios, reembolso de gastos y otras cantidades a ser pagadas, pudieran no ser tan favorables para nosotros como si se hubieran negociado con terceras partes no afiliadas. Adicionalmente, ciertos directivos de nuestro Administrador tienen control sobre y son Fideicomitentes y Fideicomisarios en Segundo Lugar del Fideicomiso Emisor. Adicionalmente, debido a nuestro deseo de mantener una relación de negocios continua con U-Storage, es posible que no hagamos valer nuestros derechos conforme a nuestro Contrato de Administración o que los hagamos valer parcialmente.

- *Decisiones del Administrador.*

Debido a las comisiones pagaderas al Administrador en términos del Contrato de Administración, el Administrador tendrá un interés personal en el desempeño del Fideicomiso. En virtud de que el momento de pago y el monto de dichos recursos recibidos por, o destinados para, el Administrador podrían depender de algunas decisiones adoptadas por el mismo, la toma de dichas decisiones podría resultar en un conflicto de interés para el Administrador.

Asimismo, las funciones del Administrador serán desempeñadas por los funcionarios y empleados del Administrador y sus Afiliadas. Dichos funcionarios y empleados, incluyendo los directivos, únicamente destinarán al Fideicomiso la cantidad de tiempo que estimen razonablemente necesaria y, de tiempo en tiempo, tendrán conflictos de intereses en cuanto a la distribución de su tiempo, servicios y funciones entre el Fideicomiso y otras entidades creadas por el Administrador y sus afiliadas o relacionadas con el Administrador y sus afiliadas.

- *Operación por parte del Administrador de mini-bodegas de terceros.*

En el curso ordinario de sus respectivos negocios, U-Storage, el Administrador y las Personas Relevantes podrán, de tiempo en tiempo, identificar oportunidades de inversión que pudieren considerarse apropiadas para el Fideicomiso, para inversiones inmobiliarias propiedad de terceros que sean operadas por el Administrador o sus Afiliadas o para inversiones inmobiliarias en las que U-Storage, las Personas Relevantes y/o el Administrador o sus Afiliadas, tengan alguna participación. Ni U-Storage, ni las Personas Relevantes, ni el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas, tendrán prioridad, preferencia, compromiso, deber u obligación alguna para ofrecer, presentar o compartir cualquier oportunidad de inversión al Fideicomiso. En caso de presentarse alguna oportunidad de inversión que pudiere ser apropiada para el Fideicomiso, U-Storage, las Personas Relevantes o el Administrador, según sea el caso, podrá, a su entera discreción, decidir si dicha oportunidad se la presenta u ofrece al Fideicomiso. Asimismo, el Fideicomiso no tiene derecho de preferencia o de exclusividad alguna para realizar o participar en oportunidades de inversión que tenga, origine o identifique U-Storage, las Personas Relevantes o el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas aunque se prevé que en el futuro existan ciertas disposiciones y derechos otorgados en favor de la FIBRA en ese sentido. Asimismo, el Administrador tendrá a su cargo la administración y operación de mini-bodegas propiedad de las Personas Relevantes y otras sociedades o entidades controladas por los Fideicomitentes individual o conjuntamente, las cuales podrán competir directa o indirectamente con los Activos Inmobiliarios que forman parte del Portafolio Inicial de Inmuebles.

- *Comité Técnico.*

La mayoría de los miembros del Comité Técnico han sido nombrados por los Fideicomitentes. Hemos establecido ciertas políticas y procesos para atender potenciales conflictos de interés que pudieran surgir como parte de la operación del Comité Técnico. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, el voto afirmativo de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico es necesario previo a que podamos celebrar ciertos contratos u operaciones con una Parte Relacionada, incluyendo nuestro Administrador, U-Storage y los Fideicomitentes, los miembros de nuestro Comité Técnico o con sociedades, fideicomisos o cualquier otro vehículo respecto al cual el Fiduciario realice inversiones cualquier otra persona o parte que pudiera tener un conflicto de interés. Además, la Asamblea de Tenedores deberá aprobar cualquier Operación con Personas Relacionadas (incluyendo, cualquier Inversión, desinversión, adquisición, o Deuda) que represente 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas Inversiones, adquisiciones o desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola operación; en el entendido que, en los asuntos referidos anteriormente, los Tenedores que sean Personas Relacionadas se abstendrán de votar en la Asamblea de Tenedores correspondiente, sin que ello afecte los requisitos de quórum requeridos para su instalación.

- *Competencia respecto de oportunidades de inversión y Clientes.*

Es posible que tengamos que competir con U-Storage y/o los Fideicomitentes para capturar oportunidades de adquisición de Activos Inmobiliarios que se presenten en el futuro y el Administrador podrá verse sujeto a conflictos de interés si compite con dichas entidades en representación del Fideicomiso Emisor. En consecuencia, es posible que no logremos o no tengamos oportunidad de adquirir propiedades atractivas que también resulten atractivas para U-Storage y/o los Fideicomitentes. También podríamos competir con U-Storage y/o los Fideicomitentes para atraer Clientes.

- *Contratos de Arrendamiento.*

Los Contratos de Arrendamiento podrían no haber sido negociados en términos de mercado y, por lo tanto, ciertos conflictos de interés podrían manifestarse por lo que respecta a la negociación de algunos de sus términos, incluyendo las rentas pagaderas en favor del arrendatario. Esto implica que los términos de dichos contratos pueden ser menos favorables para el Fideicomiso Emisor y el Fideicomiso F/1767 y/o los Vehículos de Inversión que si hubieran sido negociados entre partes no relacionadas.

t) *Riesgos relacionados con proyecciones a futuro.*

La información distinta a la información histórica que se incluye en el presente Prospecto, incluyendo las estimaciones futuras, refleja la perspectiva del Fiduciario y del Administrador en relación con acontecimientos futuros, y puede contener información sobre resultados financieros, situaciones económicas, tendencias y hechos inciertos. Las expresiones “considera”, “espera”, “estima”, “prevé”, “planea” y otras expresiones similares, identifican dichas proyecciones o estimaciones. Al evaluar dichas proyecciones o estimaciones, el inversionista potencial deberá tener en cuenta los factores descritos en esta sección y otras advertencias contenidas en este Prospecto. 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.

u) *Responsabilidad limitada.*

El Fiduciario será responsable ante los Tenedores por el pago de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles hasta por el monto de los bienes y recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Los Tenedores de los Certificados Bursátiles sólo podrán tener, sujeto a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, reclamaciones contra los bienes y recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso y, en ningún caso, existirá responsabilidad a cargo del Fiduciario por lo que hace al pago de dichas cantidades.

Del mismo modo, ni los Fideicomitentes, ni el Administrador, ni el Intermediario Colocador, ni el Representante Común, ni sus afiliadas, tienen responsabilidad alguna de pago por las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles. En caso de que los bienes y recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso resulten insuficientes para pagar íntegramente las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles, los Tenedores no tendrán derecho a reclamar al Fiduciario, al Administrador o al Intermediario Colocador.

v) *Operación del Fideicomiso.*

El adecuado funcionamiento del Fideicomiso dependerá en gran medida del desempeño del Fiduciario, del Administrador y del Representante Común. En el supuesto de que alguna de dichas Personas o cualquier otra Persona contratada por el Fideicomiso, incumpla con sus obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso (o bajo cualquier documento relacionado con el mismo), el Fideicomiso no podrá funcionar en la forma prevista y ello podría ocasionar daños, pérdidas o demoras para los Tenedores. Además, la falla de los sistemas utilizados por el Fiduciario para operar el Fideicomiso podría ocasionar daños, pérdidas o demoras a los Tenedores.

w) *Nivel de apalancamiento.*

El Fideicomiso deberá ajustarse al nivel de apalancamiento calculado conforme a la Circular Única de Emisoras y su nivel de endeudamiento deberá ser calculado conforme a dichas disposiciones. En caso de que el Fideicomiso exceda los límites máximos de Deuda señalados en la Circular Única de Emisoras, o el índice de cobertura de servicio de la Deuda sea menor a 1.0, no podrá asumir Deuda adicional con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto el Fideicomiso se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento de la Deuda del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de Deuda o una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento. En caso de que el Fideicomiso exceda el límite de Deuda a establecido en la Circular Única de Emisoras o bien, el índice de cobertura de servicio de la Deuda sea menor a 1.0, el Administrador deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite. Previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores, el citado plan deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes.

x) *Estabilización de los Activos Inmobiliarios.*

Nuestro Portafolio Inicial cuenta con diversos Activos Inmobiliarios en proceso de estabilización y también cuenta con activos en desarrollo. La mayoría de los Activos Inmobiliarios que integran nuestro Portafolio Inicial no se encuentran en operación y/o no han alcanzado niveles de ocupación que resulte en que puedan ser considerados como inmuebles “estabilizados”. Asimismo, es posible que los Activos Inmobiliarios que se encuentran en proceso de

construcción y desarrollo no acaben siendo construidos o que se puedan ver afectados y se retrase la conclusión de dichas construcciones.

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

Las inversiones del Fideicomiso involucrarán una Deuda considerable en virtud de que el Fideicomiso, directamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, podrá obtener préstamos (directa o indirectamente a través de los Vehículos de Inversión) con terceros o incurrir en deuda sujeta a tasas de interés variables o fijas, las cuales podrán incluir créditos hipotecarios, créditos con garantía o sin garantía, y financiamientos con o sin recurso en contra del Fideicomiso o del Vehículo de Inversión, considerando que dicho endeudamiento deberá obtenerse en términos y condiciones de mercado de acuerdo a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. Asimismo, podríamos ser incapaces de obtener el financiamiento necesario a través de deuda o del mercado de valores para concretar una adquisición, o si lo obtendremos, el financiamiento podría ser en términos insatisfactorios. En caso de que obtengamos financiamiento adicional, el pago de dichas obligaciones podría tener prelación sobre los derechos de los Tenedores. Además, en caso de incumplimiento por parte del Fideicomiso o de los Vehículos de Inversión, cualquiera de sus acreedores podría iniciar demandas o reclamaciones en su contra, las cuales podrían resultar en la constitución de gravámenes (por ejemplo, embargos) o, en caso que se hubieren constituido garantías reales o fideicomisos de garantía para garantizar los financiamientos, en la enajenación de uno o más de los Inmuebles u otros activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso o del patrimonio de los Vehículos de Inversión. Asimismo, en caso de ejecución de las garantías constituidas por el Fideicomiso o los Vehículos de Inversión en relación con las Deudas, el Patrimonio del Fideicomiso podría verse disminuido o incluso cualquier de los Inmuebles materia de dicho patrimonio (directa o indirectamente) podrían ser enajenados para efectos de pagar las Deudas garantizadas que correspondan.

Los gravámenes constituidos en relación con el Patrimonio del Fideicomiso (directa o indirectamente) pudieran tener prelación sobre los derechos de los Tenedores. Lo anterior podría disminuir los recursos disponibles para realizar Distribuciones a los Tenedores. No se puede asegurar que el Fideicomiso tendrá recursos suficientes para amortizar montos insolutos derivados de contratos de crédito o cualquier otro adeudo anterior a su vencimiento. Además, ciertas Deudas del Fideicomiso podrán estar sujetas a tasas de interés variables. De la misma forma, incrementos en las tasas de interés podrán aumentar el gasto en intereses del Fideicomiso y afectar de manera adversa la condición financiera del Fideicomiso, sus resultados de las operaciones, su flujo de efectivos y su capacidad de realizar Distribuciones.

*z) Las ofertas de valores futuras que tengan un nivel preferente a nuestros CBFIs podrían limitar nuestra flexibilidad operativa y financiera y pueden afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs, y diluir su valor.*

Si decidimos emitir valores que sean preferentes a nuestros CBFIs en un futuro o de otra manera contratamos Deuda, es posible que estos valores o Deuda se rijan por convenios u otros instrumentos que contengan disposiciones que restrinjan nuestra flexibilidad operativa y limiten nuestra capacidad para efectuar Distribuciones a los Tenedores. Asimismo, cualquier valor convertible o intercambiable que emitamos en un futuro puede tener derechos, preferencias y privilegios, inclusive con respecto a distribuciones, más favorables que los de nuestros CBFIs y resultar en una dilución de los Tenedores. Debido a que nuestra decisión de emitir valores en cualquier oferta futura o de incurrir en Deuda de otra manera dependerá de las condiciones del mercado y de otros factores fuera de nuestro control, no podemos predecir o calcular la cantidad, oportunidad o naturaleza de nuestras ofertas o financiamientos futuros, cualquiera de los cuales podría reducir el precio de mercado de nuestros CBFIs y diluir el valor de los mismos.

*aa) Conforme lo establece el Fideicomiso Emisor, se emitieron CBFIs en exceso de los que utilizaremos en la Emisión Inicial para ser colocados mediante: (i) su suscripción preferente por los Tenedores, y (ii) el pago de los mismos como contraprestación de los Activos Inmobiliarios que adquiramos en el futuro, y (iii) el pago de obligaciones a cargo de Fideicomiso, según lo acuerde nuestro Comité Técnico, con lo cual se podría diluir la participación de los Tenedores existentes en el momento en que se actualice cualquiera de los supuestos señalados, así como deprecia el precio de nuestros CBFIs.*

Dependiendo de las condiciones existentes en su momento, previo acuerdo del Comité Técnico, utilizaremos los CBFIs que emitamos en exceso de los que sean colocados en la presente Oferta, para su colocación mediante: (i) su suscripción preferente por los Tenedores y (ii) el pago de los mismos como contraprestación de los Activos Inmobiliarios que

adquiramos en el futuro, o (iii) el pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso. En caso de llevarse a cabo lo anterior, la consecuencia sería una posible dilución de la participación de los Tenedores existentes en dicho momento que no participen, en su caso, en los procesos de suscripción u oferta, una posible dilución en el número total de CBFIs en circulación, así como una posible depreciación en el precio de nuestros CBFIs debido a las colocaciones de CBFIs adicionales.

*bb) Garantías del Fideicomiso.*

El Fideicomiso (directa o indirectamente) podría otorgar garantías respecto de cualquier financiamiento obtenido por los Vehículos de Inversión. La ejecución de dichas garantías podría tener prelación sobre los derechos de los Tenedores. Además, en caso de incumplimiento por parte del Fideicomiso o de los Vehículos de Inversión, cualquiera de sus acreedores podría iniciar demandas o reclamaciones en su contra, las cuales podrían resultar en la constitución de gravámenes (por ejemplo, embargos) o, en caso que se hubieren constituido garantías reales o fideicomisos de garantía para garantizar los financiamientos, en la enajenación de uno o más de los Inmuebles u otros activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso o del patrimonio de los Vehículos de Inversión. Dichos gravámenes pudieran tener prelación sobre los derechos de los Tenedores. Lo anterior podría disminuir los recursos disponibles para realizar Distribuciones a los Tenedores.

*cc) Es posible que no logremos refinanciar la Deuda en la que incurra el Fideicomiso, o que los términos del refinanciamiento sean menos favorables, lo cual podría afectar adversamente la condición financiera y los resultados de operación del Fideicomiso.*

El Fideicomiso puede solicitar préstamos de terceros o incurrir en Deuda directamente, o a través de los Vehículos de Inversión conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. En caso de que el Fideicomiso se vea en la necesidad de refinanciar su Deuda al momento de vencimiento de la misma, existe el riesgo de que el Fideicomiso no logre hacerlo o de que los términos de refinanciamiento no sean tan favorables como los de la Deuda existente. Si el Fideicomiso no logra refinanciar o prorrogar los pagos del principal en la fecha de vencimiento de los mismos, o no puede cubrir dichos pagos con los recursos derivados de otras operaciones de capital, sus flujos de efectivo podrían resultar insuficientes para efectuar Distribuciones y liquidar la totalidad de la Deuda vencida, lo cual podría afectar adversamente la condición financiera y los resultados de operación del Fideicomiso. Además, si las tasas de interés y los demás factores imperantes en la fecha de refinanciamiento (tales como la renuencia de los acreditantes a otorgar créditos para actividades inmobiliarias) dan como resultado que la tasa de interés refinanciada sea más alta, el gasto en intereses relacionado con dicho refinanciamiento se verá incrementado.

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

El Fideicomiso puede solicitar préstamos de terceros o incurrir en Deuda directamente, o a través de los Vehículos de Inversión conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. Los contratos en los que se documenten dichos créditos podrán imponer al Fideicomiso (o a los Vehículos de Inversión) diversas obligaciones financieras y de otro tipo en términos de mercado, incluyendo el mantenimiento de ciertas razones de cobertura del servicio de Deuda y apalancamiento, así como la contratación de cobertura de seguros. Estas obligaciones podrían limitar la flexibilidad de las operaciones del Fideicomiso, incluyendo la adquisición o enajenación de activos, la contratación de Deuda adicional, la realización de gastos de capital y el pago de Distribuciones. La falta de cumplimiento de estas obligaciones podría constituir una causal de incumplimiento de ciertos contratos de crédito, aun cuando se haya cumplido con las obligaciones de pago de los mismos. En el supuesto de que el Fideicomiso o los Vehículos de Inversión incumplan con el pago de alguna de sus Deudas, las mismas se podrían declarar vencidas y podrían proceder cargos adicionales para evitar su ejecución forzosa. Ver la sección "5. Información financiera del Fideicomiso - 5.2 Informe de créditos relevantes" para una descripción de los Inmuebles gravados a la fecha del presente Prospecto. El remate de alguna propiedad, incluyendo la ejecución de las garantías constituidas en relación con el Crédito Banorte y/o cualesquiera otros pasivos financieros garantizados que se adquieran en el futuro por parte del Fideicomiso o los Vehículos de Inversión o la imposibilidad de pagar sus créditos en términos favorables, podrían afectar en forma adversa la situación financiera, los resultados de operación y los flujos de efectivo del Fideicomiso, así como la capacidad del mismo para efectuar Distribuciones.

*ee) Ciertos incumplimientos de obligaciones derivadas del Crédito Banorte podrían generar el vencimiento anticipado de dicho crédito.*

De conformidad con el Crédito Banorte debemos mantener ciertas razones financieras específicas y reservas de servicio de Deuda y cumplir con evaluaciones, incluyendo índices de cobertura de interés mínimos, índices de apalancamiento máximos, capital mínimo y requisitos mínimos de capitalización que pueden ser más restrictivos que aquéllos previstos por nuestras políticas de apalancamiento. La falta de cumplimiento de cualquiera de estas obligaciones podría ocasionar un evento de incumplimiento o causar el vencimiento anticipado de parte o el total de dicho crédito, lo que resultaría en un efecto adverso importante para nosotros.

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

Si en la fecha de vencimiento de los contratos de crédito y demás Deuda del Fideicomiso, éste no cuenta con suficientes recursos en las Cuentas del Fideicomiso, podría verse obligado a vender en forma anticipada y en términos menos favorables algunas de sus propiedades, y el perfil del portafolio restante podría ser distinto del perfil del portafolio que tenía el Fideicomiso antes de dicha venta. El incumplimiento con el pago del principal y los intereses sobre la Deuda del Fideicomiso podría dar lugar a la ejecución de las garantías respectivas, la pérdida total del capital invertido en ciertas propiedades o en las propiedades relacionadas con dicha Deuda y, en algunos casos, otorgar a los acreditados recursos en contra de otros activos del Fideicomiso.

*gg) El Patrimonio del Fideicomiso podría ser utilizado para pagar indemnizaciones, en cuyo caso se disminuirán los recursos disponibles para fondear Inversiones y para realizar Distribuciones a los Tenedores.*

El Fideicomiso podría estar obligado a indemnizar al Administrador, al Representante Común, a sus respectivas Afiliadas, y a sus respectivos directores, funcionarios, accionistas, socios, miembros, gerentes, empleados, consejeros, representantes, administradores, asesores y agentes de cualquiera de ellos, y a cada miembro del Comité Técnico de y en contra de todas y cualesquiera pérdidas, reclamaciones, costos, daños, o responsabilidades, individuales o solidarias, gastos (incluyendo, sin limitación, honorarios de abogados y demás gastos legales, que sean razonables y documentados), sentencias, multas, transacciones, y otras cantidades derivadas de cualquier reclamación, demanda, acción, o procedimiento, civil, penal, administrativo o de cualquier otra naturaleza, que estén relacionados con la constitución del Fideicomiso o de los Vehículos de Inversión, o con las operaciones del Administrador, el Fideicomiso o los Vehículos de Inversión, salvo que los mismos sean producto de la negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de dichas personas según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable. Asimismo, el Patrimonio del Fideicomiso servirá para indemnizar y sacar en paz y a salvo al Fiduciario, sus delegados fiduciarios, directores, empleados, asesores y apoderados, de y en contra de cualquiera y todas las reclamaciones, demandas, responsabilidades, costos, gastos, daños, perjuicios, pérdidas, juicios, procedimientos o actos, ya sean judiciales, administrativos, laborales, de investigación o de cualquier otra naturaleza, conocidos o desconocidos, determinados o por determinarse, que existan, puedan existir o que puedan ser incurridos por cualquiera de las personas mencionadas anteriormente derivadas de, o en relación con, las actividades que realicen conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, excepto en los casos en los que exista dolo, fraude, mala fe, o negligencia por parte del Fiduciario, según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable. Cualesquiera pagos de dichas indemnizaciones disminuirán los recursos disponibles para realizar Inversiones y para realizar Distribuciones a los Tenedores.

*hh) Dependemos del desarrollo y comportamiento de la industria del auto-almacenaje en México por lo que, en caso de bajas en la demanda de dicha industria, podríamos sufrir pérdidas.*

Nuestro Portafolio Inicial se encuentra constituido en su totalidad por Activos Inmobiliarios destinados a la industria del auto-almacenaje en México por lo que estamos sujetos a riesgos inherentes a una sola industria. Una baja en la demanda de mini-bodegas podría generar un efecto mayor en nuestros resultados que si nuestro portafolio estuviera compuesto por activos más diversificados. La demanda de mini-bodegas en México se puede ver afectada de manera negativa por cambios en la economía nacional, regional y local así como cambios en la demanda generados por competidores ubicados en las mismas áreas geográficas. Por lo anterior, un efecto adverso en la industria del auto-almacenaje podría afectar significativamente el derecho de los Tenedores a recibir Distribuciones.

- ii) El Incumplimiento de las obligaciones de entrega de información establecidas en el Contrato de Fideicomiso y en la Circular Única de Emisoras podría traer un efecto adverso significativo en los Tenedores y en su derecho a recibir Distribuciones.*

En caso de que el Fiduciario y/o los Vehículos de Inversión incumplan con las obligaciones de revelación de información establecidas en el Contrato de Fideicomiso y en la Circular Única de Emisoras, el Fideicomiso podría estar sujeto a diversas sanciones, entre las cuales se encuentran la imposición de multas e incluso la suspensión de la cotización de los Certificados Bursátiles en la BMV. Por lo anterior, un incumplimiento de esta naturaleza podría tener un efecto adverso significativo en los Tenedores y en su derecho a recibir Distribuciones.

- jj) Dependencia de las rentas pagadas por los Clientes del Fideicomiso de Subarrendamiento.*

Los ingresos y recursos disponibles para efectuar Distribuciones se verían afectados en forma negativa si un número considerable de Clientes no paga oportunamente sus rentas, ejerce derechos de terminación o cae en insolvencia. La pérdida de ingresos por arrendamiento generados por el Fideicomiso de Subarrendamiento puede generar pérdidas en el Fideicomiso F/1767 y el Fideicomiso Emisor. En la medida que un número considerable de nuestros Clientes sufra un cambio adverso que afecte su situación financiera, podría dar lugar a falta de pago oportuno de sus rentas o a un incumplimiento en su Contrato de Subarrendamiento, lo que a su vez puede afectar en forma adversa al Fideicomiso Emisor.

Asimismo, existen varios factores que podrían provocar una disminución en las rentas que cobramos a nuestros Clientes, incluyendo las presiones para ofrecer precios competitivos en nuestros mercados y la actual incertidumbre económica a nivel global. Nuestra capacidad para mantener nuestros precios actuales o incrementarlos en el futuro podría ser limitada.

- kk) Ciber-amenazas y el riesgo de filtración de datos o interrupción de nuestra tecnología informática, del Administrador o de U-Storage, podrían afectar materialmente de manera adversa nuestro negocio.*

El Fideicomiso Emisor, el Administrador y U-Storage dependen de información que provén sistemas y redes tecnológicas, incluyendo el Internet, para acceder, procesar, transmitir y almacenar información propietaria y de los Clientes, y cualquier otro tercero con la que podríamos contratar en un futuro también dependerá de dichas redes. Estas redes complejas incluyen sistemas de reservación de bodegas, bases de datos de clientes, servicio telefónico de atención al cliente (*call center*), sistemas administrativos y sistemas de venta de terceras partes. Estos sistemas requieren la recopilación y retención de un gran volumen de información personal de identificación de los Clientes, incluyendo números de tarjeta de crédito.

Dichos sistemas y redes tecnológicas son vulnerables a amenazas tales como fallas de sistema, red o Internet, piratería informática (*hacking*) o interrupción de negocio, ciber-terrorismo, virus, gusanos u otros programas de software malignos, así como errores de empleados, negligencia o fraude. Los riesgos de estas ciber-amenazas son significativos. Dependemos del Administrador y U-Storage para proteger información propietaria y de los Clientes de estas amenazas. Si los sistemas del Administrador y de U-Storage son comprometidos, podría haber una alteración a las operaciones como, por ejemplo, para completar rentas de bodegas. Cualquiera de estos eventos podría, en su caso, resultar en una alteración en la operación de nuestras bodegas, en un aumento de costos y potenciales responsabilidades o litigios. Adicionalmente, divulgación pública, o pérdida de información propietaria o de los Clientes podría resultar en un daño en las reputaciones del Fideicomiso Emisor, el Administrador y U-Storage y una pérdida de confianza por parte de los Clientes, lo que podría resultar en daños a la reputación de nuestras bodegas, el cual, a su vez, podría tener un efecto material y adverso en nuestro negocio, condición financiera y resultado de operaciones.

- ll) La falta de transmisión total o parcial de los Clientes y de la cobranza a la estructura de la FIBRA, podría afectar materialmente y de manera adversa nuestro negocio.*

Es posible que no se logre aportar la totalidad de los Clientes a la estructura de la FIBRA a la fecha de la Oferta Pública o con posterioridad a la misma. Si no se logra la aportación completa, los ingresos esperados podrían ser menores. Asimismo, es posible que no se logre la transmisión completa de las cobranzas de los Clientes a la fecha de la Oferta Pública o con posterioridad a la misma, lo cual podría tener como resultado una disminución en los flujos e ingresos esperados.

## Factores de riesgo relacionados con los Inmuebles

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

Los Vehículos de Inversión podrían verse afectados por actos de terceros que están fuera del control de éstos o del Administrador, incluyendo la revocación de permisos, licencias y demás autorizaciones por parte de autoridades, huelgas por parte de empleados de arrendatarios, contaminación o cualquier otra contingencia ambiental, ocupación ilegal, así como cualquier otro derecho o acción que terceros intenten hacer valer respecto de la propiedad, posesión, uso o titularidad de derechos en relación con los inmuebles de dichos Vehículos de Inversión.

Los Vehículos de Inversión podrían verse afectados por una serie de eventos fuera del control del Administrador, incluyendo accidentes graves, desastres naturales (tales como incendios, inundaciones, temblores y huracanes), desastres humanos (incluyendo terrorismo), enfermedades epidémicas, actividad criminal, guerras, condiciones económicas generales, una baja en la demanda, disputas laborales y otras circunstancias no previstas. Algunos de dichos eventos han afectado en el pasado a la economía en general o a sectores específicos de la misma, afectando ingresos, utilidades y los valores de activos, incrementando costos de mantenimiento.

- b) *Los ingresos del Fideicomiso dependen de los resultados financieros de los Inmuebles.*

Los ingresos del Fideicomiso se obtienen de los flujos generados por la operación de los Vehículos de Inversión. El buen desempeño de los Vehículos de Inversión influye directamente en los ingresos futuros del Fideicomiso y por lo tanto en las Distribuciones a los Tenedores. Existe el riesgo de que los resultados financieros de los Vehículos de Inversión no sean favorables y, en consecuencia, disminuyan dichos flujos. Lo anterior puede afectar el Patrimonio del Fideicomiso y, en consecuencia, las Distribuciones a los Tenedores.

- c) *Variaciones de las valuaciones realizadas a los inmuebles.*

El Fiduciario podrá realizar valuaciones a los Inmuebles que conforman, indirectamente, el Patrimonio del Fideicomiso. Es posible que los dictámenes practicados respecto de dichos inmuebles varíen del valor de mercado de los mismos.

- d) *Servicios de construcción y otros servicios prestados por terceros.*

Como parte de nuestra estrategia de crecimiento, realizaremos obras de mantenimiento de Inmuebles o incluso podríamos desarrollar nuevos Inmuebles. Estos servicios podrían ser contratados a terceros respecto de los cuales no tengamos control alguno. A pesar de poder realizar concursos privados para escoger a nuestros proveedores, o a pesar de trabajar con proveedores con amplio historial, los servicios prestados por los mismos podrían ser deficientes o podrían ser completados a destiempo. En caso de retrasos en las obras realizadas en nuestros Inmuebles o en caso de obras defectuosas, nuestras operaciones y resultados podrían verse afectados de manera negativa.

- e) *Donación en caso de fraccionar inmuebles o de constituir regímenes de propiedad en condominio.*

En la legislación local de la Ciudad de México se señala que, en caso de fraccionar inmuebles para destinarlos a conjuntos comerciales a ser ubicados en terrenos con superficies mayores a 5,000 m<sup>2</sup>, el 10% de dichos inmuebles deberá donarse a favor del gobierno local.

Por otro lado, en la legislación local del Estado de México se señala que, en caso de fraccionar inmuebles, 4% del área enajenable de los mismos deberá ser donado a favor del municipio en donde se ubique el conjunto urbano correspondiente y 3% del área enajenable de los mismos deberá donarse a favor del Estado. Las áreas de donación a favor del Estado de México podrán ubicarse: (i) dentro del respectivo conjunto urbano; o (ii) en otro lugar del territorio estatal, en cuyo caso deberán tener un valor equivalente al que tendría en caso de ubicarse dentro del mismo una vez urbanizado, con independencia de la superficie, conforme al estudio de valores unitarios del suelo emitido por el Instituto de Información e Investigación, Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México. Asimismo, se podrá cumplir con la obligación de ceder áreas de donación, a través de la aportación en numerario al Fideicomiso de Reserva

Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional. Por otro lado, en caso de que se desee constituir un régimen de propiedad en condominio en el Estado de México, el titular de la autorización del condominio que cuente con 10 o más viviendas o que tenga más de 3,000 m<sup>2</sup> de terreno, deberá ceder áreas de donación y construir equipamiento urbano conforme a las normas aplicables a un conjunto urbano del mismo tipo y modalidad. Cuando las áreas de donación sean menores a 1,500 m<sup>2</sup>, se podrá cumplir con la obligación de ceder áreas de donación, a través de la aportación en numerario a la Tesorería Municipal en el caso que sea en favor del Municipio o aportarse al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional en el caso que sea en favor del Estado de México.

En caso de resultar exigibles las obligaciones antes señaladas, las áreas brutas arrendables totales disponibles para construir bodegas podrían resultar menores.

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

#### *a) Régimen fiscal y tratamiento de FIBRA*

En caso de que nuestra Asamblea de Tenedores apruebe cambios al régimen fiscal aplicable al Fideicomiso o la estructura legal, fines u otros aspectos que resulten o puedan resultar en que el mismo deje de calificar como FIBRA (para lo cual nuestro Fideicomiso requiere un quórum de asistencia y de votación de al menos el 95% de nuestros CBFIs en circulación), nuestro Fideicomiso deberá llevar a cabo una oferta de intercambio de nuestros CBFIs por certificados bursátiles de distinta naturaleza, así como la cancelación de la inscripción de nuestros CBFIs en el RNV y el registro de los nuevos certificados bursátiles fiduciarios en el RNV. Además, dicho cambio, de ser aprobado por nuestra Asamblea de Tenedores, podría tener efectos adversos en el tratamiento aplicable a nuestro Fideicomiso y a nuestros Vehículos de Inversión y por lo tanto afectar los intereses de nuestros Tenedores.

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

#### *b) Modificaciones a la legislación fiscal vigente.*

La legislación fiscal en México es objeto de continuas reformas, por lo que no hay garantía de que en el futuro el régimen legal vigente, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, en materia fiscal, no sufrirá modificaciones que puedan afectar el desempeño de los Vehículos de Inversión, los rendimientos de los Certificados Bursátiles o las operaciones celebradas por el Fideicomiso, perjudicando a los Tenedores y al Fideicomiso o generándoles consecuencias adversas significativas. Además, no existe garantía de que el régimen legal aplicable a los Certificados Bursátiles, a los activos y derechos que integran el Patrimonio del Fideicomiso, a las Inversiones y, en dicho supuesto, al régimen de inversión de ciertos inversionistas, no sufrirá modificaciones que puedan tener efectos adversos.

#### *c) Ciertos tipos de Tenedores serán sujetos de retenciones en relación con las Distribuciones que realicemos y las ganancias que obtengan de la venta de nuestros Certificados Bursátiles.*

Ciertos tipos de Tenedores podrían estar sujetos a retenciones por parte de los intermediarios financieros a través de los cuales mantengan sus Certificados Bursátiles en relación con las distribuciones que realicemos y la ganancia que obtengan de la venta de los mismos. No hemos asumido obligación alguna de hacer pagos adicionales para cubrir dichas retenciones.

#### *d) Los impuestos predial y sobre adquisición de inmuebles podrían incrementarse debido a cambios en las tasas impositivas o revaluaciones, lo cual podría impactar adversamente nuestro flujo de efectivo.*

Estaremos obligados tanto al pago del impuesto predial como al pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles por los activos inmobiliarios. Tales pagos pueden incrementarse si cambia la tasa impositiva o si el valor de los activos inmobiliarios es valuado o revaluado por las autoridades fiscales. El monto por concepto de impuesto predial, o bien, por concepto de impuesto sobre adquisición de inmuebles que pagaremos en el futuro puede diferir sustancialmente

de los impuestos que pagamos actualmente. Si los impuestos que pagamos se incrementan, nuestra capacidad para pagar las Distribuciones esperadas a los Tenedores podría ser afectada material y adversamente.

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

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

La totalidad de las operaciones y activos del Fideicomiso están ubicados en México, por lo que las operaciones del Fideicomiso dependen, en cierta medida, del desempeño de la economía nacional. En consecuencia, los cambios negativos en las condiciones económicas, políticas y sociales en México podrían afectar las actividades, la situación financiera y los resultados de operación del Fideicomiso.

Históricamente, México ha sufrido crisis económicas provocadas por factores tanto internos como externos, las cuales se han caracterizado por la inestabilidad del tipo de cambio (incluyendo grandes devaluaciones), altos índices de inflación, tasas de interés elevadas, contracciones económicas, disminuciones en los flujos de efectivo provenientes del exterior, falta de liquidez en el sector bancario y altos índices de desempleo. Además, el índice de delincuencia y los problemas relacionados con el tráfico de drogas, especialmente en el norte del país, han incrementado en los últimos tiempos y podrían seguir incrementando en el futuro. Dichas condiciones podrían tener un efecto adverso significativo en el negocio, la situación financiera y los resultados de operación del Fideicomiso.

Según datos del Banco Mundial y el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, durante el período comprendido de 2001 a 2003, el país atravesó por un período de lento crecimiento debido principalmente al desacelere de la economía de Estados Unidos. En 2017 el PIB creció 2.0% y la inflación fue de 6.7%. Para 2016, el PIB aumentó 2.3% y la inflación fue de 3.4% y en 2015 el PIB creció 2.5% y la inflación fue de 2.2%. Adicionalmente, las tasas de interés nominales vigentes en México han sido y se prevé que seguirán siendo elevadas en comparación con otros países.

Adicionalmente, las tasas de interés nominales vigentes en México han sido y se prevé que seguirán siendo elevadas en comparación con otros países. En 2015, 2016 y 2017 la tasa de interés promedio anualizada para los Certificados de Tesorería emitidos por el Banco de México (Cetes) a 28 días fue del 3.07%, 4.17% y 6.9%, respectivamente. En la medida en que el Fideicomiso o el Administrador contraten Deuda adicional denominada en Pesos, las tasas de interés aplicables podrían ser más elevadas.

Actualmente el gobierno federal no impone restricciones a la capacidad de las personas físicas o morales mexicanas para convertir Pesos a Dólares u otras monedas (salvo por ciertas restricciones aplicables a la celebración de operaciones en efectivo que impliquen pagos en Dólares a favor de un banco mexicano), sin embargo, el gobierno federal podría imponer un sistema de control del tipo de cambio en el futuro. Asimismo, es imposible anticipar cómo reaccionaría el gobierno federal ante una devaluación o depreciación significativa del Peso, por lo que el Fideicomiso no puede garantizar que el gobierno federal mantendrá sus políticas actuales con respecto al Peso. Si el Peso se devalúa o si el gobierno federal instrumenta una política gubernamental distinta a la actual con respecto al Peso o en caso de que ocurra un aumento considerable en las tasas de interés o el índice de inflación, o de que la economía nacional se vea afectada en forma adversa por cualquier otra causa, las actividades, la situación financiera y los resultados de operación del Fideicomiso también podrían verse afectados en forma negativa.

El gobierno ha ejercido y continúa ejerciendo una influencia considerable en la economía nacional. Las medidas adoptadas por el gobierno con respecto a la economía y a las empresas de participación estatal podrían tener un efecto significativo en las empresas del sector privado en general y en el Fideicomiso en particular, además de afectar la situación del mercado y los precios y rendimientos de los valores de emisoras mexicanas, incluyendo los valores emitidos por el Fideicomiso.

- b) *Riesgos relacionados con el entorno político y las elecciones en México*

Los futuros acontecimientos, cambios e incertidumbre política en México podrían tener un efecto adverso significativo sobre las operaciones y el desempeño del Fideicomiso Emisor. No existe garantía de que el entorno político en México seguirá siendo relativamente estable en el futuro.

Actualmente, ningún partido goza de mayoría absoluta en ninguna de las cámaras del Congreso de la Unión. La ausencia de una clara mayoría en el poder legislativo y cualquier falta de alineación entre dicho poder y el poder ejecutivo, podría dar lugar a desacuerdos insuperables e impedir la implementación oportuna de reformas estructurales, lo que a su vez podría tener un efecto significativo sobre la economía mexicana. Adicionalmente, las elecciones generales que se celebraron en México en julio de 2018 podrían provocar cambios de orden político. El Administrador y el Fiduciario Emisor no pueden garantizar que los acontecimientos de orden político que ocurran en México en el futuro no tendrán un efecto adverso sobre los resultados o la situación financiera del Fideicomiso Emisor.

Adicionalmente, no podemos asegurar que las políticas del gobierno mexicano en materia inmobiliaria no variarán desfavorablemente como resultado de los cambios de gobierno en el país, ya a nivel federal, ya a nivel local, ni que, durante los periodos electorales o durante las etapas de transición, se produzca una demora administrativa en el otorgamiento, así como en el desembolso de los recursos de los créditos a posibles adquirentes o arrendatarios de bienes inmuebles.

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

Las inversiones en México conllevan riesgos significativos, incluyendo el riesgo de que ocurran acontecimientos de orden económico, político, social o diplomático adversos, se decreten leyes expropiatorias o se impongan controles cambiarios, impuestos u otras restricciones gubernamentales. El Fideicomiso será constituido de conformidad con las leyes de México y todas sus operaciones, activos y propiedades están o estarán ubicados en México. En consecuencia, la situación financiera y los resultados de operación del Administrador, de los Vehículos de Inversión y/o del Fideicomiso podrían verse afectados en forma negativa.

El gobierno mexicano ha ejercido y continúa ejerciendo una gran influencia en la economía del país. Las medidas adoptadas por el gobierno podrían tener un efecto significativo en las entidades del sector privado en general, así como en la situación de los mercados y en la rentabilidad de los valores emitidos por entidades mexicanas, incluyendo el valor de los Certificados Bursátiles.

*d) Reformas fiscales y legales inesperadas.*

La legislación fiscal en México es objeto de continuas reformas, por lo que no hay garantía de que en el futuro el régimen legal vigente, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, en materia fiscal, no sufrirá modificaciones que puedan afectar el desempeño de los Vehículos de Inversión, los rendimientos de los Certificados Bursátiles o las operaciones celebradas por el Fideicomiso, perjudicando a los Tenedores y al Fideicomiso o generándoles consecuencias adversas significativas. Además, no existe garantía de que el régimen legal aplicable a los Certificados Bursátiles, a los activos y derechos que integran el Patrimonio del Fideicomiso, a las Inversiones y, en dicho supuesto, al régimen de inversión de ciertos inversionistas, no sufrirá modificaciones que puedan tener efectos adversos.

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

En los últimos años, la situación económica de México ha estado correlacionada cada vez más con la situación económica de Estados Unidos como resultado del Tratado del Libre Comercio de América del Norte y el aumento de la actividad económica entre los dos países. Desde el principio de 2011 han ocurrido varios sucesos que han tenido efectos adversos en la estabilidad de los mercados globales, incluyendo, entre otros: (i) los desastres naturales ocurridos en Japón, incluyendo sus consecuencias en la producción, oferta y demanda en dicho país; (ii) las crisis en países europeos tales como Grecia, Italia y España, incluyendo sus respectivas consecuencias en el consumo interno en dichas economías y la pérdida de confianza de los inversionistas en el resto del mundo; y (iii) el referéndum realizado en 2016 en el Reino Unido en términos del cual la mayoría de sus ciudadanos votaron para salir de la Unión Europea (*Brexit*).

La adversidad económica tanto en Estados Unidos como en Europa y otras partes del mundo, la posible terminación o modificación del Tratado de Libre Comercio de América del Norte u otros acontecimientos similares o relacionados, podrían tener un efecto adverso significativo sobre la economía mexicana y, por ende, en el desempeño de las inversiones efectuadas por el Fideicomiso. No existe garantía de que los acontecimientos en otros mercados

emergentes, en Estados Unidos o en cualquier otra parte del mundo no afectarán en forma adversa a U-Storage, a los Vehículos de Inversión, a los Inmuebles y/o al Fideicomiso.

*f) Factores de riesgo relacionados con el entorno internacional.*

A pesar de que las condiciones económicas difieren de un país a otro, la reacción de los inversionistas ante los acontecimientos ocurridos en un país pueden afectar los mercados de otros países. En el pasado, acontecimientos o condiciones de los Estados Unidos o de países emergentes han tenido un efecto importante en la disponibilidad del crédito en la economía mexicana, han resultado en fugas considerables de capital y propiciado la reducción de la inversión extranjera que el país capta. El impacto negativo de dichos eventos en la economía mexicana podría afectar de forma adversa los negocios del Fideicomiso y, en consecuencia, reducir las cantidades disponibles para pagar Distribuciones bajo los Certificados Bursátiles.

*g) Regulación en otras entidades.*

Las construcciones relacionadas con los Activos Inmobiliarios o los terrenos que serán desarrollados o que se adquirirán, incluyendo el Inmueble de Cuajimalpa y el Inmueble de Lerma, estarán ubicados en diversas entidades federativas y municipios. En virtud de lo anterior, se deberán satisfacer requisitos distintos conforme a la Regulación aplicable, algunos de los cuales, además, exigirán la intervención de distintas autoridades, cuyos criterios o procedimientos diversos podrían entorpecer o facilitar los procesos indispensables para la administración de los Inmuebles.

*h) Regulación extensa por parte de Autoridades Gubernamentales.*

La industria inmobiliaria está sujeta a una regulación extensa por parte de las Autoridades Gubernamentales. Este hecho afecta actividades que van desde la adquisición misma de los terrenos, el desarrollo y la edificación, las cuales se encuentran sujetas, por ejemplo, a la satisfacción de ciertos requisitos ecológicos y ambientales. Por otra parte, los cambios en la estructura orgánica de la administración pública, así como la facultad discrecional de modificar la Regulación aplicable, pueden retrasar las operaciones del Fideicomiso, sobre todo, porque éstas prevén sanciones respecto de las infracciones a las mismas, las cuales, según su mayor o menor gravedad, pueden consistir en (i) clausuras de las obras; (ii) multas; y (iii) suspensiones o revocaciones de las concesiones, licencias, permisos o autorizaciones. En este sentido, no obstante que el Fideicomiso y el Administrador procuran ajustar su actividad al marco regulatorio establecido por dichas Regulaciones, no están exentos de la aplicación discrecional y arbitraria de éstos o bien de la satisfacción de requisitos cuyo cumplimiento puede ser lento y causar demoras importantes.

**Otros factores de riesgo**

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

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

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

Conforme a lo establecido en el Fideicomiso y la Circular Única de Emisoras, el Administrador tiene obligaciones de informar y reportar información al Fiduciario y al Representante Común. La información del comportamiento de los activos que integran o que integrarán el Patrimonio del Fideicomiso, directa o indirectamente a través de los Vehículos de Inversión, será conocida y preparada única y exclusivamente por el Administrador y dicho Administrador será la única fuente de la información administrativa, financiera y operativa de los activos que integren o integrarán el Patrimonio del Fideicomiso (directa o indirectamente). El Administrador, a su vez, utilizará esta información y se la

proporcionará al Fiduciario en cumplimiento de sus obligaciones.

El Fiduciario y el Representante Común no verificarán que la información que reciban del Administrador y demás terceros sea completa y veraz y, por lo tanto, la información que el Fiduciario y el Representante Común publiquen o proporcionen a los Tenedores será aquella que directamente reciban del Administrador. No podemos asegurar que el Administrador y demás terceros entreguen toda la información necesaria al Fiduciario y al Representante Común y que la información que entregue sea completa y veraz ni que sea suficiente para que el Representante Común pueda determinar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Administrador o, en su caso, esté en posibilidades de llevar a cabo una valoración certera y completa de la información recibida.

*c) El Administrador y el Comité Técnico están facultados para instruir al Fiduciario Emisor para realizar pagos con los recursos depositados en la Cuenta Principal.*

Conforme a lo establecido en el Fideicomiso, tanto el Administrador como el Comité Técnico, están facultados para instruir al Fiduciario Emisor para que, entre otros destinos y aplicaciones, realice pagos en general con las cantidades depositadas en la Cuenta Principal derivadas de (i) los Recursos de la Emisión de cada Emisión, y (ii) los Derechos de Arrendamiento.

Si bien (i) el riesgo fáctico de que una persona o entidad con facultades para instruir el usos de recursos, efectivamente instruya la aplicación de los recursos de cualquier entidad (incluyendo emisoras de valores) a usos o destinos no autorizados, existe, y (ii) la facultad del Administrador y del Comité Técnico, respectivamente, es suficientemente general como para que el Administrador o el Comité Técnico instruya al Fiduciario Emisor para que éste destine los recursos que se encuentren depositados en la Cuenta Principal a usos distintos al cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, tanto el Administrador como el Comité Técnico han asumido obligaciones contractuales (conforme a lo establecido en el Contrato de Administración y en el Contrato de Fideicomiso, respectivamente), y deberes legales (lealtad y diligencia) que pretenden mitigar el riesgo genérico de que el Administrador o el Comité Técnico instruyan utilizar los recursos en depósito en el Fideicomiso a destinos o usos distintos al cumplimiento de los Fines del Fideicomiso. Adicionalmente, y de manera relacionada, el incumplimiento a dichas obligaciones y deberes, en su caso, expondrían al Administrador y al Comité Técnico a responsabilidad frente a los Tenedores.

Además, el Fiduciario Emisor actuará expresamente conforme a las instrucciones que reciba en términos del Fideicomiso y no tendrá responsabilidad del destino que se le dé a los pagos antes mencionados.

En caso que el Administrador o el Comité Técnico instruyan al Fiduciario Emisor aplicar recursos del Fideicomiso a destinos distintos al cumplimiento de sus fines o de manera distinta a lo establecido y permitido en el Contrato de Administración, la situación financiera del Fideicomiso Emisor podría verse afectada.

*d) Las inspecciones del Representante Común son una facultad y no una obligación en términos de las disposiciones legales aplicables.*

De conformidad con lo establecido con la Circular Única de Emisoras, el Representante Común está facultado y tiene el derecho de solicitar al Fiduciario y al Administrador la información que sea necesaria para dar cumplimiento a las obligaciones a su cargo. Para estos efectos, la Circular Única de Emisoras establece que el Representante Común puede, pero no tiene la obligación de practicar visitas o inspecciones para verificar el cumplimiento de las obligaciones de todas las partes de los Documentos de la Emisión. Al ser facultades (mas no obligaciones) del Representante Común el solicitar la información y realizar las visitas, es posible que el Representante Común no solicite dicha información ni realice las visitas.

**NI LAS PERSONAS PARTICIPANTES EN LA EMISIÓN, NI LOS FIDEICOMITENTES, NI EL FIDUCIARIO, NI EL ADMINISTRADOR, NI EL INTERMEDIARIO COLOCADOR, NI LOS FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR, NI SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS Y AFILIADAS, TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES PAGADERAS POR EL FIDEICOMISO CON EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS CANTIDADES PAGADERAS, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR NINGUNA DE LAS PERSONAS PARTICIPANTES EN LA EMISIÓN, NI A LOS FIDEICOMITENTES, AL**

**FIDUCIARIO, AL ADMINISTRADOR, AL INTERMEDIARIO COLOCADOR, O A SUS RESPECTIVAS  
SUBSIDIARIAS Y AFILIADAS EL PAGO DE DICHOS MONTOS.**

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

#### 1.4 Otros valores emitidos por los Fideicomitentes

A la fecha del presente Prospecto, el Fideicomiso y los Fideicomitentes no han llevado emisión alguna de valores en la BMV u otros mercados ni de valores que se encuentren inscritos en el RNV.



## **1.5 Documentos de carácter público**

Los documentos presentados como parte de la solicitud de inscripción de los Certificados Bursátiles a la CNBV y para su listado ante la BMV podrán ser consultados por los inversionistas interesados en el Centro de Información de la BMV, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, o en las siguientes páginas electrónicas en la red mundial (Internet): [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv)

Asimismo, el Fiduciario tendrá a disposición de los Tenedores de los Certificados Bursátiles copias de la información relevante del Fideicomiso, incluyendo lo relativo a su constitución, su administración y su situación al momento de la consulta. La persona encargada de relaciones con inversionistas y analistas por parte del Fideicomitente será Diego Isita Portilla, con domicilio ubicado en Mario Pani 750, piso 12, Colonia Lomas de Santa Fe, 01219, Ciudad de México teléfono: (55) 50819850 y correo electrónico: [dysita@u-storage.com.mx](mailto:dysita@u-storage.com.mx).

Este Prospecto contiene información preparada por los Fideicomitentes, el Administrador y por otras fuentes. Ni los Fideicomitentes, ni el Administrador, ni el Fiduciario, ni el Intermediario Colocador, ni el asesor legal de los Fideicomitentes y del Administrador han verificado que la información proveniente de otras fuentes o los métodos utilizados para su preparación sean correctos, precisos, o no omitan datos relevantes.

## **2 LA OFERTA**

### **2.1 Características y tipo de valores.**

Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, sin expresión de valor nominal, a los que se refieren los artículos 63 Bis 1, fracción II y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores y los artículos 7, fracción VII y demás aplicables de la Circular Única de Emisoras.

#### **Fideicomiso:**

Contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios número 572 de fecha 13 de febrero de 2014 (según el mismo ha sido modificado y reexpresado), del cual son parte entre los Fideicomitentes, como fideicomitentes y fideicomisarios en segundo lugar, CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario y Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria como representante común.

#### **Autorización CNBV:**

Por medio del oficio número 153/11953/2018 de fecha 13 de agosto de 2018, la CNBV autorizó el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV y autorizó la emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles.

El presente Prospecto se puede consultar en las siguientes páginas web [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), así como en las páginas de Internet del Administrador, [www.fibrastorage.com.mx](http://www.fibrastorage.com.mx), y del Fiduciario [www.cibanco.com](http://www.cibanco.com), y también está disponible con el Intermediario Colocador.

#### **Fiduciario:**

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, o sus sucesores, causahabientes, cesionarios o quien sea posteriormente designado como fiduciario del Contrato de Fideicomiso.

#### **Fideicomitentes y Fideicomisarios en Segundo Lugar:**

Los Fideicomitentes, o sus causahabientes, sucesores o cesionarios.

#### **Fideicomisario en primer lugar:**

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles representados en todo momento por el Representante Común.

#### **Administrador:**

Self-Storage Management, S. de R.L. de C.V., directa o indirectamente a través de sus subsidiarias o afiliadas y demás terceros autorizados en términos del Contrato de Administración, exclusivamente en su calidad de administrador o cualquier otra persona que lo sustituya en términos del Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso.

#### **Tipo de Oferta:**

Oferta pública primaria nacional.

#### **Importe de la Emisión:**

\$270,861,791.20 (doscientos setenta millones ochocientos sesenta y un mil setecientos noventa y un pesos 20/100 moneda nacional).

#### **Número total de Certificados materia de la Oferta:**

17,588,428 (diecisiete millones quinientos ochenta y ocho mil cuatrocientos veintiocho).

Previo a la Emisión Inicial, el Comité Técnico Inicial autorizó la emisión de 200,000,000 (doscientos millones) de CBFIs, los cuales fueron ofrecidos y suscritos de la siguiente manera: (a) 17,588,428 (diecisiete millones quinientos ochenta y ocho mil cuatrocientos veintiocho) de CBFIs fueron materia de la Oferta, (b) 100,000,000 (cien millones) de CBFIs serán mantenidos en la tesorería del Fideicomiso, sin contar con derechos económicos ni corporativos, sino hasta que (i) se lleve a cabo la suscripción de los mismos por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los eventuales Tenedores, sus Afiliadas, subsidiarias y personas relacionadas Permitidos, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico; (ii) sean entregados como contraprestación por la adquisición de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Administrador, Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; y/o (iii) sean entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso, en los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, y (c) 82,411,572 (ochenta y dos millones cuatrocientos once mil quinientos setenta y dos) CBFIs serán entregados a los Fideicomitentes (con plenos derechos económicos y corporativos, sin que se consideren mantenidos en tesorería), representando su participación anterior en el Fideicomiso.

**Precio de colocación de los Certificados:**

\$15.40 por Certificado.

El precio de colocación de los Certificados materia de la oferta pública fue determinado tomando en cuenta las características del Fideicomiso y atendiendo a otros factores que se han juzgado convenientes para su determinación.

**Fecha de publicación del aviso de oferta pública:**

13 de agosto de 2018.

**Fecha de la Oferta Pública:**

13 de agosto de 2018.

**Fecha de Cierre de Libro:**

14 de agosto de 2018.

**Fecha de publicación del aviso de colocación con fines informativos:**

15 de agosto de 2018.

**Fecha de Registro en la BMV:**

15 de agosto de 2018.

**Fecha de Colocación:**

15 de agosto de 2018.

**Fecha de Emisión Inicial:**

15 de agosto de 2018.

**Fecha de Liquidación Inicial:**

17 de agosto de 2018.

**Lugar y forma de pago:**

Los montos pagaderos conforme a los Certificados Bursátiles se pagarán en la fecha de pago correspondiente, mediante transferencia electrónica de fondos, a través del Indeval, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma número 255, 3er piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, contra la entrega del título o las constancias que al efecto expida Indeval.

**Posibles adquirentes:**

Los Certificados Bursátiles podrán ser adquiridos por personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Todos los Tenedores participarán en igualdad de circunstancias y gozarán de los mismos derechos y obligaciones.

**Clave de pizarra:**

“STORAGE”.

**Serie:**

18.

**Denominación de los Certificados Bursátiles:**

Los Certificados Bursátiles no tienen expresión de valor nominal y su precio de colocación está expresado en Pesos.

**Fines del Fideicomiso:**

Ver la definición de “Fines del Fideicomiso” incluida en la Sección “1 INFORMACIÓN GENERAL – 1.1 Glosario de Términos y Definiciones” del presente Prospecto para una descripción de dichos fines.

**Patrimonio del Fideicomiso:**

Ver la definición de “Patrimonio del Fideicomiso” incluida en la Sección “1 INFORMACIÓN GENERAL – 1.1 Glosario de Términos y Definiciones” del presente Prospecto para una descripción de dicho patrimonio.

**Mecanismo de la Oferta:**

La oferta de Certificados Bursátiles se hará por asignación discrecional mediante la construcción de libro. Los Certificados Bursátiles serán emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y con los montos, términos y condiciones autorizados por la CNBV y la BMV. Los Certificados Bursátiles inscritos en el RNV y listados en la BMV y se ofrecerán en México mediante una oferta pública.

**CBFIs a ser mantenidos en tesorería:**

Previo a la Emisión Inicial, el Comité Técnico Inicial autorizó la emisión de 200,000,000 (doscientos millones) de CBFIs, los cuales fueron ofrecidos y suscritos de la siguiente manera: (a) 17,588,428 (diecisiete millones quinientos ochenta y ocho mil cuatrocientos veintiocho) CBFIs fueron materia de la Oferta, (b) 100,000,000 (cien millones) de CBFIs serán mantenidos en la tesorería del Fideicomiso, sin contar con derechos económicos ni corporativos, sino hasta que (i) se lleve a cabo la suscripción de los mismos por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los eventuales Tenedores, sus Afiliadas, subsidiarias y personas relacionadas Permitidos, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico; (ii) sean entregados como contraprestación por la adquisición de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Administrador, Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; y/o (iii) sean entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso, en los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores,

según sea el caso, y (c) 82,411,572 (ochenta y dos millones cuatrocientos once mil quinientos setenta y dos) CBFIs serán entregados a los Fideicomitentes (con plenos derechos económicos y corporativos, sin que se consideren mantenidos en tesorería), representando su participación anterior en el Fideicomiso.

**Responsabilidades:**

Los Fideicomitentes, el Administrador, el Fiduciario, el Representante Común y el Intermediario Colocador, no tienen responsabilidad alguna respecto de cantidades que deban entregarse conforme a los Certificados Bursátiles. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso resulte insuficiente para pagar íntegramente cualesquiera cantidades que, en su caso, se pudieran llegar a adeudar conforme a los Certificados Bursátiles, los Tenedores de los mismos no tendrán derecho alguno que reclamar a dichos participantes en las Emisiones.

**Depositario:**

Indeval.

**Régimen fiscal:**

Se pretende que le resulte aplicable al Fideicomiso el tratamiento fiscal correspondiente a los fideicomisos de inversión en bienes raíces. Los Tenedores tributarán y deberán cumplir con las obligaciones a su cargo de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR y las reglas 3.21.3.1., 3.21.3.5., 3.21.3.6., 3.21.3.7. y 3.21.3.8. de la RMF vigente, según sean aplicables, y cualquier otra disposición fiscal aplicable a los fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de bienes inmuebles o a las partes de dichos fideicomisos, o cualesquier otras disposiciones que las sustituyan en cualquier momento.

**Fuente de pago:**

Las Distribuciones que deban hacerse a los Tenedores de conformidad con los Certificados Bursátiles se pagarán exclusivamente con los frutos y productos que, en su caso, generen los Inmuebles y con los bienes, derechos y activos que conformen el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también se destinará al pago de las Comisiones por Administración, gastos e indemnizaciones, entre otros, como se establece en el Contrato de Fideicomiso.

**Intermediario Colocador:**

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

**Representante Común:**

Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria.

**Legislación Aplicable:**

Los Certificados Bursátiles se registrarán e interpretarán de conformidad con la Regulación aplicable en México.

**Seguros:**

Los siguientes activos materia del Portafolio Inicial de Inmuebles que se encuentran en operación, están asegurados al amparo de las pólizas que se describen a continuación:

<b>Póliza</b>	<b>Activos Inmobiliarios Asegurados</b>	<b>Compañía Aseguradora</b>	<b>Vigencia</b>
INCP/377	Vasco de Quiroga Tlalpan 949 Universidad Del Valle	Allianz México, S.A., Compañía de Seguros	30 de abril de 2019

	Inmueble de Lerma Inmueble de Cuajimalpa		
INCP/379	Vasco de Quiroga Tlalpan 949 Universidad Del Valle Inmueble de Lerma Inmueble de Cuajimalpa	Allianz México, S.A., Compañía de Seguros	30 de abril de 2019

Las citadas pólizas de seguro amparan incendios de contenidos, pérdidas consecuenciales, responsabilidad civil, cristales, anuncios, equipo electrónico y rotura de maquinaria.

Los inmuebles materia del Portafolio Inicial de Inmuebles que se encuentran en construcción están asegurados por los contratistas correspondientes contra riesgos de obra. Todos los Activos Inmobiliarios que formen parte del portafolio de Inmuebles del Fideicomiso Emisor estarán asegurados en términos de la práctica de mercado acorde con el tipo de negocio de la FIBRA y en los desarrollos y construcciones de bodegas se contará con los seguros usados en proyectos similares, incluyendo seguros de responsabilidad civil frente a terceros, daños materiales, siniestros y obra.

## 2.2 Destino de los fondos

Estimamos que los recursos netos a ser obtenidos con motivo de la Oferta Pública serán equivalentes a \$57,637,450.86, una vez deducidos los gastos relacionados con la Oferta Pública (ver la sección “2. LA OFERTA – 2.4. Gastos Relacionados con la Oferta”) y tomando en cuenta (i) un precio de oferta de \$15.40 por CBFi (el cual es el precio medio del rango señalado en la portada de este Prospecto) y (ii) que los recursos en efectivo que se obtendrán para la suscripción y pago de CBFIs (en adición a las aportaciones relacionadas con el Inmueble de Lerma y el Inmueble de Cuajimalpa) serán de \$81,024,882.40.

Tomando en cuenta un precio de oferta de \$15.40 pesos por certificado y considerando que los recursos que se obtendrán de la suscripción serán de \$81,024,882.40, el número de certificados que se colocaría y suscribiría sería de 17,588,428.

Se tiene planeado utilizar los recursos netos derivados de la Oferta Pública para (i) pagar los Gastos de Emisión y Colocación relacionados con la Emisión Inicial, (ii) la adquisición del Inmueble de Lerma y/o del 50% del Inmueble de Cuajimalpa, y (iii) el desarrollo parcial de los Activos Inmobiliarios que se encuentran en proceso de construcción.

La siguiente tabla presenta un desglose de los usos de recursos estimados en relación con la Emisión Inicial:

Concepto	Monto	Porcentaje de los recursos
Gastos de Emisión y Colocación:	\$23,387,431.54	28.86%
*Adquisición del Inmueble de Lerma y/o del 50% del Inmueble de Cuajimalpa:	\$0	0%
Desarrollo parcial de Activos Inmobiliarios que se encuentran en proceso de construcción:	\$57,637,450.86	71.14%
<b>Total:</b>	<b>\$81,024,882.40</b>	<b>100%</b>

\*Las contraprestaciones correspondientes se pagarán con CBFIs materia de la Oferta Pública.

### 2.3 Plan de distribución

La presente emisión de Certificados Bursátiles contempla la participación de Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, como Intermediario Colocador. El Intermediario Colocador ofreció los Certificados Bursátiles de acuerdo a la modalidad de mejores esfuerzos y no cobró una comisión por estructuración. El Intermediario Colocador no celebró contratos de sub-colocación con otras casas de bolsa.

El Intermediario Colocador colocó los Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión entre inversionistas personas físicas o morales con residencia en México según lo previsto en la legislación aplicable y en el régimen de inversión aplicable a dichos inversionistas, clientes de las casas de bolsa o del área de banca patrimonial de las instituciones financieras que participen en la Emisión, de conformidad con las prácticas de asignación utilizadas en el mercado mexicano. Además, el Intermediario Colocador pudo distribuir los Certificados Bursátiles entre inversionistas representativos del mercado institucional, constituido principalmente por Administradoras de Fondos para el Retiro (AFORES), instituciones de seguros, instituciones de fianzas, fondos de inversión, sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro, fondos de pensiones y jubilaciones de personal y de primas de antigüedad (como quiera que estén constituidas, incluyendo a través de fideicomisos), y otras entidades financieras que conforme a su régimen de inversión autorizado, podrían invertir en los Certificados Bursátiles.

Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, en su carácter de Intermediario Colocador, tomó las medidas pertinentes a efecto de que las prácticas de venta de los Certificados Bursátiles que serán emitidos al amparo del presente Prospecto, 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 puede invertir su clientela.

Para efectuar la colocación de los Certificados Bursátiles, el Fiduciario y el Administrador, junto con el Intermediario Colocador, realizaron uno o varios encuentros bursátiles con los inversionistas potenciales, contactaron vía telefónica a dichos inversionistas y sostuvieron reuniones separadas con esos inversionistas.

Para la formación del libro de demanda y colocación de los Certificados Bursátiles, el Intermediario Colocador utilizó los medios comunes de recepción de órdenes de compra (incluyendo vía telefónica) a través de los cuales los inversionistas potenciales pudieron presentar dichas órdenes de compra. El Intermediario Colocador informó a los potenciales inversionistas las características generales de los Certificados Bursátiles mediante la publicación de un aviso de oferta pública (el cual podrá omitir aquella información que no se conozca en esa fecha) a través del Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información que mantiene la BMV denominado EMISNET (Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores) con por lo menos 1 Día Hábil de anticipación al día en que se cerró el libro correspondiente a la emisión de Certificados Bursátiles. La fecha de cierre de libro fue el 14 de agosto de 2018.

Para la asignación de los Certificados, no existen montos mínimos ni máximos por inversionista, ni tampoco se utilizó el concepto de asignación a prorrata ni el de prelación. Los Certificados Bursátiles se colocaron a través del mecanismo de construcción de libro mediante asignación discrecional. Los inversionistas al ingresar sus órdenes de compra para la construcción del libro se sometieron a las prácticas de mercado respecto a la modalidad de asignación discrecional por parte del Intermediario Colocador. Los inversionistas a los que se dirigió la Oferta Pública participaron en igualdad de circunstancias.

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

Tanto los Fideicomitentes como el Intermediario Colocador se reservaron el derecho de declarar desierta la oferta de los Certificados Bursátiles y la consecuente construcción de libro. El Intermediario Colocador no estuvo obligado, en ningún momento, a adquirir los Certificados Bursátiles por cuenta propia.

A más tardar 1 día hábil anterior a la Fecha de Emisión Inicial, a través del EMISNET, se publicará un aviso con fines informativos que incluya el monto efectivamente colocado.

Personas del mismo grupo financiero al que pertenece el Intermediario Colocador mantienen y podrán continuar manteniendo relaciones de negocios con U-Storage, con el Administrador y con el Fiduciario, a través de la prestación de diversos servicios financieros (incluyendo, a través de la celebración del Crédito Banorte), a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirá el Intermediario Colocador por los servicios

prestados por la colocación de los Certificados Bursátiles). El Intermediario Colocador considera que no tienen conflicto de interés alguno con el Administrador, ni con el Fiduciario respecto de los servicios que han convenido en prestar para la colocación de los Certificados Bursátiles.

El Intermediario Colocador no colocó, parcial ni totalmente, los Certificados Bursátiles entre Personas Relacionadas de dicho Intermediario Colocador. No obstante, en caso de que los Certificados Bursátiles hubieran sido colocados entre Personas Relacionadas del Intermediario Colocador, dichas Personas Relacionadas participarían en las mismas condiciones que el resto de los inversionistas de la oferta pública.

Hasta donde el Fiduciario y el Intermediario Colocador tienen conocimiento, el Administrador o los principales accionistas, directivos o miembros del consejo de administración del Fiduciario, de U-Storage, del Administrador y partes relacionadas con los mismos, no suscribieron Certificados Bursátiles objeto de la presente Oferta Pública, salvo por Pablo Cerrilla Cardona y Pablo Zaldívar Orue, funcionarios del Administrador, quienes adquirieron 4,534 y 11,335 CBFIs, respectivamente.

Ni el Administrador, ni el Intermediario Colocador, en sus esfuerzos de venta de los Certificados Bursátiles, han distribuido a potenciales inversionistas información relevante distinta a la contenida en el presente Prospecto y sus anexos, o aquella que ha sido presentada a la CNBV. La distribución de los Certificados Bursátiles se llevó a cabo en términos del contrato de colocación que al efecto se celebró para llevar a cabo la Emisión.

## 2.4 Gastos relacionados con la Oferta

Asumiendo que el producto en efectivo de la Emisión sea de \$81,024,882.40, el monto total de los Gastos de Emisión es de, aproximadamente, \$23,387,431.54. Una vez que los Gastos de Emisión se hayan cubierto, los recursos netos en efectivo de la Emisión serán aproximadamente \$57,637,450.86. Por favor consulte la Sección "2. LA OFERTA – 2.2 Destino de los Fondos" del presente Prospecto.

Los gastos de emisión principales son los siguientes:

<b>Gastos Relacionados con la Oferta</b>	<b>Monto</b>	<b>IVA</b>	<b>Total</b>
Estudio y Trámite ante CNBV	20,902.00	N/A	20,902.00
Estudio y Trámite ante BMV	243,775.61	N/A	243,775.61
Derechos de Inscripción en el RNV	18,636.18	2,981.79	21,617.97
Listado en BMV	139,210.38	22,273.66	161,484.04
<b>Total CNBV y BMV</b>	<b>422,524.17</b>	<b>25,255.45</b>	<b>447,779.62</b>
Asesor Legal de U-Storage	5,500,000.00	880,000.00	6,380,000.00
Asesor Fiscal de la operación	1,948,340.00	311,734.40	2,260,074.40
Auditoría	2,100,000.00	336,000.00	2,436,000.00
Honorarios del Representante Común	350,000.00	56,000.00	406,000.00
Honorarios del Fiduciario	650,000.00	104,000.00	754,000.00
Honorarios del Fiduciario Operativo	600,000.00	96,000.00	696,000.00
Comisión del Intermediario Colocador	2,829,465.00	452,714.40	3,282,179.40
Honorarios de Jones Lang Lasalle	780,000.00	124,800.00	904,800.00
Valuador Independiente	1,131,394.00	181,023.04	1,312,417.04
Gastos Relacionados con Oferta y encuentros bursátiles	862,069.00	137,931.04	1,000,000.04
Otros Gastos Legales	2,354,294.00	376,687.04	2,730,981.04
Notarios	670,000.00	107,200.00	777,200.00
<b>Total Honorarios</b>	<b>19,775,562.00</b>	<b>3,164,089.92</b>	<b>22,939,651.92</b>
<b>Total</b>			<b>23,387,431.54</b>

Las responsabilidades de los asesores externos que han participado en la presente Emisión se han limitado a realizar un análisis de la estructura de la operación y verificar el debido cumplimiento con la regulación aplicable al Fideicomiso y a los Certificados Bursátiles, así como a asesorar a los Fideicomitentes y al Fiduciario en la preparación de los Documentos de Emisión.

## 2.5 Funciones del Representante Común.

Se ha designado a Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria para que actúe como Representante Común de los Tenedores.

El Representante Común tendrá las obligaciones y facultades previstas en el Título que ampare los CBFIs, en la Regulación y las contenidas en el Contrato de Fideicomiso, a fin de salvaguardar los intereses y derechos de los Tenedores, entre las cuales se encuentran, sin limitar, las siguientes:

- (i) incluir su firma autógrafa en los CBFIs, en términos de la fracción XIII del artículo 64 de la LMV, para hacer constar su aceptación, así como sus obligaciones y facultades;
- (ii) la facultad de supervisar el debido cumplimiento de las obligaciones a cargo del Fiduciario y, en su caso, del Administrador, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración, notificar a los Tenedores, de cualquier incumplimiento de dichas obligaciones e iniciar cualquier acción en contra del Fiduciario y/o instruir al Fiduciario y/o instruir que inicie cualquier acción en contra del Administrador, conforme a las instrucciones por escrito de la Asamblea de Tenedores (incluyendo, sin limitar la contratación de un despacho legal y el otorgamiento de los poderes respectivos) y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso;
- (iii) verificar el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso;
- (iv) representar a los Tenedores ante el Fiduciario o ante cualquier Autoridad Gubernamental;
- (v) convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la Regulación aplicable o los términos del Fideicomiso lo requieran, así como solicitar al Fiduciario convocar a Asamblea de Tenedores cuando lo estime necesario o conveniente, así como ejecutar sus decisiones;
- (vi) otorgar y celebrar en nombre y en interés de los Tenedores, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores respectiva cuando ésta se requiera, todos los documentos y/o contratos que deban suscribirse o celebrarse con el Fiduciario en relación con el Fideicomiso, las Emisiones y las colocaciones de CBFIs;
- (vii) notificar a los Tenedores cualquier incumplimiento del Fiduciario y/o del Administrador a sus obligaciones derivadas del Contrato de Fideicomiso, los Títulos y/o el Contrato de Administración, a través de los medios que considere adecuados, sin incurrir en un incumplimiento por tal motivo a sus obligaciones de confidencialidad;
- (viii) actuar frente al Fiduciario como representante legal de los Tenedores, para el pago a estos últimos de las cantidades pagaderas conforme a los CBFIs, así como cualquier otro asunto que lo requiera;
- (ix) llevar a cabo todas las acciones necesarias o convenientes a efecto de cumplir con las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores;
- (x) llevar a cabo todos los actos necesarios o convenientes, para proteger los derechos de los Tenedores;
- (xi) ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en los CBFIs y de conformidad con cualquier otro Documentos de la Emisión;
- (xii) actuar como intermediario entre el Fiduciario y los Tenedores, en representación de estos últimos, con respecto del pago de cualquier cantidad pagadera a los Tenedores en relación con sus respectivos Certificados Bursátiles y el Contrato de Fideicomiso, si las hubiera, así como para cualesquiera otros asuntos que se requieran;

- (xiii) solicitar al Fiduciario y al Administrador toda aquella información y documentación que obre en su poder y que sea necesaria para el cumplimiento de sus funciones. En este sentido, el Fiduciario y el Administrador deberán proporcionarle de forma oportuna la información relacionada con el Fideicomiso, los Vehículos de Inversión, sus Inversiones y con los CBFIs que razonablemente requiera; en el entendido que, el Representante Común asumirá que la información presentada por las Partes es exacta y veraz, por lo que podrá confiar en ella para sus funciones de supervisión;
- (xiv) proporcionar a cualquier Tenedor que así lo requiera, copias de los reportes que le hayan sido entregados, para lo cual, los Tenedores deberán acreditar su tenencia con la constancia correspondiente que al efecto expida Indeval y con el listado de titulares expedido por el intermediario financiero de que se trate, en su caso; en el entendido, que el Representante Común podrá revelar a los Tenedores cualquier información en su poder que no haya sido clasificada como confidencial por el titular de dicha información o por la parte reveladora; y
- (xv) en general, realizar todas las actividades y ejercer una autoridad y cumplir todas las obligaciones previstas en los CBFIs, la Regulación aplicable y las prácticas del mercado de valores general.

El Representante Común verificará, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y en forma de las obligaciones establecidas a cargo de las partes respectivas en el Contrato de Fideicomiso, el Título y el Contrato de Administración, y en su caso, cualquier contrato de garantía o apoyo crediticio, en el que el Fiduciario actúe como garante (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de las partes de dichos documentos previstas en los mismos que no estén directamente relacionadas con el pago de los CBFIs) así como el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso.

Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar al Fiduciario, los Fideicomitentes, el Administrador y a las demás partes de los documentos referidos, así como a las personas que les presten servicios relacionados ya sea con los CBFIs o con el Patrimonio del Fideicomiso, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones que se refiere el párrafo anterior así como de realizar visitas o revisiones a dichas Partes una vez al año y cuando lo considere necesario. En este sentido, el Fiduciario, los Fideicomitentes, el Administrador y las demás partes en dichos documentos, así como dichos prestadores de servicios, tendrán la obligación de proporcionar y/o causar que le sea proporcionada al Representante Común dicha información y en los plazos y periodicidad que el Representante Común razonablemente les requiera, la cual estará sujeta a las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, sin embargo, 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, quienes de igual manera se encuentran sujetos a la obligación de confidencialidad establecida en el Contrato de Fideicomiso.

El Representante Común tendrá la obligación de solicitar inmediatamente al Fiduciario que se haga del conocimiento del público, a través de un evento relevante, cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en los referidos documentos. Lo anterior, en el entendido de que en caso de que el Fiduciario omita divulgar el evento relevante de que se trate, dentro de los 2 Días Hábiles siguientes a la notificación realizada por el Representante Común, éste tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata.

Para dar cumplimiento a todo lo anterior, el Representante Común podrá solicitar a la Asamblea de Tenedores o, en su caso, esta última ordenar que se subcontrate, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a terceros especializados en la materia de que se trate y que considere conveniente y/o necesario para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas anteriormente y en la Regulación aplicable, sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores al respecto y, en consecuencia, el Representante Común podrá confiar, actuar y/o abstenerse de actuar con base en las determinaciones que lleven a cabo dichos especialistas según lo determine la Asamblea de Tenedores. En caso de que la Asamblea de Tenedores no apruebe la subcontratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos de las disposiciones legales aplicables. Por el contrario, si la Asamblea de Tenedores autoriza la contratación de dichos terceros, pero no existen los recursos suficientes para tales efectos en el Patrimonio del Fideicomiso, 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 y sus correlativos con relación a su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC, en el entendido que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la

contratación de dichos terceros especializados y no será responsable bajo ninguna circunstancia en el retraso de su contratación y/o por falta de recursos en el Patrimonio del Fideicomiso para llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados.

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.

Atendiendo a la naturaleza de los CBFIs, que no conllevan una obligación a cargo del Fiduciario de pagar una suma de dinero por concepto de principal y/o intereses, ni el Representante Común, ni cualquier funcionario, consejero, apoderado, empleado, filial o agente de éste, será responsable de las decisiones de inversión, del cumplimiento del plan de negocios, ni del resultado de las Inversiones y/o de las demás operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o la adecuación de tal resultado a los rendimientos esperados. Tampoco deberá revisar ni vigilar la viabilidad jurídica, financiera y económica de las Inversiones y demás operaciones ni la obtención de autorizaciones y cumplimiento de requisitos legales y de otro tipo que conlleve cada Inversión u operación, aunque estará facultado para solicitar al Administrador, al Fiduciario y a los demás participantes, información relativa a estos temas.

De igual manera no será responsabilidad del Representante Común ni del Personal de éste, vigilar o supervisar el cumplimiento de los servicios contratados del Valuador Independiente, del Auditor Externo, salvo las obligaciones que incidan directamente con el pago de los CBFIs, ni el cumplimiento de las obligaciones pactadas en los contratos firmados con las contrapartes en las Inversiones, enajenaciones y demás operaciones, ni el cumplimiento de las obligaciones de las partes de los Vehículos de Inversión ni de sus términos y funcionamiento, ni la debida instalación o funcionamiento del Comité Técnico, las obligaciones de sus miembros, o cualquier otro órgano distinto a la Asamblea de Tenedores.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en nombre o por cuenta de los Tenedores, en los términos del Fideicomiso, el Título o la Regulación aplicable, serán obligatorios y se considerarán como aceptados por los Tenedores.

Para el desempeño de sus funciones, el Representante Común tendrá en todos los casos en los que se requiera su consentimiento de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, la facultad de convocar a una Asamblea de Tenedores antes de otorgar dicho consentimiento y no será responsable por los daños que pudieran derivarse de los retrasos originados por la publicación de dicha convocatoria, salvo por culpa grave, en términos de lo señalado en la fracción IV del artículo 223 de la LGTOC. El Representante Común representará al conjunto de Tenedores y no de manera individual a cada uno de ellos.

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna a cargo de su patrimonio para llevar a cabo cualesquiera actos, facultades y obligaciones que le corresponden por virtud de su encargo.

El Representante Común podrá ser removido por acuerdo de la Asamblea de Tenedores; en el entendido que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo. Para estos efectos, el Representante Común se obliga a llevar a cabo todos los actos que sean necesarios para implementar la sustitución, a entregar toda la información y documentación que obre en su poder al representante común sustituto, así como, en general a cooperar de buena fe en la sustitución y en la toma de posesión por parte del representante común sustituto.

Como contraprestación por sus servicios, el Representante Común tendrá derecho a recibir los honorarios (incluyendo IVA) previstos en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso.

El Fiduciario, por instrucciones del Administrador, suscribirá un contrato con el Representante Común para documentar la prestación de sus servicios y que refleje, entre otros términos, los honorarios a que se refiere el Contrato de Fideicomiso.

## 2.6 Nombres de las personas con participación relevante en la Oferta

Participante	Nombre	Papel a desempeñar en la transacción
	Self-Storage Management, S. de R.L. de C.V.	Administrador
	Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte	Intermediario Colocador
	Galicia Abogados, S.C.	Asesor Legal
	CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple	Fiduciario
	KPMG Cárdenas Dosal, S.C.	Asesor Fiscal y Auditor Externo
	Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria	Representante Común

Ninguno de los expertos o asesores que participan en esta oferta son accionistas del Fiduciario o del Administrador o de sus subsidiarias, y no tienen interés económico directo o indirecto alguno en dichas entidades.

El Fiduciario deberá entregar a los Tenedores toda la información relevante, incluyendo información relacionada a la constitución, administración y situación actual en el momento de la consulta.

La persona encargada de relaciones con inversionistas y analistas por parte del Administrador será Diego Isita Portilla, con domicilio ubicado en Mario Pani 750, piso 12, Colonia Lomas de Santa Fe, 01219, Ciudad de México teléfono: (55)50819850 y correo electrónico: [dysita@u-storage.com.mx](mailto:dysita@u-storage.com.mx).



### **3 EL FIDEICOMISO**

#### **3.1 Historia y desarrollo del Fideicomiso**

El Fideicomiso fue celebrado el 13 de febrero de 2014 y posteriormente reexpresado, del cual son parte los Fideicomitentes, como fideicomitentes y fideicomisarios en segundo lugar, CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario y Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria como representante común. Dicho Fideicomiso fue reexpresado el 6 de julio de 2018 para calificar como FIBRA.

Para mayor información sobre la historia y desarrollo de U-Storage y el Administrador ver la sección 4. “El Administrador”, del presente Prospecto.



### 3.2 Descripción del negocio

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

Actualmente, el Fideicomiso es un mecanismo que invierte, directa o indirectamente a través de los Vehículos de Inversión en el sector inmobiliario de renta de mini-bodegas en México a ser arrendadas para auto-almacenaje. El Fideicomiso podrá invertir en otro tipo de Activos Inmobiliarios en un futuro.

Las sucursales del Portafolio Inicial de Inmuebles que actualmente se encuentran en operación, se encuentran convenientemente situadas y son de fácil y rápido acceso y están equipadas para buscar cubrir las necesidades de los Clientes, contando con acceso a las mini bodegas las 24 horas, los 365 días del año. Las mini bodegas están disponibles en una variedad de tamaños, pudiendo ampliar o reducir las necesidades de espacio rápidamente. Entre otros servicios, las sucursales pueden contar con los siguientes:

*(a) Seguridad*

Se ofrecen instalaciones que cuentan con cámaras de circuito cerrado en múltiples puntos con grabación continua; iluminación perimetral en toda la unidad, tanto en el interior como en el exterior; así como con elevadores, plataformas, carretilla de carga y otras ayudas para mover tus pertenencias.

*(b) Área de carga y descarga*

Se ofrecen a los Clientes diferentes herramientas para desplazar sus bienes en las bodegas.

*(c) Accesorios para empacar*

Comercialización de cajas y materiales de embalaje. Particularmente, existe disponibilidad de:

- Cajas pequeñas, medianas, grandes y extra grandes.
- Marcadores.
- Cinta de embalaje.
- Película para emplayar.
- Cúter para cortar.

#### 3.2.2 Patentes, licencias, marcas y otros contratos

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

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

Registro de Marca	Oficio	Clase	Vigencia
		comercial, trabajos de oficina.	La solicitud inicial se presentó el 17 de mayo de 2002 y tenía una vigencia de 10 años. La misma fue renovada el 17 de mayo de 2012.
1387128 		Mixta 36. Alquiler de locales comerciales, alquiler de edificios, administración de bienes inmuebles, administración de inmuebles, agencias de alquiler (propiedades inmobiliarias), agencias inmobiliarias, agentes inmobiliarios, alquiler de departamentos, alquiler de bienes inmuebles, arrendamiento de bienes inmuebles, arrendamiento financiero.	Hasta el 8 de abril de 2023.  La solicitud inicial se presentó el 8 de abril de 2013 y tiene una vigencia de 10 años.

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

Adicionalmente, SSD es propietario de la siguiente marca y avisos comerciales:

Registro de Marca	Expediente	Clase	Vigencia
1838642 	1954045	Nominativa 36 Servicios de seguros; operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios inmobiliarios; servicios de administradores de bienes inmuebles; servicios de comercialización, alquiler y arrendamiento de bienes inmuebles; servicios de tasación de bienes inmuebles o financiación.	Hasta el 3 de octubre del 2027  La solicitud inicial se presentó el 3 de octubre del 2017 y tiene una vigencia de 10 años

Registro de Aviso Comercial	Expediente	Clase	Vigencia
105536 <i>"SI VALE LA PENA GUARDARLO, VALE LA PENA ASEGURARLO"</i>	116038	Nominativa 36 Servicios de seguros; operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios inmobiliarios; servicios de administradores de bienes inmuebles; servicios de comercialización, alquiler y arrendamiento de bienes inmuebles; servicios de tasación de bienes inmuebles o financiación.	Hasta el 27 de octubre del 2027  La solicitud inicial se presentó el 27 de octubre del 2017 y tiene una vigencia de 10 años

Registro de Aviso Comercial	Expediente	Clase	Vigencia
105537 <i>"LA EXTENSIÓN DE TU CASA Y OFICINA"</i>	116039	Nominativa 36 Servicios de seguros; operaciones financieras; operaciones monetarias; negocios inmobiliarios; servicios de administradores de bienes inmuebles; servicios de comercialización, alquiler y arrendamiento de bienes inmuebles; servicios de tasación de bienes inmuebles o financiación.	Hasta el 27 de octubre del 2027  La solicitud inicial se presentó el 27 de octubre del 2017 y tiene una vigencia de 10 años

### 3.2.3 Principales Clientes

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

### 3.2.4 Legislación aplicable y régimen fiscal

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

El siguiente resumen contiene una descripción de ciertas consecuencias fiscales derivadas de la adquisición, tenencia y enajenación de los CBFIs, de conformidad con la LISR, pero no debe considerarse como una descripción detallada

de todas las consideraciones fiscales que pueden ser relevantes para el inversionista, al momento de tomar la decisión de invertir en nuestros CBFIs.

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

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

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

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

### ***Residentes en México***

#### *Pagos de rendimientos*

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

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

#### *Enajenaciones*

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

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

#### *Otros impuestos*

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

#### *Residentes en el extranjero*

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

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

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

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

#### *Tratados*

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

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

#### *Pagos de rendimientos*

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

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

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

#### *Enajenaciones*

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

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

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

### Otros impuestos

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

### 3.2.5 Recursos humanos

El Fideicomiso Emisor no cuenta con empleados. Los Activos Inmobiliarios y el Fideicomiso Emisor serán operados a través de los empleados de U-Storage Servicios, S.A. de C.V., sociedad subsidiaria del Administrador. Ver la sección “4.2.2 El Administrador - Descripción del negocio – Recursos humanos”.

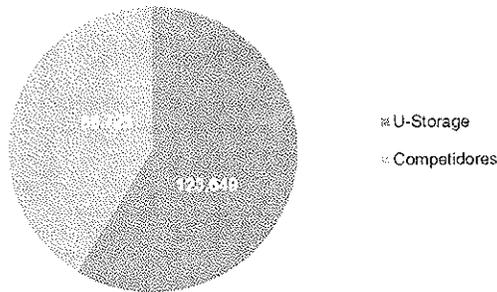
### 3.2.6 Información del mercado

#### Industria del auto-almacenaje en México

En la siguiente gráfica se muestran los datos de la participación en la industria de auto-almacenaje en México:

##### Industria de auto-almacenamiento en México

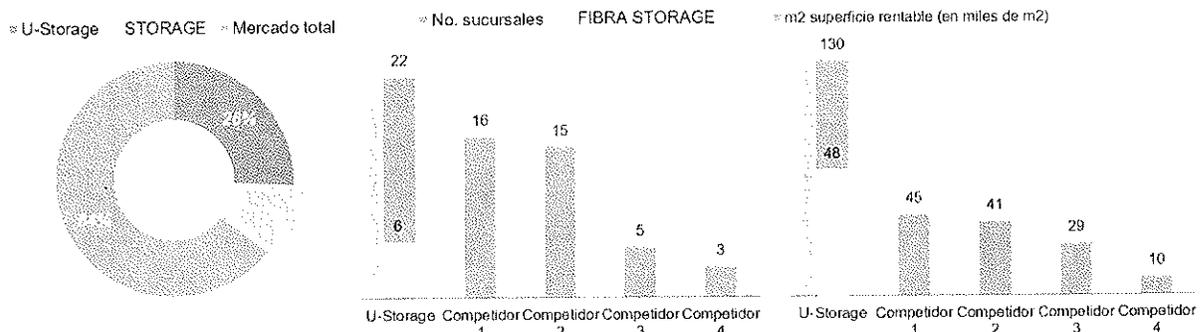
U-Storage tiene más del 50% de la superficie rentable de auto-almacenamiento en la CDMX y Área Metropolitana



#### Principales Competidores

A continuación se describen a los principales competidores en la industria de auto-almacenaje en México:

##### Principales competidores (en términos de m<sup>2</sup> rentables actuales)



#### Descripción de los Activos Inmobiliarios que forman parte del Portafolio Inicial

Los Activos Inmobiliarios materia del Portafolio Inicial de Inmuebles se ubican en la Ciudad de México y área metropolitana, en la que actualmente habitan más de 21 millones de personas en más de 4 millones de viviendas según

datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía. Lo anterior representa un área de gran densidad en la que se está dando un dinamismo muy atractivo para el servicio de auto-almacenaje derivado de la densificación de las áreas centrales y de la construcción de nuevos desarrollos verticales de usos mixtos con departamentos pequeños.

El Portafolio Inicial está integrado por un total de 14 Activos Inmobiliarios. Dos de los 14 Activos Inmobiliarios que forman parte del Portafolio Inicial serán adquiridos al consumarse la Oferta Pública (el 50% del Inmueble de Cuajimalpa y el Inmueble de Lerma).

Previo a la consumación de la Oferta Pública el Fideicomiso Emisor, a través del Fideicomiso F/1767, es titular del 50% de los derechos de propiedad del Inmueble de Cuajimalpa. Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, exclusivamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso F/1767 ha llegado a un acuerdo con los titulares del 50% restante que no es propiedad del Fideicomiso Emisor, para adquirir dicha participación a cambio de 4,899,966 CBFIs por lo que, una vez que se consume la Oferta Pública, el Fideicomiso Emisor sería propietario (indirectamente), del 100% del Inmueble de Cuajimalpa y los cedentes serán titulares de 4,899,966 CBFIs equivalente a 4.90% del total de CBFIs en circulación.

Asimismo, previo a la consumación de la Oferta Pública, U-Storage de México, S.A. de C.V. (vehículo a través del cual participan de manera independiente entre ellos algunos de los Fideicomitentes, sin que existan acuerdos de voto o de administración entre los mismos; participación que representa una propiedad minoritaria no controladora) ha llegado a un acuerdo para vender al fiduciario del Fideicomiso F/1767 el Inmueble de Lerma en términos del Contrato de Compraventa de Lerma. Por lo anterior, una vez que se consume la Oferta Pública, el Fideicomiso Emisor sería propietario, a través del Fideicomiso F/1767, del Inmueble de Lerma y U-Storage de México, S.A. de C.V. será titular de 7,427,106 CBFIs o 7.43% del total de CBFIs en circulación.

Debido a que la operación de adquisición del Inmueble de Lerma se realizó con Personas Relacionadas, la misma fue hecha a precios de mercado, según valuaciones emitidas por valuadores independientes.

La demanda por el servicio de auto-almacenaje es motivada por eventos específicos en la vida de los Clientes residenciales, tales como mudanzas, remodelaciones de hogares, archivos de documentos y separaciones familiares. Los usos más comunes de bodegas de auto-almacenaje en el segmento residencial son:

- Almacenaje para el menaje de casa.
- Almacenaje de bienes para los cuales no se tiene espacio en casa.
- Almacenaje de bienes que están en venta.
- Almacenaje de bienes recibidos a través de una herencia.
- Almacenaje de bienes que se utilizan en casas de fin de semana.
- Almacenaje de bienes recibidos a través de regalos.

Además de la demanda de servicios de auto-almacenaje por parte de personas físicas con límites de espacio, existen empresas que requieren liberar espacios o reducir sus gastos de renta y de archivo muerto. Asimismo, existen empresas que necesitan centros de almacenaje de inventario y empresas que requieren de espacio para realizar operaciones de almacenaje de mercancía para su posterior distribución. Entre los Clientes más frecuentes del sector comercial se encuentran los despachos abogados, contadores y arquitectos, así como comercializadoras, organizaciones de ventas, distribuidoras y los restaurantes.

Los usos más comunes de bodegas de auto-almacenaje en el segmento comercial son:

- Almacenaje de archivo de documentos, expedientes o papelería.
- Almacenaje de bienes que no son utilizados cotidianamente.
- Almacenaje de inventario o mercancía.
- Como centros de distribución a pequeña escala.
- Almacenaje de muebles y equipo durante el periodo de cambio de oficina.
- Almacenaje durante el menaje de casa u oficina.

### **Ventajas competitivas y fortalezas**

Consideramos tener las siguientes ventajas competitivas:

**Fuerte modelo de negocios.** Contamos con una plataforma de desarrollo internalizada, que consideramos tiene los procesos y equipos adecuados para llevar a cabo el desarrollo de nuestro Portafolio Inicial, además de usar subcontratistas independientes con gran experiencia para la construcción y equipamiento de nuestros inmuebles, maximizando su capacidad de desarrollar diferentes bodegas a lo largo de México, pero al mismo tiempo manteniendo estratégicamente la estructuración y supervisión de los proyectos para así continuar creciendo nuestra marca y ofrecer a nuestros Clientes la misma calidad y servicio en todas nuestras sucursales. Consideramos que esta combinación ayuda a determinar las sucursales más rentables, desde la selección de la ubicación más conveniente para el proyecto, hasta el tamaño de las bodegas y el precio de renta individualizado por ubicación y tipo de Cliente. La selección de subcontratistas la realizamos a través de un proceso competitivo y transparente, considerando el costo proyectado, así como la experiencia y capacidad técnica de los proveedores. Asimismo, buscamos que se apeguen a los diseños y especificaciones de acuerdo con los estándares de U-Storage y buscamos que nuestras sucursales sean construidas y desarrolladas maximizando el uso de espacios generadores de ingresos y minimizando los costos de operación y los gastos operativos; lo anterior lo buscamos mediante el uso de estructuras simplificadas, periodos de construcción cortos y gastos operativos bajos, lo cual ayuda a tener un inicio de operación en un plazo reducido.

Asimismo, buscamos replicar nuestro modelo operativo en cada una de nuestras sucursales lo que hace que nuestros Clientes puedan recibir la misma calidad de servicio en cualquiera de nuestras sucursales. Al replicar nuestro modelo de negocio en cada una de nuestras sucursales buscamos alcanzar un nivel operativo mucho más especializado, que funciona de manera automática y que nos podría permitir administrar nuestras sucursales de manera eficaz.

**Una sólida trayectoria de nuestro Administrador y potencial de crecimiento.** Junto con U-Storage, contamos con una plataforma bien establecida, la cual es una de los líderes en el mercado y es altamente escalable con más de 16 años de historia. Consideramos que la combinación de un equipo directivo experimentado, relaciones sólidas y el conocimiento profundo de la industria que tiene nuestro Administrador nos proporciona la oportunidad de colocarnos como líder en la industria. Nuestro equipo directivo tiene un profundo conocimiento del mercado inmobiliario mexicano y una experiencia significativa en la adquisición, desarrollo, financiamiento, renovación, reposicionamiento, rediseño y administración de bienes inmuebles. Creemos que nuestra plataforma nos diferencia de muchos de nuestros competidores y continuará apoyando nuestra estrategia de crecimiento mientras buscamos expandir nuestro negocio y capitalizar las numerosas oportunidades atractivas que consideramos que existen en el mercado del auto-almacenaje en México.

**Uno de los líderes en el mercado con un portafolio de bodegas de alta calidad, estratégicamente ubicadas y difícil de replicar.** Junto con U-Storage, poseemos un portafolio de Activos Inmobiliarios destinados al auto-almacenaje de alta calidad en México y estratégicamente ubicado y diversificado por base de Clientes. Consideramos que los Activos Inmobiliarios que forman parte de nuestro Portafolio Inicial y que se encuentran estabilizados o en proceso de estabilización nos proporcionarán flujos de efectivo estables, mientras que nuestros Activos Inmobiliarios en desarrollo y construcción presentan un potencial de crecimiento significativo. Adicionalmente, consideramos que la calidad de nuestros Activos Inmobiliarios nos diferencia de nuestros competidores y es difícil de replicar. Creemos que actualmente existe una demanda significativa por el tipo de instalaciones y servicios que ofrece nuestro Portafolio Inicial y consideramos que nos encontramos en una posición única para capturar esta demanda debido a la alta calidad y ubicación estratégica de nuestros Activos Inmobiliarios. Los Activos Inmobiliarios que integran el Portafolio Inicial están situados en lugares estratégicos en la Ciudad de México y el Estado de México, ubicados cerca de avenidas principales y calles de fácil acceso, planeadas con respecto a estudios demográficos profundos lo que nos permite atender las necesidades de un grupo diversificado de Clientes en una misma ubicación geográfica. Asimismo, nuestras sucursales son construidas con la infraestructura necesaria para ofrecer a sus Clientes instalaciones de calibre mundial en la categoría del auto-almacenaje. Todas sus sucursales cumplen con el compromiso de brindar seguridad, comodidad, limpieza y accesibilidad a sus Clientes.

**Resistencia a cambios económicos locales e internacionales.** Consideramos que nuestros Clientes buscan nuestros servicios para satisfacer distintas necesidades como lo son mudanzas, cambio de oficinas, quiebras, aperturas de nuevos negocios, archivo de documentos, divorcios, bodas y seguridad, entre otros. Lo anterior reduce el riesgo de bajas importantes en la ocupación derivadas de la situación económica ya que no nos limitados a atender a un sector específico de la población y las necesidades de nuestros Clientes son siempre cambiantes y distintas entre ellas.

Asimismo, nuestro esquema de rentas a plazos flexibles nos provee de ingresos mensuales, lo cual, sumado a nuestra estrategia de desarrollo y construcción, nos brinda gastos operativos bajos, bajo costo de mantenimiento y empleados. Lo anterior nos ha generado altos porcentajes de ocupación incluso en periodos de crisis económicas como lo fue el año 2008.

**Plataforma de comercialización por Internet establecida y probada.** A través de nuestra relación con U-Storage y el Administrador, nuestras sucursales son comercializadas a través de la página de Internet [www.u-storage.com.mx](http://www.u-storage.com.mx), donde se despliegan de acuerdo a la proximidad (geo-localización) del visitante. Lo anterior nos permite posicionar nuestras sucursales entre Clientes diversos y alcanzar un nivel de oferta mayor al de nuestros competidores. A través de la página de Internet de U-Storage es posible reservar bodegas, con un nivel máximo de detalle sabiendo ubicación dentro de la sucursal (piso en el que se encuentra), número de bodega, dimensiones y costo. Todas las sucursales cuentan con la presencia, fotografías y dirección exacta de las bodegas en los principales directorios de México para ser encontradas de inmediato, a través de resultados orgánicos y pagados, en cuanto un posible Cliente busque nuestro producto en su computadora o teléfonos inteligentes. Además, todas nuestras sucursales se encuentran listadas en plataformas de geolocalización tales como *Google Maps*, *Waze*. Según información de Colliers, el uso de Internet y redes sociales, juega un papel importante en la decisión de renta de una bodega específica ya que más del 60% de los usuarios de auto-almacenaje en México encontraron la bodega que actualmente rentan vía Internet mientras que únicamente el 10% lo hizo por recomendación de amigos o familiares.

**La estructura de FIBRA nos permitirá recibir pagos de rentas derivados de los ingresos que reciben nuestros Vehículos de Inversión, incluyendo el Fideicomiso F/1767, así como el Fideicomiso de Subarrendamiento, beneficiándonos del futuro crecimiento de las mismas, a través de un vehículo fiscalmente eficiente para nuestros inversionistas.** Consideramos que pueden obtenerse beneficios significativos al tener la propiedad y arrendamiento de nuestros Activos Inmobiliarios como FIBRA, incluyendo: (i) acceso a los mercados de capitales y deuda; (ii) la capacidad de atraer capital extranjero; (iii) beneficios fiscales no disponibles para otros vehículos de bienes inmuebles en México; (iv) la capacidad de emitir CBFIs para ser usados como contraprestación por la aportación de propiedades al Patrimonio del Fideicomiso; (v) el acceso a financiamientos de bancos y otras instituciones financieras potencialmente, en términos más favorables que otras alternativas; y (vi) la capacidad de recibir pagos de rentas derivadas de los ingresos generados por, y el futuro crecimiento de, nuestros Activos Inmobiliarios. Consideramos que como la primer FIBRA pública enfocada en la industria del auto-almacenaje, nuestros inversionistas tendrán la oportunidad de participar en el crecimiento de las industrias de bienes raíces y auto-almacenaje en México a través de la tenencia de un valor que cotiza públicamente emitido por un vehículo fiscalmente eficiente que, de conformidad con la legislación aplicable, deberá distribuir 95% de su Resultado Fiscal de manera anual.

**Una cartera de Clientes diversificada por tipo de Cliente, necesidades y ubicación geográfica.** Consideramos que los servicios que brindan nuestras mini-bodegas satisfacen necesidades de distintos tipos de Clientes, lo que automáticamente diversifica nuestra cartera de Clientes por tipo, necesidades y ubicación geográfica, ya que contamos con Clientes residenciales que son individuos, familias y parejas cuyas principales necesidades consisten en almacenar bienes objeto de mudanzas, menaje de casa, bienes con significado emocional, artículos de temporada, regalos de boda, herencias, bicicletas y otros bienes que no son utilizados en la vida diaria e incluso automóviles, mientras que las necesidades de nuestros Clientes comerciales provienen de todo tipo de negocios (pequeñas, medianas y grandes empresas), desde restaurantes y comercializadoras hasta despachos de abogados, auditores y arquitectos que en la mayoría de los casos buscan almacenar inventario, mercancía, maquinaria, archivo muerto y archivo interno, entre otras. Adicionalmente, nuestras sucursales se encuentran ubicadas en ubicaciones geográficas estratégicas que buscan estar cerca del domicilio principal de nuestros Clientes logrando así una pulverización de arrendatarios.

Consideramos que nuestra estructura nos brinda una oportunidad única para capitalizar nuestras ventajas competitivas y consolidar uno de los portafolios de auto-almacenaje más grande de México.

### **Estrategias de Inversión y Desarrollo**

Nuestro objetivo es generar atractivos rendimientos ajustados a riesgos para los Tenedores de nuestros CBFIs principalmente a través de distribuciones de efectivo y la apreciación de capital del propio CBFI. Pretendemos lograr este objetivo a través de la titularidad, expansión y la operación eficaz de nuestro Portafolio Inicial, integrado por Activos Inmobiliarios de alta calidad y geográficamente diversificados, que creemos puede generar atractivos

rendimientos sobre la inversión y generar una apreciación de valor a largo plazo a través de una administración de activos eficaz.

Nuestra visión y plan de negocios consiste en operar a través de un concepto innovador para buscar lograr ser la mejor opción de auto-almacenaje en México. Asimismo, el plan de negocios a corto plazo consiste en desarrollar los Activos Inmobiliarios del Portafolio Inicial siguiendo los procesos probados de operación y administración de U-Storage. Se espera que durante el 2018 y 2019 se tengan que invertir, aproximadamente, \$628 millones en el desarrollo de las bodegas materia del Portafolio Inicial de Inmuebles identificados con el estatus de “terrenos” y “en construcción”.

Buscamos realizar nuestro potencial de crecimiento mediante las siguientes estrategias de negocio:

- *Inversiones de capital e iniciativas de creación de valor.* Continuamente evaluamos oportunidades para realizar inversiones de capital enfocadas en nuestros Activos Inmobiliarios con el fin de mejorar su calidad y atractivo, aumentar su valor a largo plazo, competitividad y generar atractivos retornos sobre el capital invertido. Además, como resultado de la experiencia del equipo ejecutivo de nuestro Administrador en la operación de mini-bodegas, consideramos que seremos capaces de diseñar planes de mejora e implementar proyectos de renovación a un menor costo y en períodos de tiempo más cortos que si tuviéramos que contratar dichos servicios de un tercero.
- *Adquisiciones, desarrollo y re-desarrollo de Activos Inmobiliarios nuevos.* Consideramos que seremos capaces de ofrecer y acceder a una línea extensa de potenciales adquisiciones selectivas y proyectos de desarrollo de bodegas. Como resultado de nuestra capacidad de emitir CBFIs para ser usados como contraprestación por la aportación de propiedades al Patrimonio del Fideicomiso logrando alinear intereses con los posibles inversionistas. Nuestras oportunidades de inversión a largo plazo podrían incluir desde terrenos para desarrollo hasta bodegas existentes en operación que podremos impulsar a un nuevo nivel de calidad mediante la operación de las mismas bajo la marca U-Storage y la experiencia y capacidad de operación de nuestro Administrador. En virtud de lo anterior, esperamos acceder a oportunidades de inversión en bodegas en las que otros participantes de la industria pudieran no tener acceso, al no contar con la experiencia, capacidad o los recursos para lograrlo.
- *Políticas de inversión establecidas.* Buscaremos que los Activos Inmobiliarios en los que invirtamos cumplan entre otros, con los siguientes requisitos: (i) sean o tengan el potencial de ser mini-bodegas de alta calidad, (ii) cuenten con ubicaciones estratégicas con alta conectividad, infraestructura comercial y residencial y una dinámica actividad económica y financiera, (iii) contar con un dictamen favorable (*due dilligence*) llevado a cabo por aquellos especialistas que se requieran conforme a las características propias del Activo Inmobiliario, (iv) en caso de bodegas en operación, que cuenten con seguros vigentes conforme al estándar de la industria al momento de la inversión. Adicionalmente, la inversión en cualquier Activo Inmobiliario, con independencia de que las mismas se ejecuten de manera simultánea o sucesiva durante un período de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera inversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, estará sujeta a las siguientes reglas de aprobación de inversiones: (i) aquellas inversiones con un valor menor al 5% del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, requerirán la aprobación del Administrador; (ii) aquellas inversiones con un valor igual o superior al 5%, pero menor al 20% del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, requerirán la aprobación del Comité Técnico; y (iii) aquellas inversiones con un valor igual o superior al 20% del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, requerirán la aprobación de la Asamblea de Tenedores.

Por otro lado, U-Storage busca exceder las expectativas de sus clientes por medio de sus acciones, buscando lograr así ser la extensión de su casa, oficina o comercio. Los valores de U-Storage consisten en servir con pasión, trabajar en equipo, conducirse con honestidad, valorar a las personas y ofrecer un servicio de calidad.

Nuestra misión consiste en buscar (i) solucionar los problemas de espacio de nuestros Clientes de una manera confiable y eficiente, (ii) lograr el desarrollo humano y económico de todos y cada uno de los empleados de la empresa, (iii) por medio de nuestras plataformas de desarrollo y de operación, buscar lograr aportar al crecimiento de contratistas y proveedores, y (iv) brindar a nuestras comunidades un espacio limpio y seguro para sus pertenencias, sin afectación

del medio ambiente. De igual forma, el compromiso de U-Storage es ofrecerles seguridad a sus Clientes, brindar comodidad y servicios personalizados y limpios con atención al detalle y ofrecer servicios accesibles con sucursales situadas en puntos estratégicos. Todas estas características y estrategias de U-Storage, se ven reflejadas en la operación de los Inmuebles de mini bodegas del Fideicomiso Emisor a través del Administrador, mediante el contrato de operación que tiene celebrado éste con el Fideicomiso de Subarrendamiento.

La visión y plan de negocios antes descritos serán replicados para efectos de las operaciones del Fideicomiso y del Portafolio Inicial de Inmuebles.

Ver la sección “El Fideicomiso - Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones” para una descripción detallada del cumplimiento de los planes de negocios y de inversiones.

Ver la sección “El Administrador - Descripción del negocio – Actividad principal” para una descripción de las actividades de desarrollo interno que realiza el Administrador.

### **Inmueble de Cuajimalpa e Inmueble de Lerma**

Con anterioridad a la fecha de la Oferta Pública, Alexis Braun Burillo, Emilio Braun Burillo, María Carla Braun Burillo, Eduardo Patricio Braun Burillo y Javier Braun Burillo, como cedentes y Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, exclusivamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso F/1767, como cesionario, celebraron el Contrato de Cesión de Cuajimalpa, en virtud del cual, sujeto a la consumación de la Oferta Pública, los cedentes se obligaron a cederle al cesionario el 50% de los derechos de fideicomitente-fideicomisario relacionados con la propiedad del Inmueble de Cuajimalpa. Como resultado de dicha cesión, el Fideicomiso Emisor, indirectamente a través del Fideicomiso F/1767, se convertirá en el propietario del 100% del Inmueble de Cuajimalpa. La contraprestación por la adquisición del 50% de los derechos de fideicomitente-fideicomisario se pagará en CBFIs, por lo que los cedentes recibirán 4,899,966, CBFIs, correspondientes al 4.90% del total de los CBFIs materia de la Oferta Pública.

Con anterioridad a la fecha de la Oferta Pública, U-Storage de México, S.A. de C.V., como vendedor y el fiduciario del Fideicomiso F/1767, como comprador, celebraron el Contrato de Compraventa de Lerma, en virtud del cual U-Storage de México S.A. de C.V. se obligó a venderle al fiduciario del Fideicomiso F/1767 el Inmueble de Lerma, sujeto a la consumación de la Oferta Pública. Una porción de la contraprestación por la adquisición del Inmueble de Lerma se pagará en CBFIs, por lo que el vendedor recibirá 7,427,106 CBFIs, correspondientes al 7.43% del total de los CBFIs materia de la Oferta Pública. El resto del precio de adquisición del Inmueble de Lerma será pagado en efectivo.

La conclusión de las operaciones de adquisición del Inmueble de Cuajimalpa y del Inmueble de Lerma se encuentra sujeta a la condición suspensiva consistente en que se complete la Oferta Pública. Por otro lado, parte de los CBFIs emitidos en la Emisión Inicial que no hayan sido suscritos en dicha Emisión podrán ser utilizados como pago de la contraprestación correspondiente a los vendedores del Inmueble de Cuajimalpa y del Inmueble de Lerma.

A la fecha del presente Prospecto, éramos propietarios de Derechos de Fideicomitente-Fideicomisario del Fideicomiso CIB/2625. Dentro del patrimonio de dicho Fideicomiso CIB/2625 se encuentra el Inmueble de Cuajimalpa. Por otro lado, el Inmueble de Lerma era propiedad de Personas Relacionadas. La adquisición del Inmueble de Lerma se llevará a cabo a precios de mercado, según una valuación emitida por un valuador independiente.

El Inmueble de Cuajimalpa y el Inmueble de Lerma suman, en total, 15,681 m<sup>2</sup> rentables y 1,453 mini-bodegas, las cuales comenzaron operaciones desde 2004 y diciembre del 2017 y son operadas por U-Storage. Dichos inmuebles son parte importante de nuestra estrategia de inversión.

### **3.2.7 Estructura corporativa**

Actualmente, los Fideicomitentes son los únicos fideicomitentes del Fideicomiso Emisor. Contamos con un Comité Técnico integrado por 9 miembros, de los cuales 3 son Miembros Independientes, un Comité de Auditoría integrado por 3 Miembros Independientes, un Comité de Prácticas integrado por 3 Miembros Independientes y un Comité de Nominaciones integrado por 5 miembros de los cuales 3 son Miembros Independientes. Adicionalmente la Asamblea

de Tenedores tendrá las facultades que se le otorgan en la Regulación y en el Contrato de Fideicomiso. Para mayor detalle consultar la sección “3.4 Contratos y acuerdos relevantes”, del presente Prospecto.

### 3.2.8 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Hasta donde tenemos conocimiento, a la fecha del presente Prospecto, no hay ningún proceso judicial, administrativo o arbitral pendiente en contra del Fideicomiso o cualquier otro tercero que pudiera ser relevante para los Tenedores de los Certificados Bursátiles. Asimismo, ni el Fiduciario Emisor, ni los Vehículos de Inversión se encuentran en alguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles ni han sido declarados en concurso mercantil.

### 3.2.9 Derechos que confieren los Certificados Bursátiles

Conforme al artículo 63 de la LMV, los Certificados Bursátiles conferirán a sus Tenedores los siguientes derechos: (a) el derecho a una parte alícuota de los rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos transmitidos con ese propósito al Fideicomiso, y (b) el derecho a una parte alícuota del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente, cada Tenedor tendrá derecho a recibir Distribuciones derivadas de las Inversiones realizadas por el Fiduciario, ya sea directamente o por medio de Vehículos de Inversión, sujeto a los términos del Contrato de Fideicomiso. Cada Tenedor tendrá derecho a (i) asistir y votar por cada Certificado Bursátil del que sea titular en la Asamblea de Tenedores; (ii) tener a su disposición de forma gratuita y con al menos 10 días de anticipación a la Asamblea de Tenedores, en el domicilio que se indique en la convocatoria, la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día; (iii) celebrar convenios para el ejercicio del voto en las Asambleas de Tenedores, en el entendido que deberán notificarlos al Fiduciario, incluyendo sus características, dentro de los 5 Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el propio Fiduciario al público inversionista a través de la BMV. Asimismo, (a) los Tenedores que en lo individual o en conjunto sean titulares de 10% o más de los Certificados Bursátiles, tendrán derecho a (1) solicitar al Representante Común convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando los puntos del orden del día a tratar en dicha Asamblea de Tenedores; (2) solicitar al Representante Común aplase la asamblea por una sola vez, hasta por 3 días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; y (3) designar un miembro del Comité Técnico y su respectivo suplente o suplentes, o revocar el nombramientos de éstos por cada 10% del número total de Certificados Bursátiles en circulación de los que sea titular, según los Tenedores determinen a su discreción; (b) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean titulares del 15% o más del número de Certificados Bursátiles en circulación podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones, en el entendido que dichas acciones prescribirán en 5 años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente; (c) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean titulares del 20% o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores, siempre y cuando los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la adopción de las resoluciones, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación, en el entendido que la ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por el juez, siempre que los demandantes otorguen fianza bastante para responder de los daños y perjuicios que pudieren causarse al resto de los Tenedores por la inexecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores siendo que todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia; y (iv) los Tenedores tendrán derecho de solicitar al Representante Común o al Fiduciario, sin que éstos incurran en incumplimiento de sus obligaciones de confidencialidad conforme al Contrato de Fideicomiso, que se les otorgue acceso a información de forma gratuita que el Fiduciario no esté obligado a revelar al público inversionista en términos del Título Cuarto de la Circular Única de Emisoras, siempre que los Tenedores acompañen a su solicitud las constancias de depósito que expida el Indeval que evidencien la titularidad de los Certificados Bursátiles, siempre y cuando dicha información esté relacionada con las Inversiones que pretenda realizar el Fiduciario sin perjuicio de las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Fideicomiso de las disposiciones contenidas en dicho Contrato de Fideicomiso relativas a conflictos de interés.

### 3.2.10 Distribuciones

El Fiduciario Emisor no ha repartido Distribuciones a la fecha. Ver la sección “3. EL FIDEICOMISO – 3.4 Contratos y acuerdos relevantes – Contrato de Fideicomiso – Distribuciones” para una descripción del mecanismo para repartir Distribuciones.



### 3.3 Descripción de los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso

#### 3.3.1 Inmuebles propiedad del Fideicomiso

El Portafolio Inicial está integrado por un total de 14 Activos Inmobiliarios. Dos de los 14 Activos Inmobiliarios que forman parte del Portafolio Inicial serán adquiridos al consumarse la Oferta Pública (el 50% del Inmueble de Cuajimalpa y el Inmueble de Lerma). Dichos 14 Activos Inmobiliarios conjuntamente comprenden 97,452 m<sup>2</sup> rentables que se traducen en aproximadamente 9,643 bodegas, con un plazo de ocupación en promedio de 18 a 20 meses.

Previo a la consumación de la Oferta Pública el Fideicomiso Emisor, a través del Fideicomiso F/1767, es titular del 50% de los derechos de propiedad del Inmueble de Cuajimalpa. Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, exclusivamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso F/1767 ha llegado a un acuerdo con los titulares del 50% restante que no es propiedad del Fideicomiso Emisor, para adquirir dicha participación a cambio de 4'881,332 CBFIs por lo que, una vez que se consume la Oferta Pública, el Fideicomiso Emisor sería propietario (indirectamente), del 100% del Inmueble de Cuajimalpa y los cedentes serán titulares de 4,899,966 CBFIs equivalente a 4.90% del total de CBFIs en circulación.

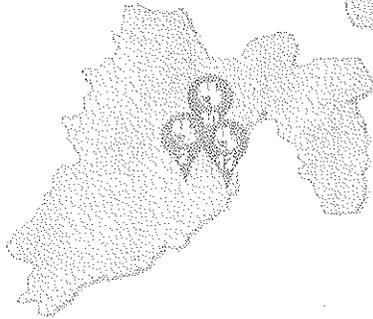
Asimismo, previo a la consumación de la Oferta Pública, U-Storage de México, S.A. de C.V. (vehículo a través del cual participan de manera independiente entre ellos algunos de los Fideicomitentes, sin que existan acuerdos de voto o de administración entre los mismos; participación que representa una propiedad minoritaria no controladora) ha llegado a un acuerdo para vender al fiduciario del Fideicomiso F/1767 el Inmueble de Lerma en términos del Contrato de Compraventa de Lerma. Por lo anterior, una vez que se consume la Oferta Pública, el Fideicomiso Emisor sería propietario, a través del Fideicomiso F/1767, del Inmueble de Lerma y U-Storage de México, S.A. de C.V. será titular de 7,427,106 CBFIs o 7.43% del total de CBFIs en circulación.

El Fideicomiso Emisor se especializará en desarrollar mini-bodegas en activos inmobiliarios. Nuestro Portafolio Inicial cuenta con diversos Activos Inmobiliarios en proceso de estabilización y también cuenta con activos en desarrollo. La mayoría de los Activos Inmobiliarios que integran nuestro Portafolio Inicial no se encuentran en operación y/o no han alcanzado niveles de ocupación que resulte en que puedan ser considerados como inmuebles "estabilizados".

Como se muestra en el siguiente mapa, los Activos Inmobiliarios que forman parte de nuestro Portafolio Inicial se encuentran estratégicamente ubicados en diferentes puntos de la Ciudad de México y de los municipios conurbados:

**Portafolio inicial al 30 de junio de 2018**

Para cada nueva inversión en activos U-Storage se ha creado un análisis profundo sobre la realidad del proyecto de acuerdo a: diseño, negociación, costos, normatividad y permisos, además de estudios geográficos y sociales para que se encuentren en zonas de alta demanda y cuando se tenga la máxima ubicación de bodegas, invernaderos y locales para su mercado objetivo.



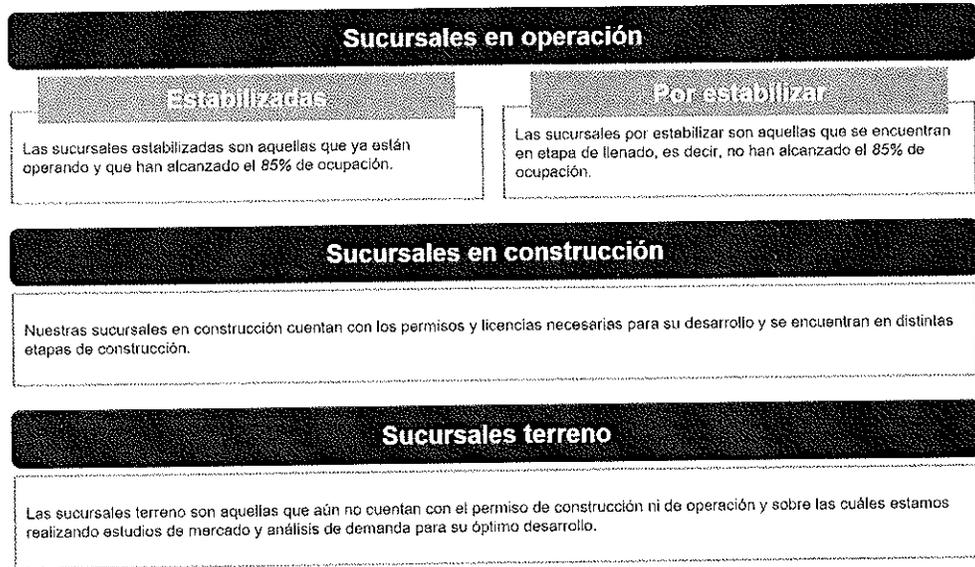
Fuente: Información provista por U-Storage  
 1: Ubicación de estos activos



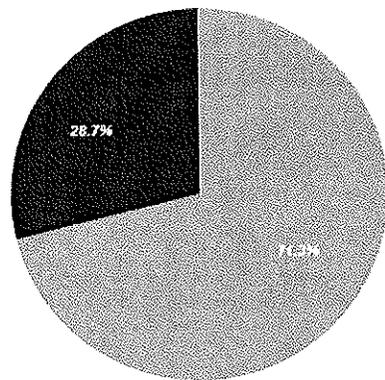
Ubicación	Estatus
Vasco de Quiroga	Estabilizada
Lerma <sup>1</sup>	Estabilizada
Universidad	Por estabilizar
Tlalpan 949	Por estabilizar
Del Valle	Por estabilizar
Cuajimalpa <sup>1</sup>	Por estabilizar
México-Tacuba	Por estabilizar
Bahía de Santa Bárbara	En construcción
Revolución	En construcción
Palo Solo	Terreno
Cuamancó	Terreno
Lerma II	Terreno
Plutarco	Terreno
Henry Ford	Terreno
<b>Total m<sup>2</sup></b>	<b>97,452</b>
<b>Total bodegas</b>	<b>9,643</b>

Tal como se muestra en la gráfica anterior, de los 14 activos que forman parte del Portafolio Inicial, 2 son bodegas estabilizadas, 5 se encuentran en proceso de estabilización, 2 está en construcción y 5 son terrenos en distintas etapas de desarrollo. Asimismo, 2 corresponden al Inmueble de Cuajimalpa y al Inmueble de Lerma.

Si bien la construcción de las instalaciones a ubicarse en dichos Inmuebles conlleva riesgos inherentes a la realización de obras de construcción en Inmuebles ubicados en la Ciudad de México y su zona conurbada que podrían retrasar la apertura y puesta en operación de dichas sucursales, consideramos que, una vez que eso suceda, el Patrimonio del Fideicomiso estará integrado por Inmuebles con un alto potencial y con posibilidades de lograr una pronta estabilización. Ver las secciones “Factores de Riesgo – Factores de riesgo relacionados con los Inmuebles”, “Factores de Riesgo – Factores de riesgo relacionados con la situación económica y política de México” y “Factores de Riesgo – Factores de riesgo relacionados con la industria inmobiliaria” para una descripción de los riesgos relacionados con el desarrollo del Fideicomiso Emisor y los riesgos asociados con la construcción de Inmuebles.



La mayor parte de los Clientes que ocupan los activos que forman parte de nuestro Portafolio Inicial son personas físicas que buscan un lugar seguro, limpio y accesible donde almacenar bienes personales, menaje de casa, bienes en venta, herencias, bienes que utilizan esporádicamente, regalos e incluso automóviles. También existe un componente importante de empresas y personas físicas con actividad empresarial que contratan nuestras bodegas para ayudar a crecer su negocio u oficina mediante el almacenaje de archivo, expedientes, papelería, inventario o mercancía, manejar centros de distribución a pequeña escala y muebles y otros equipos de oficina durante el periodo de cambio de oficina. A continuación, se presenta una tabla en donde se describen los tipos de Cliente de nuestro Portafolio Inicial:



■ Sector residencial ■ Sector comercial

\* Datos preparados para el Storage, basado en el porcentaje de clientes.

**Sector residencial**

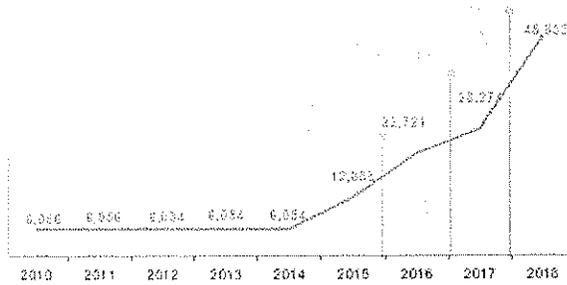
- Necesidades motivadas por asuntos especiales como cambios de casa, de ciudad, falta de espacio para guardar artículos de temporada, muebles o hasta automóviles
- En el sector residencial la naturaleza del negocio permite abarcar un amplio rango de clientes potenciales, alcanzando niveles socioeconómicos A/B, C+, C y D

**Sector comercial**

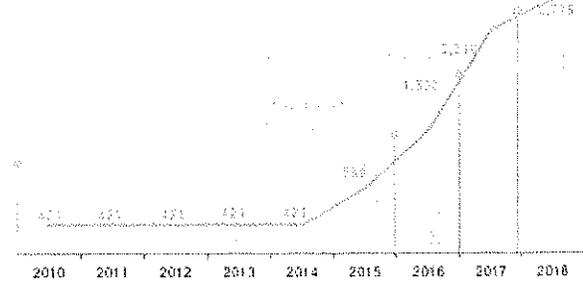
- Proviene de todo tipo de negocios, desde restaurantes, comercializadores, hasta despachos de arquitectos o abogados tras la necesidad de guardar inventario o mercancía, maquinaria, muebles o con el fin de utilizar el espacio como centro de distribución
- Dentro del sector comercial, gracias a la variedad en tamaño y costo de las bodegas, existen clientes desde emprendedores y micro empresas hasta empresas medianas y grandes

Las siguientes gráficas muestran la evolución histórica de nuestro Portafolio Inicial de Inmuebles y el desempeño de las bodegas materia del Portafolio Inicial de Inmuebles, según datos internos:

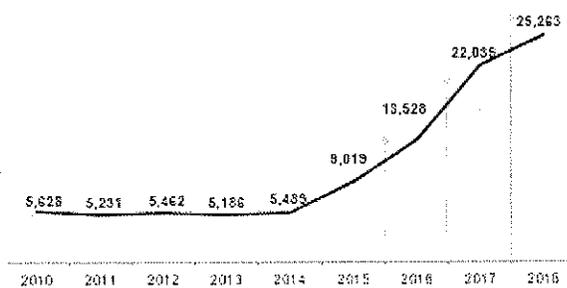
Superficie total disponible (m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>



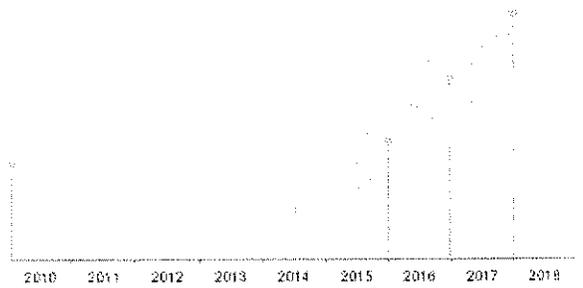
Unidades disponibles<sup>1</sup>



Superficie total rentada (m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>



Unidades rentadas<sup>1</sup>



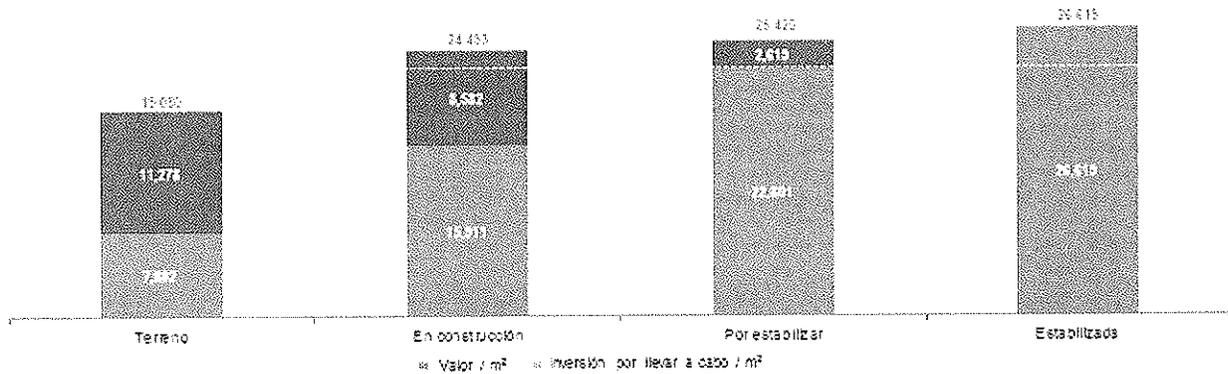
**Inversión de desarrollo**

- El fondo de desarrollo de las sucursales no estabilizadas incluidas en el Portafolio Inicial será obtenido de la siguiente manera:



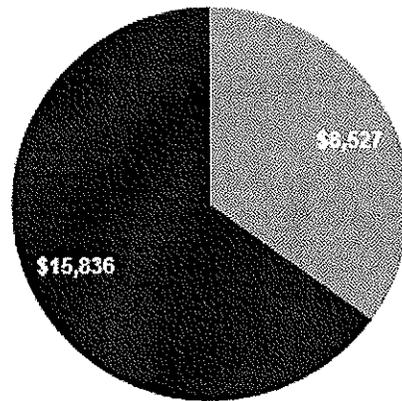
Una vez que todas las sucursales estén terminadas, se espera que el valor estimado promedio por m<sup>2</sup> sea de \$23,903.

**Valor actual e inversión por llevar a cabo (costo por m<sup>2</sup> rentable)**



Considerando que, dentro del costo total de una sucursal, el 35% corresponde al terreno y el 65% a la construcción y gastos de desarrollo (*hard & soft cost*), el promedio de costo con base en m<sup>2</sup> rentables se presenta a continuación:

- Costo promedio terreno por m<sup>2</sup>
- Costo promedio construcción por m<sup>2</sup>



En la siguiente tabla se describen los activos del Portafolio Inicial de Inmuebles al 30 de junio de 2018:

NO.	SUCURSAL	Estatus	Ubicación -	Año de Adquisición	Año de Terminación de Obra
1	Vasco de Quiroga	Estabilizada	Álvaro Obregón (CDMX)	2015	2015
2	Lerma*	Estabilizada	Toluca (Estado de México)	---	2010
3	Universidad	Por estabilizar	Coyoacán (CDMX)	2014	Primera etapa.- 2015 Segunda etapa.- 2017
4	Tlalpan 949	Por estabilizar	Benito Juárez (CDMX)	2014	2016
5	Del Valle	Por estabilizar	Benito Juárez (CDMX)	2014	2017
6	Cuajimalpa*	Por estabilizar	Cuajimalpa de Morelos (CDMX)	2016	2017
7	México - Tacuba (Popotla)**	Por estabilizar	Miguel Hidalgo (CDMX)	2014 y 2015	2018
8	Bahía de Santa Bárbara	En construcción	Miguel Hidalgo (CDMX)	2015	2019
9	Revolución	En construcción	Benito Juárez (CDMX)	2017	2018
10	Palo Solo	Terreno	Huixquilucan (Estado de México)	2016	2018
11	Cuemanco	Terreno	Xochimilco (CDMX)	2016	2019
12	Lerma II	Terreno	Ocoyoacac (Estado de México)	2016	2019
13	Plutarco	Terreno	Iztacalco (CDMX)	2017	2019

A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.

NO.	SUCURSAL	Estatus	Ubicación –	Año de Adquisición	Año de Terminación de Obra
14	Henry Ford	Terreno	Gustavo A. Madero (CDMX)	2017	2018

\* El Inmueble de Cuajimalpa y el Inmueble de Lerma serán adquiridos de manera simultánea a la consumación de la Oferta Pública.

\*\* Este inmueble tiene un área desarrollable de 3,077 m<sup>2</sup> de los cuales únicamente 1,903 m<sup>2</sup> serán utilizados para bodegas. El Fideicomiso podrá utilizar el resto de la superficie de este Inmueble para otros fines permitidos al amparo del régimen fiscal aplicable a las FIBRAS. Ver la sección "Información financiera del Fideicomiso – Informe de créditos relevantes" para una descripción del crédito y de las garantías relacionadas con este inmueble.

### Servicios de nuestros Activos Inmobiliarios

U-Storage ofrece una alternativa de auto-almacenaje sumamente flexible que permite almacenar prácticamente cualquier bien mueble en el espacio que cada Cliente elija y por el tiempo que lo desee. Cada una de nuestras sucursales cuenta con instalaciones de primera calidad y bodegas limpias, seguras y prácticas ubicadas estratégicamente para facilitar el acceso de nuestros Clientes. Asimismo, nuestras sucursales cuentan con acceso automatizado mediante contraseña y/o acceso con huella digital lo que permite la entrada únicamente a personas autorizadas para esos efectos por nuestros Clientes. Como parte de los servicios que ofrecemos a nuestros Clientes se incluye: vigilancia, luz, agua y mantenimiento de su bodega y venta de artículos y accesorios para auto-almacenaje.

La contratación de nuestras bodegas se realiza mediante la celebración de un Contrato de Subarrendamiento sin plazos forzosos, ofreciendo la renta de bodegas a plazos de un mes. Consideramos que el proceso de contratación es fácil, rápido y seguro. Adicionalmente seguimos políticas internas de control para conocer a nuestros Clientes (*know your customer*) y prevenir el uso de las bodegas para actividades ilícitas. El pago de la renta es realizado de mediante transferencia bancaria o depósito, cheque o cargos mensuales automáticos recurrentes a la tarjeta de crédito del Cliente.

### 3.3.2 Adquisiciones inmobiliarias y desarrollos inmobiliarios

Ver la sección "Descripción de los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso - Inmuebles propiedad del Fideicomiso" para una descripción de la fecha de adquisiciones y distribución geográfica de los inmuebles materia del Portafolio Inicial de Inmuebles.

### 3.3.3 Evolución de los activos del Fideicomiso

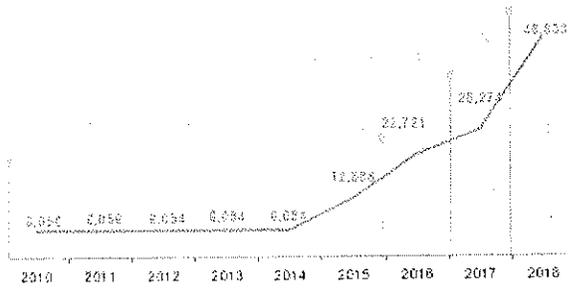
Ver la sección "Descripción de los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso – Inmuebles propiedad del Fideicomiso" para una descripción de la superficie, área rentable y estado de avance de las bodegas respecto de los Activos Inmobiliarios que conforman el Portafolio Inicial de Inmuebles. Por el tipo de operación del negocio, al 30 de junio de 2018 se tenían celebrados más de 2,100 contratos de arrendamiento con Clientes respecto de las bodegas ubicadas en los Activos Inmobiliarios que conforman el Portafolio Inicial de Inmuebles.

Asimismo, ver la sección "Información financiera del Fideicomiso – Informe de créditos relevantes" para una descripción del contrato de fideicomiso celebrado para efectos de garantizar el Crédito Banorte.

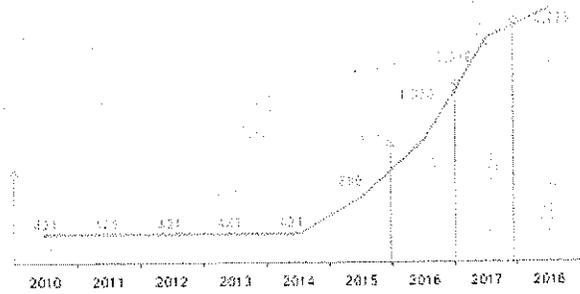
### 3.3.4 Desempeño de los activos del Fideicomiso

Las siguientes gráficas muestran la evolución histórica de nuestro Portafolio Inicial de Inmuebles y el desempeño de las bodegas materia del Portafolio Inicial de Inmuebles, según datos internos:

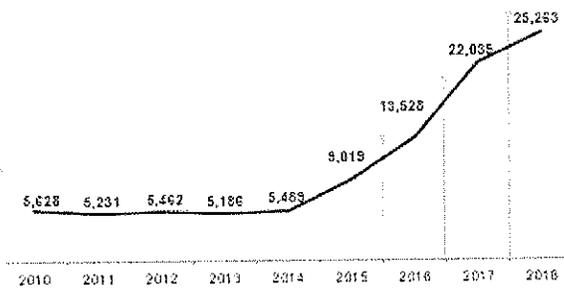
**Superficie total disponible (m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>**



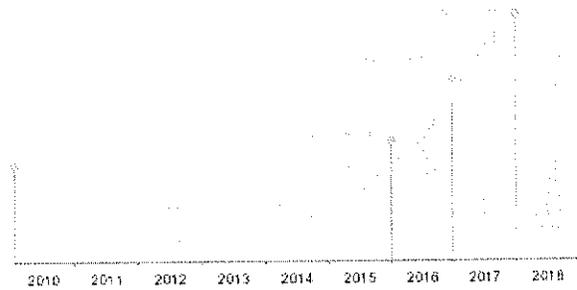
**Unidades disponibles<sup>1</sup>**



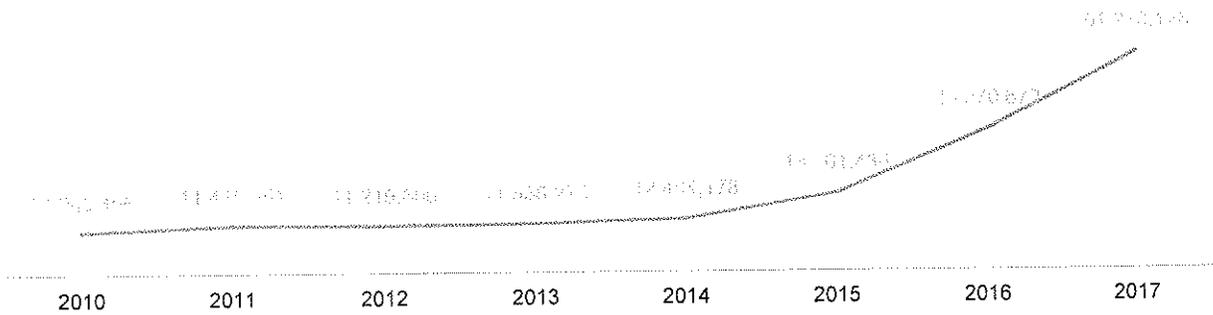
**Superficie total rentada (m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>**



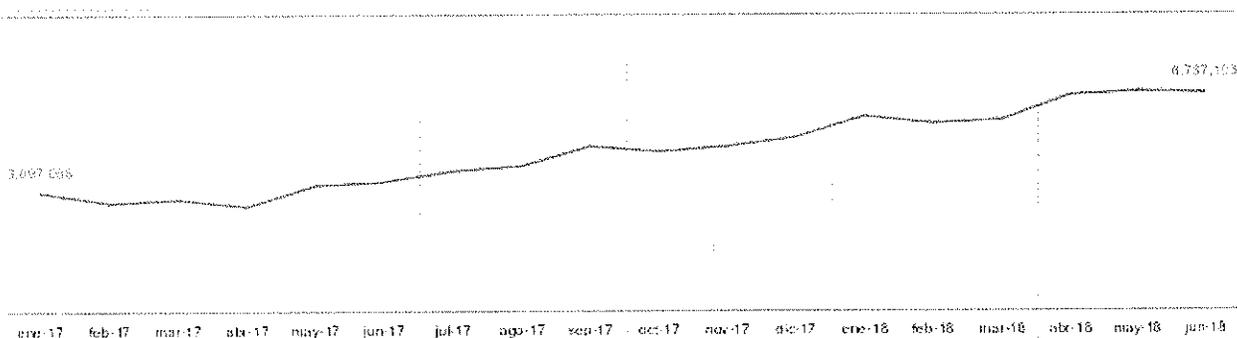
**Unidades rentadas<sup>1</sup>**



En la siguiente tabla se muestran las rentas por los Inmuebles materia del Portafolio Inicial de Inmuebles ocupados del 2010 al 31 de diciembre de 2017:



En la siguiente tabla se muestran las rentas por los Inmuebles materia del Portafolio Inicial de Inmuebles ocupados del 31 de enero de 2017 al 30 de junio de 2018:



### 3.3.5 Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones

Nuestro objetivo es generar atractivos rendimientos ajustados a riesgos para los Tenedores de nuestros CBFIs principalmente a través de distribuciones de efectivo y la apreciación de capital del propio CBFI. Pretendemos lograr este objetivo a través de la titularidad, expansión y la operación eficaz de nuestro Portafolio Inicial, integrado por Activos Inmobiliarios de alta calidad y geográficamente diversificados, que creemos puede generar atractivos rendimientos sobre la inversión y generar una apreciación de valor a largo plazo a través de una administración de activos eficaz.

Nuestra visión y plan de negocios consiste en operar a través de un concepto innovador para buscar lograr ser la mejor opción de auto-almacenaje en México. Asimismo, el plan de negocios a corto plazo consiste en desarrollar los Activos Inmobiliarios del Portafolio Inicial siguiendo los procesos probados de operación y administración de U-Storage. Se espera que durante el 2018 y 2019 se tengan que invertir, aproximadamente, \$628 millones en el desarrollo de las bodegas materia del Portafolio Inicial de Inmuebles identificados con el estatus de “terrenos” y “en construcción”.

Buscamos realizar nuestro potencial de crecimiento mediante las siguientes estrategias de negocio:

- *Inversiones de capital e iniciativas de creación de valor.* Continuamente evaluamos oportunidades para realizar inversiones de capital enfocadas en nuestros Activos Inmobiliarios con el fin de mejorar su calidad y atractivo, aumentar su valor a largo plazo, competitividad y generar atractivos retornos sobre el capital invertido. Además, como resultado de la experiencia del equipo ejecutivo de nuestro Administrador en la operación de mini-bodegas, consideramos que seremos capaces de diseñar planes de mejora e implementar proyectos de renovación a un menor costo y en períodos de tiempo más cortos que si tuviéramos que contratar dichos servicios de un tercero.
- *Adquisiciones, desarrollo y re-desarrollo de Activos Inmobiliarios nuevos.* Consideramos que seremos capaces de ofrecer y acceder a una línea extensa de potenciales adquisiciones selectivas y proyectos de desarrollo de bodegas. Como resultado de nuestra capacidad de emitir CBFIs para ser usados como contraprestación por la aportación de propiedades al Patrimonio del Fideicomiso logrando alinear intereses con los posibles inversionistas. Nuestras oportunidades de inversión a largo plazo podrían incluir desde terrenos para desarrollo hasta bodegas existentes en operación que podremos impulsar a un nuevo nivel de calidad mediante la operación de las mismas bajo la marca U-Storage y la experiencia y capacidad de operación de nuestro Administrador. En virtud de lo anterior, esperamos acceder a oportunidades de inversión en bodegas en las que otros participantes de la industria pudieran no tener acceso, al no contar con la experiencia, capacidad o los recursos para lograrlo.
- *Políticas de inversión establecidas.* Buscaremos que los Activos Inmobiliarios en los que invirtamos cumplan entre otros, con los siguientes requisitos: (i) sean o tengan el potencial de ser mini-bodegas de alta calidad, (ii) cuenten con ubicaciones estratégicas con alta conectividad, infraestructura comercial y residencial y una

dinámica actividad económica y financiera, (iii) contar con un dictamen favorable (*due diligence*) llevado a cabo por aquellos especialistas que se requieran conforme a las características propias del Activo Inmobiliario, (iv) en caso de bodegas en operación, que cuenten con seguros vigentes conforme al estándar de la industria al momento de la inversión. Adicionalmente, la inversión en cualquier Activo Inmobiliario, con independencia de que las mismas se ejecuten de manera simultánea o sucesiva durante un período de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera inversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, estará sujeta a las siguientes reglas de aprobación de inversiones: (i) aquellas inversiones con un valor menor al 5% del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, requerirán la aprobación del Administrador; (ii) aquellas inversiones con un valor igual o superior al 5%, pero menor al 20% del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, requerirán la aprobación del Comité Técnico; y (iii) aquellas inversiones con un valor igual o superior al 20% del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, requerirán la aprobación de la Asamblea de Tenedores.

Por otro lado, U-Storage busca exceder las expectativas de sus clientes por medio de sus acciones, buscando lograr así ser la extensión de su casa, oficina o comercio. Los valores de U-Storage consisten en servir con pasión, trabajar en equipo, conducirse con honestidad, valorar a las personas y ofrecer un servicio de calidad.

Nuestra misión consiste en buscar (i) solucionar los problemas de espacio de nuestros Clientes de una manera confiable y eficiente, (ii) lograr el desarrollo humano y económico de todos y cada uno de los empleados de la empresa, (iii) por medio de nuestras plataformas de desarrollo y de operación, buscar lograr aportar al crecimiento de contratistas y proveedores, y (iv) brindar a nuestras comunidades un espacio limpio y seguro para sus pertenencias, sin afectación del medio ambiente. De igual forma, el compromiso de U-Storage es ofrecerles seguridad a sus Clientes, brindar comodidad y servicios personalizados y limpios con atención al detalle y ofrecer servicios accesibles con sucursales situadas en puntos estratégicos. Todas estas características y estrategias de U-Storage, se ven reflejadas en la operación de los Inmuebles de mini bodegas del Fideicomiso Emisor a través del Administrador, mediante el contrato de operación que tiene celebrado éste con el Fideicomiso de Subarrendamiento.

La visión y plan de negocios antes descritos serán replicados para efectos de las operaciones del Fideicomiso y del Portafolio Inicial de Inmuebles.

Ver la sección “El Fideicomiso - Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones” para una descripción detallada del cumplimiento de los planes de negocios y de inversiones.

Ver la sección “El Administrador - Descripción del negocio – Actividad principal” para una descripción de las actividades de desarrollo interno que realiza el Administrador.

### **Inmueble de Cuajimalpa e Inmueble de Lerma**

Con anterioridad a la fecha de la Oferta Pública, Alexis Braun Burillo, Emilio Braun Burillo, María Carla Braun Burillo, Eduardo Patricio Braun Burillo y Javier Braun Burillo, como cedentes y Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, exclusivamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso F/1767, como cesionario, celebraron el Contrato de Cesión de Cuajimalpa, en virtud del cual, sujeto a la consumación de la Oferta Pública, los cedentes se obligaron a cederle al cesionario el 50% de los derechos de fideicomitente-fideicomisario relacionados con la propiedad del Inmueble de Cuajimalpa. Como resultado de dicha cesión, el Fideicomiso Emisor, indirectamente a través del Fideicomiso F/1767, se convertirá en el propietario del 100% del Inmueble de Cuajimalpa. La contraprestación por la adquisición del 50% de los derechos de fideicomitente-fideicomisario se pagará en CBFIs, por lo que los cedentes recibirán 4,899,966, CBFIs, correspondientes al 4.90% del total de los CBFIs materia de la Oferta Pública.

Con anterioridad a la fecha de la Oferta Pública, U-Storage de México, S.A. de C.V., como vendedor y el fiduciario del Fideicomiso F/1767, como comprador, celebraron el Contrato de Compraventa de Lerma, en virtud del cual U-Storage de México S.A. de C.V. se obligó a venderle al fiduciario del Fideicomiso F/1767 el Inmueble de Lerma, sujeto a la consumación de la Oferta Pública. Una porción de la contraprestación por la adquisición del Inmueble de Lerma se pagará en CBFIs, por lo que el vendedor recibirá 7,427,106 CBFIs, correspondientes al 7.43% del total de

los CBFIs materia de la Oferta Pública. El resto del precio de adquisición del Inmueble de Lerma será pagado en efectivo.

Como se ha mencionado, la consumación de las operaciones de adquisición del Inmueble de Cuajimalpa y del Inmueble de Lerma se encuentra sujeta a la condición suspensiva consistente en que se complete la Oferta Pública. Por otro lado, parte de los CBFIs emitidos en la Emisión Inicial que no hayan sido suscritos en dicha Emisión podrán ser utilizados como pago de la contraprestación correspondiente a los vendedores del Inmueble de Cuajimalpa y del Inmueble de Lerma.

El Inmueble de Cuajimalpa se encuentra dentro del patrimonio del Fideicomiso CIB/2625. Por otro lado, el Inmueble de Lerma era propiedad de U-Storage de México, S.A. de C.V., una sociedad en la que el Grupo Isita y LCA tienen una participación minoritaria en el capital social y, por lo tanto, la adquisición se considera como una operación con partes relacionadas. Los términos y condiciones de la adquisición del Inmueble de Lerma fueron aprobados en sesión del consejo de administración de U-Storage de México, S.A. de C.V. en la que los miembros designados por el Grupo Isita y LCA se abstuvieron de deliberar y votar al respecto. La adquisición del Inmueble de Lerma se llevará a cabo a precios de mercado, según una valuación emitida por un valuador independiente.

El Inmueble de Cuajimalpa y el Inmueble de Lerma suman, en total, 15,681 m<sup>2</sup> rentables y 1,453 mini-bodegas, las cuales comenzaron operaciones desde 2004 y diciembre del 2017 y son operadas por U-Storage. Dichos inmuebles son parte importante de nuestra estrategia de inversión.

### **Funcionamiento del plan de inversiones de desarrollos**

U-Storage ofrece servicios integrales para el desarrollo de proyectos desde la fase de pre-construcción, la de construcción y hasta la puesta en funcionamiento, a través de la ejecución de contratistas especialistas en estas materias. Con experiencia en cada una de las fases que integran el desarrollo de un proyecto, U-Storage cuenta, además, con herramientas, tecnología y controles para la administración de cada proyecto. U-Storage tiene un compromiso con la calidad y la seguridad en cada una de sus acciones.

Para U-Storage, la calidad se logra a través de la comunicación y de la implementación de un esquema eficaz que dé soluciones a las problemáticas que surgen permitiendo que las obras sean bien ejecutadas conforme a las expectativas proyectadas. Su compromiso con la seguridad tiene el objetivo de minimizar riesgos en la integridad física de sus participantes y colaboradores en la ejecución de los proyectos.

### **Proyectos**

Al momento de desarrollar un proyecto, U-Storage administra un equipo integrado por ingenieros y arquitectos especializados que trazan el plan para cada proyecto, luego de la consulta de una serie de variantes. El programa de ejecución de cada proyecto establece una ruta crítica para sus fases de pre-construcción, construcción y puesta en funcionamiento. En la dirección y supervisión de los proyectos:

- Coordina y supervisa a los especialistas en los diseños e ingenierías, gestiones y trabajos de construcción hasta la entrega de las instalaciones al operador.
- La contratación de sus proyectos se realiza bajo el esquema de "GMP" (*great maximum price*) o "precio máximo garantizado", lo que busca permitir llevar una administración transparente y manejo de ingenierías de valor a lo largo del proyecto.

U-Storage cuenta con un equipo especializado para la coordinación de las gestiones y obtención de permisos, tales como manifestaciones de construcción y otras licencias y autorizaciones necesarias para el proyecto, con el fin de agilizar el proceso ante las autoridades e instancias gubernamentales. Sin embargo, al ser un proceso que depende de varias instancias y organismos gubernamentales, puede ser causa de posibles retrasos en el inicio y ejecución de los proyectos.

### **Etapa de pre-construcción**

La fase de pre-construcción delimita los costos de mayor impacto. La integración de una ingeniería de valor que tome en cuenta a todos los actores de diseño de un proyecto (arquitectura, estructura e instalaciones) es fundamental para reducir costos y fijar los más altos estándares de calidad.

U-Storage es responsable de ofrecer servicios integrales de diseño y construcción. Esto significa que es una sola entidad la responsable de todas las fases del proyecto y que, por tanto, se estará libre de conflictos relacionados con la construcción y ejecución de un proyecto.

Su esquema de servicio no sólo permite que sus proyectos se desarrollen en menos tiempo, sino que también permiten un ahorro significativo en los costos totales del proyecto.

### **Etapa de construcción**

Conforme al esquema de contratación y compra de insumos de U-Storage, se ha logrado el uso de materiales alternativos, así como procesos de construcción que reduzcan costos y tiempo que garanticen el mejor diseño y la mayor calidad. Actualmente, el acero y el concreto son los principales insumos, mismos que se encuentran sujetos a las fluctuaciones constantes que se manejan en sus precios, por lo que se busca hacer compras por paquete con los proveedores y contratistas que resulten benéficas a los intereses de la empresa.

U-Storage cuenta con las herramientas de programación y *software* mediante los cuales se busca garantizar el control de tiempos, presupuestos, pagos, cambios y toda actividad relevante en el proyecto.

A continuación se incluye una tabla en donde se describen los gastos de capital proyectados respecto de los Activos Inmobiliarios del Portafolio Inicial de Inmuebles durante 2018 y 2019. Por su propia naturaleza, la información a futuro implica riesgos e incertidumbres inherentes, tanto generales como específicas, y existe el riesgo de que tales datos a futuro no se materialicen.

<b>Tercer Trimestre 2018</b>	<b>Cuarto Trimestre 2018</b>	<b>2019</b>	<b>Total</b>
136,804,854	136,046,957	355,572,363	628,424,174*

\*Cifras en Pesos.

### **3.3.6 Informe de deudores relevantes**

Hasta donde es de nuestro conocimiento, a la fecha, no existen Inmuebles materia del Portafolio Inicial de Inmuebles que sean materia de algún proceso judicial, administrativo o arbitral, o respecto de los cuales existan retrasos o incumplimientos en los créditos correspondientes.

### 3.4 Contratos y acuerdos relevantes

A continuación se presentan resúmenes del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración:

#### *Contrato de Fideicomiso*

##### *Partes del Fideicomiso*

Fideicomitentes y Fideicomisarios en Segundo Lugar: Los Fideicomitentes o sus causahabientes, sucesores o cesionarios.

Fiduciario: CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, o sus sucesores, causahabientes, cesionarios o quien sea posteriormente designado como fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso.

Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores, respecto de las cantidades que tengan derecho a recibir de los ingresos generados por el Patrimonio del Fideicomiso a través de las Distribuciones a los Tenedores, en términos de lo establecido en los Certificados Bursátiles y el Contrato de Fideicomiso, representados para todos los efectos por el Representante Común.

Representante Común: Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria, o sus sucesores, causahabientes, cesionarios o quien lo sustituya en sus funciones.

Administrador: Self-Storage Management, S. de R.L. de C.V., o quien lo sustituya en sus funciones.

##### *Fines del Fideicomiso*

El fin principal del Contrato de Fideicomiso es la adquisición o construcción de bienes inmuebles en México para su desarrollo, comercialización o administración que se destinen al arrendamiento, la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes inmuebles, así como otorgar financiamiento, con garantía hipotecaria para esos fines, en todo caso llevado a cabo directamente a través del Fideicomiso o, indirectamente, a través de Vehículos de Inversión, de conformidad con los artículos 187, 188 y demás artículos aplicables de la LISR; en el entendido que, con la finalidad de lograr cumplir con dicho fin principal, el Fiduciario deberá: (i) llevar a cabo Emisiones, incluyendo de CBFIs de tesorería; (ii) realizar Inversiones conforme a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso; (iii) realizar Distribuciones en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Contrato; (iv) adquirir, mantener en su propiedad y disponer de los bienes y derechos que comprenden el Patrimonio del Fideicomiso; (v) abrir, mantener y/o administrar las Cuentas del Fideicomiso; y (vi) realizar todas aquellas actividades que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en el Contrato de Fideicomiso; en cada caso, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador o, en su caso, de cualquier otra Persona u órgano que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso tenga derecho a instruir al Fiduciario (incluyendo, sin limitación, el Representante Común y aquellas Personas a las cuales se les hayan delegado o cedido dichas facultades del Administrador de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración), de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso

Para una descripción más detallada de los Fines del Fideicomiso, favor de consultar la copia del Contrato de Fideicomiso que se adjunta al presente como Anexo 7.4.

##### *Emisión Inicial*

El Fiduciario deberá llevar a cabo la emisión inicial de CBFIs bajo el Contrato de Fideicomiso de conformidad con lo siguiente:

(a) Oferta nacional de CBFIs Originales. De conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Comité Técnico en términos de las resoluciones de la Sesión Inicial, el Fiduciario deberá llevar a cabo una oferta pública, nacional, primaria de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios a través de la Bolsa. Dichos CBFIs Originales serán emitidos por el Fiduciario de conformidad con los montos, y de conformidad con los términos y condiciones autorizados por la CNBV, la BMV y el Comité Técnico (en términos de las resoluciones adoptadas en la Sesión Inicial). Dichos CBFIs Originales se inscribirán en el RNV, se listarán en la Bolsa y estarán amparados por un Título que será depositado en Indeval.

Asimismo, en la Sesión Inicial se aprobó la celebración del Contrato de Cesión de Cuajimalpa y del Contrato de Compraventa de Lerma, así como de cualesquiera otros convenios, acuerdos, documentos, autorizaciones, notificaciones y demás documentación relacionada con la adquisición del Inmueble de Cuajimalpa y del Inmueble de Lerma, incluyendo la autorización de los mecanismos de pago.

(b) Uso de los Recursos. El Fiduciario deberá utilizar los Recursos de la Emisión derivados de la Emisión Inicial para (i) pagar los Gastos de Emisión y Colocación relacionados con la Emisión Inicial, (ii) pagar Gastos del Fideicomiso, y (iii) en la medida en que exista saldo restante después del pago de las cantidades referidas en los numerales (i) y (ii) anteriores, para fines generales de capital de trabajo o fines de inversión del Fideicomiso Emisor o de los Vehículos de Inversión que permitan la inversión en Inmuebles para su desarrollo, comercialización o administración; en cada caso, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador.

(c) Contrato de Colocación. A efecto de llevar a cabo la Emisión Inicial de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Comité Técnico a ser emitidas conforme a la Sesión Inicial, el Fiduciario deberá celebrar un contrato de colocación con el o los Intermediarios Colocadores, precisamente en los términos instruidos por el Comité Técnico.

#### *Emisiones Subsecuentes*

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

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

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

#### *Derechos de Suscripción Preferente*

En caso que así lo determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, los CBFIs Adicionales que se emitan en el contexto de una Emisión Subsecuente podrán sujetarse, total o parcialmente, al ejercicio del Derecho de Suscripción Preferente por parte de los Tenedores Permitidos.

Cuando se emitan CBFIs Adicionales sujetos al Derecho de Suscripción Preferente, los Tenedores Permitidos tendrán derecho preferente en proporción al número de CBFIs del que en ese momento sean titulares o, en su caso, en

proporción al número de CBFIs del que en ese momento sea titular el Tenedor que hubiera designado al Tenedor Permitido, para suscribir los CBFIs Adicionales que se emitan. El derecho que se confiere en este párrafo deberá ser ejercido en los términos y condiciones y dentro de los plazos que al efecto se determinen en la Asamblea de Tenedores que acuerde llevar a cabo la Emisión Subsecuente de que se trate.

En el caso de que quedaren sin suscribir CBFIs Adicionales sujetos al Derecho de Suscripción Preferente después de la expiración del plazo durante el cual los Tenedores Permitidos hubieren gozado del derecho de preferencia que se les otorga en esta sección, los CBFIs Adicionales de que se trate podrán ser ofrecidos para suscripción y pago en los términos y plazos que disponga la propia Asamblea de Tenedores a los Tenedores Permitidos que sí hubieren ejercido su derecho dentro del plazo de preferencia original.

Todos los Tenedores que ejerzan Derechos de Suscripción Preferente, lo realizarán en igualdad de circunstancias.

El Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores podrá determinar que los CBFIs Adicionales no sean materia de Derechos de Suscripción Preferente y que los mismos sean (i) ofrecidos a terceros de manera pública o privada, (ii) entregados como contraprestación por la adquisición de Activos Inmobiliarios que se destinen al arrendamiento o del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; (iii) entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso, en los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, o (iv) utilizados para cualquier otro fin, en los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, de conformidad con las disposiciones del Fideicomiso.

#### *Derechos de Adquisición Preferente*

En caso que así lo determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, los CBFIs que se encuentren depositados en tesorería podrán sujetarse, total o parcialmente, al ejercicio del Derecho de Adquisición Preferente por parte de los Tenedores Permitidos.

Para efectos del ejercicio de los Derechos de Adquisición Preferente, los Tenedores Permitidos tendrán derecho preferente en proporción al número de CBFIs del que en ese momento sean titulares o, en su caso, en proporción al número de CBFIs del que en ese momento sea titular el Tenedor que hubiera designado al Tenedor Permitido, para suscribir los CBFIs que determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores conforme a los términos, condiciones y plazos que determine el Comité Técnico o la Asamblea.

En el caso de que quedaren sin colocar CBFIs sujetos al Derecho de Adquisición Preferente después de la expiración del plazo durante el cual los Tenedores Permitidos hubieren gozado del derecho de preferencia que se les otorga en esta sección, los CBFIs restantes podrán ser ofrecidos para suscripción y pago en los términos y plazos que disponga la propia Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico a los Tenedores Permitidos que sí hubieren ejercido su derecho dentro del plazo de preferencia original.

Todos los Tenedores que ejerzan Derechos de Adquisición Preferente, lo realizarán en igualdad de circunstancias.

El Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores podrá determinar que los CBFIs no sean materia de Derechos de Adquisición Preferente y que los mismos sean (i) ofrecidos a terceros de manera pública o privada, (ii) entregados como contraprestación por la adquisición de Activos Inmobiliarios que se destinen al arrendamiento o del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; (iii) entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso, en los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, o (iv) utilizados para cualquier otro fin, en los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, de conformidad con las disposiciones del Fideicomiso.

#### *Mecánica de ejercicio de los Derechos de Suscripción Preferente y los Derechos de Adquisición Preferente*

Para el ejercicio de los Derechos de Suscripción Preferente y los Derechos de Adquisición Preferente, los Tenedores deberán notificar por escrito al Fiduciario y al Administrador su intención de ejercer directamente como Tenedores Permitidos su Derecho de Suscripción Preferente y/o Derecho de Adquisición Preferente, según sea el caso, o bien,

notificar por escrito al Fiduciario y al Administrador la designación que hagan de terceros como Tenedores que ejercerán dichos Derechos de Suscripción Preferente y/o Derechos de Adquisición Preferente, así como el número de dichos CBFIs que deseen adquirir, en el entendido, que cada notificación al respecto será considerada como un compromiso vinculante por parte del Tenedor que la firme. Asimismo, en caso que alguno de los Tenedores designe a un tercero como Tenedor Permitido, dicha notificación deberá venir firmada por el tercero designado como Tenedor Permitido y será considerada como un compromiso vinculante por parte del Tenedor Permitido que la firme.

En caso de que el número de CBFIs no sea suficiente para satisfacer en su totalidad la demanda contenida en las notificaciones recibidas por el Administrador y el Fiduciario, el Administrador deberá instruir al Fiduciario para que publique un aviso en EMISNET informando dicha situación, e instruirá al Fiduciario para que distribuya los CBFIs disponibles a prorrata entre los Tenedores Permitidos que hubieren entregado las notificaciones correspondientes, considerando en todo momento el número de CBFIs del que en ese momento sean titulares los Tenedores correspondientes.

En caso de que el número de CBFIs exceda de la demanda contenida en las notificaciones recibidas por el Administrador, los CBFIs de que se trate podrán ser ofrecidos para suscripción y pago en los términos y plazos que disponga la propia Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico, según corresponda, a los Tenedores Permitidos que sí hubieren ejercido su derecho dentro del plazo de preferencia original.

#### *Restricciones para Adquisiciones de CBFIs*

(a) Ninguna Persona o grupo de personas (según dicho término se define en la LMV) podrá adquirir, directa o indirectamente, mediante uno o varios actos o a través de cualquier medio CBFIs que representen 10% o más del total de CBFIs en circulación, sin que medie autorización previa por parte del Comité Técnico. Esta restricción no será aplicable a las adquisiciones realizadas en relación con la Emisión Inicial. Asimismo, la restricción señalada anteriormente será aplicable incluso para cualquier Tenedor que hubiese sido propietario de CBFIs que represente 10% o más del total de los CBFIs en circulación y que tenga la intención de adquirir CBFIs adicionales para aumentar su posición.

(b) Para efectos de la restricción señalada en el inciso anterior, cualquier Persona que desee adquirir la propiedad del 10% o más de los CBFIs en circulación, deberá entregar una notificación por escrito al Comité Técnico (por conducto de cualquiera de sus miembros), debiendo además entregar una copia al Fiduciario y al Representante Común. Dicha notificación deberá describir su intención de completar la adquisición y deberá incluir la siguiente información:

- (i) una descripción sobre si la adquisición que pretenda realizar sería completada de manera individual o por parte de un grupo de personas mediante una o varias transacciones dentro o fuera de Bolsa;
- (ii) la cantidad de CBFIs de los que dicho posible adquirente (en lo individual o como parte de un grupo de Personas), ya sea de manera directa o indirecta, sea propietario;
- (iii) el número de CBFIs que dicho posible adquirente (en lo individual o como parte de un grupo de Personas) pretenda adquirir;
- (iv) datos para identificar al adquirente (en lo individual o como parte de un grupo de Personas), incluyendo su nombre y nacionalidad; y
- (v) una descripción de la manera en la que sería financiada la propuesta adquisición, declarando expresamente que los fondos provendrán de fuentes lícitas.

(c) La Persona que reciba la solicitud (la "Solicitud") de autorización para adquirir CBFIs en términos y para los efectos de la Cláusula 3.9 del Contrato de Fideicomiso, deberá enviar una copia completa de la misma al Secretario del Comité Técnico a efecto de que el Secretario (i) verifique que la Solicitud contenga toda la información listada en el inciso (b) anterior y la adicional que fuere necesaria para permitirle a los miembros del Comité Técnico allegarse de toda la información relevante, (ii) le envíe una copia completa de la Solicitud a todos los miembros del Comité Técnico, y (iii) convoque a una sesión del Comité Técnico tan pronto como le sea posible pero a más tardar dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Secretario hubiere recibido la Solicitud. El Comité Técnico deberá sesionar

a más tardar dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Secretario hubiere recibido la Solicitud con toda la información relevante. El Comité Técnico determinará, dentro de un plazo de 45 Días Hábiles contados a partir de la fecha en la que cualquier de sus miembros reciba la notificación completa, si expedirá la autorización correspondiente considerado: (i) si el posible adquirente (en lo individual o como parte de un grupo de Personas) busca adquirir "control", "influencia significativa" o "poder de mando" (según dichos términos se definen en la LMV) sobre el Fideicomiso, (ii) si el posible adquirente es un competidor del Fideicomiso o de cualquiera de sus Afiliadas, ya sea de manera directa o indirecta, (iii) la identidad y nacionalidad del adquirente, incluyendo la identidad del o los beneficiarios últimos de los CBFIs a ser adquiridos y de la o las personas físicas que ejercerán y/o instruirán la forma en que los CBFIs que se adquieran serán votados, (iv) la licitud, fuente y origen de los recursos a ser utilizados para efectos de la posible adquisición, y (v) el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores. Para efectos de emitir la autorización correspondiente, el Comité Técnico podrá solicitar información adicional al posible adquirente, sin que lo anterior retrase o resulte en un reinicio de los plazos señalados en el presente inciso. En caso de que el Comité Técnico no emita la autorización correspondiente, se entenderá que la misma fue negada.

(d) La persona o grupo de personas que estando obligadas a obtener la autorización a que se refiere esta sección no la obtengan, no podrán ejercer los derechos de voto y demás derechos corporativos derivados de los CBFIs adquiridos en contravención a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, ni de aquéllos que en lo sucesivo adquieran cuando se encuentren en incumplimiento, siendo nulos los acuerdos tomados en consecuencia. Las adquisiciones que contravengan lo previsto en esta sección, estarán afectadas de nulidad relativa y la persona o grupo de personas que las lleven a cabo responderán frente a los demás Tenedores de los daños y perjuicios que ocasionen con motivo del incumplimiento a las obligaciones señaladas en esta sección.

(e) Las restricciones de adquisición contenidas en la presente sección no serán aplicables a (i) las adquisiciones realizadas en relación con la Emisión Inicial, (ii) las adquisiciones o transmisiones de CBFIs que se realicen por vía sucesoria, ya sea herencia o legado, o (iii) la adquisición o transmisión de CBFIs por cualquiera de los Fideicomitentes o por parte de cualquier persona moral, fideicomiso, o su equivalente, vehículo, entidad, empresa u otra forma de asociación económica o mercantil, que tenga o no personalidad jurídica, que esté bajo el Control de cualquiera de los Fideicomitentes al momento de realizar la adquisición o transmisión.

#### *Fondo de Recompra*

El Fiduciario, en su carácter de Fiduciario del Contrato de Fideicomiso, podrá adquirir CBFIs emitidos por el propio Fideicomiso siempre que medie autorización previa del Comité Técnico y de las Autoridades Gubernamentales competentes en términos de la Regulación, conforme al monto máximo destinado a recompras y las políticas, procedimientos y mecanismos aprobados por el Comité Técnico.

Los CBFIs que sean adquiridos por el Fiduciario Emisor podrán ser (i) mantenidos en tenencia propia del Fideicomiso Emisor para su posterior colocación en el mercado, en cuyo caso, en tanto sean mantenidos en tenencia propia del Fideicomiso Emisor no podrán ser representados ni votados en Asamblea de Tenedores, o (ii) convertidos en CBFIs no suscritos que se conservarán en la tesorería del Fideicomiso, sin necesidad de acuerdo de la Asamblea de Tenedores. Lo anterior, en el entendido que dichos CBFIs podrán, sujeto en cualquier caso al cumplimiento de las disposiciones aplicables en la Regulación, (1) según lo determine el Comité Técnico (a) ser colocados en el mercado secundario; (b) ser suscritos por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los Tenedores o los Tenedores Permitidos, sus Afiliadas, subsidiarias y personas relacionadas; (c) ser enajenados por la vía del Derecho de Adquisición Preferente, o (d) ser entregados como contraprestación por la adquisición de Activos; o (2) ser cancelados, según lo determine la Asamblea de Tenedores, en cumplimiento a lo establecido en la Regulación.

Para tales efectos:

- (i) el Fideicomiso deberá constituir un Fondo de Recompra conforme a la Regulación, mismo que deberá ser destinado, exclusivamente, a la adquisición de CBFIs en circulación, debiendo pagar cualquier adquisición exclusivamente con recursos que constituyan dicho fondo conforme a lo que determine el Comité Técnico. El Comité Técnico deberá establecer las políticas en virtud de las cuales se implementará la adquisición de CBFIs por parte del Fideicomiso, las cuales deberá incluir: (1) las facultades y obligaciones de las Personas que operarán el fondo de adquisición de CBFIs propios y de las Personas que se encargarán de realizar las notificaciones correspondientes a la

CNBV, la BMV e Indeval, y (2) el alcance y periodicidad con la que el Comité Técnico informará a la Asamblea de Tenedores sobre las adquisiciones de CBFIs;

- (ii) el Fideicomiso deberá estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones de reporte frente a la CNBV, respecto de los CBFIs y deberá haber cumplido con el pago de Distribuciones en términos de la LISR;
- (iii) las adquisiciones deberán ser completadas a través de una Bolsa, para lo cual el Fiduciario deberá haber celebrado un contrato de intermediación bursátil con alguna casa de bolsa autorizada para operar en México;
- (iv) el Comité Técnico instruirá al Fiduciario por escrito sobre las adquisiciones de CBFIs a ser realizadas;
- (v) las adquisiciones deberán realizarse a precios de mercado, sin distinción de los propietarios de los CBFIs;
- (vi) deberán observarse las obligaciones contenidas en la LMV y la Circular Única de Emisoras respecto de ofertas públicas de adquisición; y
- (vii) el Fiduciario deberá informar a la Bolsa a través de los medios electrónicos establecidos por esta última, sobre el monto de CBFIs adquiridos, a más tardar 1 Día Hábil inmediato siguiente a la fecha de adquisición.

Para efectos de claridad, en tanto los CBFIs adquiridos por el Fiduciario conforme a la presente sección se conserven en la tesorería del Fideicomiso Emisor, no gozarán de derechos corporativos o económicos de ningún tipo.

Para efectos de lo anterior, si se llegare a actualizar el supuesto establecido en el inciso (i) anterior, la adquisición de los CBFIs en circulación se considerará como una inversión autorizada de conformidad con lo establecido en la fracción III del artículo 187 de la LISR, siempre que la inversión en dichos CBFIs y las inversiones en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda no superen en conjunto el 30% del valor promedio anual del Patrimonio del Fideicomiso y el Fideicomiso Emisor deberá reconocer los rendimientos que generen dichos CBFIs, durante el periodo de tenencia, para determinar el Resultado Fiscal que se distribuirá entre los Tenedores.

Las recompras de CBFIs podrán llevarse a cabo siempre que:

1. Las operaciones de adquisición:

- (a) sean sobre CBFIs sin distinción alguna respecto de los titulares de dichos CBFIs, que reste generalidad a la operación;
- (b) se realicen a través de una orden de mercado. En el evento de que no hubiere posturas, el Fiduciario, el Administrador o la persona designada por el Comité Técnico, deberá instruir que se opere su orden como limitada, para lo cual determinará como precio el de la última operación de compraventa registrada en alguna Bolsa a menos que, a solicitud justificada del Fiduciario, el Administrador o la persona designada por el Comité Técnico, proceda la operación mediante subasta, en la que en todo caso deberán considerarse los precios de las otras series de CBFIs, en caso que resulte aplicable;
- (c) en caso de que la intención del Fiduciario sea adquirir más del 1% de los CBFIs en una misma sesión bursátil, deberá informarlo a través del sistema electrónico de envío y difusión de información (SEDI), cuando menos con 10 minutos de anticipación a la presentación de las posturas correspondientes a su orden. Dicho comunicado deberá contener, como mínimo, información relativa a la clase de CBFIs a adquirir, porcentaje de los CBFIs emitidos por el Fiduciario y precio;

- (d) se realicen mediante oferta pública de compra cuando el número de CBFIs que se pretenda adquirir en una o varias operaciones, dentro de un lapso de 20 Días Hábiles, sea igual o superior al 3% de los CBFIs emitidos por el Fiduciario;
- (e) sean ordenadas por conducto de la persona designada por el Comité Técnico o por el Administrador, como responsable del manejo de los recursos para la adquisición de los CBFIs propios, ajustándose a las políticas de adquisición y colocación de CBFIs propios, mismas que deberán ser aprobadas por el Comité Técnico o por el Administrador, ajustándose a lo previsto en el Artículo 60 de las Circular Única de Emisoras; y
- (f) se realicen a través de una sola casa de bolsa, cuando se lleve a cabo en una misma fecha.

2. El Fiduciario se abstenga de instruir órdenes durante los primeros y los últimos 30 minutos de operación que correspondan a una sesión bursátil, así como fuera del horario de dicha sesión. Adicionalmente, deberán tomar las providencias necesarias para que los intermediarios financieros a los que les giren las instrucciones no lleven a cabo las operaciones en los referidos periodos.

3. Se instruyan únicamente órdenes con vigencia diaria.

4. Se dé aviso a la Bolsa, a más tardar el Día Hábil inmediato siguiente a la concertación de la operación de adquisición, a través del SEDI, debiendo precisar, cuando menos, la información siguiente:

- (a) la fecha y número consecutivo de la operación de adquisición correspondiente;
- (b) el tipo de operación;
- (c) el número de CBFIs adquiridos y en su caso la serie a la que pertenecen;
- (d) el precio unitario e importe de la operación;
- (e) los intermediarios por conducto de los cuales se efectúan las adquisiciones; y
- (f) el remanente de los CBFIs que, mediante acuerdo en Asamblea de Tenedores, se hubieren asignado para la adquisición de CBFIs.

5. Se abstengan de instruir la realización de operaciones de compra o venta de sus CBFIs (i) desde el momento en que tenga conocimiento de cualquier oferta pública sobre sus valores y hasta que el periodo de dicha oferta haya concluido; o (ii) cuando existan eventos relevantes que no hubieran sido dados a conocer al público inversionista.

Las operaciones de colocación de CBFIs previamente adquiridos, se ajustarán a lo señalado en los numerales 1. a 5. anteriores.

Lo previsto en la presente sección estará vigente en lo que no se oponga a las disposiciones de carácter general vigentes que resulten aplicables.

En su oportunidad, se deberá celebrar un contrato de intermediación bursátil no discrecional con alguna casa de bolsa, mismo que deberán enviar a la Bolsa a través del SEDI y a la Comisión a través del STIV-2.

El Representante Común no tendrá injerencia alguna en los mecanismos de recompra y colocación de los CBFIs.

En su caso, el Administrador o la persona designada por el Comité Técnico, siempre que las condiciones imperantes en el mercado o en la actividad económica que desarrolle el Fideicomiso así lo justifique, podrá exceptuar lo previsto en el numeral 1., inciso (c) y el numeral 2. anteriores.

## *Título*

Los CBFIs emitidos por el Fiduciario se documentarán en un macrotítulo.

## *Asamblea de Tenedores*

La Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles representará al conjunto de éstos y se registrará, en todos los casos, por lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Título y por los artículos aplicables de la LMV y de la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes. Los Tenedores podrán reunirse en Asamblea de Tenedores conforme a lo descrito a continuación. Los Tenedores tendrán derecho a emitir un voto por cada Certificado del que sean titulares.

## *Convocatorias*

(a) La Asamblea de Tenedores será el órgano máximo de decisión del Fideicomiso, representará al conjunto de Tenedores y sus decisiones serán válidas respecto a todos los Tenedores conforme a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso y la Regulación, aún respecto a los Tenedores ausentes y/o disidentes. La Asamblea de Tenedores deberá reunirse previa convocatoria que realicen conjuntamente el Fiduciario y el Representante Común las cuales se publicarán, con al menos 10 días naturales de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse. Las convocatorias se publicarán: (i) por el Fiduciario en EMISNET, y (ii) por el Representante Común en cualquier periódico de amplia circulación nacional del domicilio del Fiduciario; en el entendido, que el Representante Común será quien procederá a dar cumplimiento a lo establecido en el penúltimo párrafo del artículo 290 de la LMV, a fin de que Indeval le proporcione al Representante Común la constancia correspondiente. En el caso previsto en el inciso (ii) inmediato anterior, será responsabilidad del Representante Común realizar las publicaciones referidas. Tanto el Administrador, como el Comité Técnico podrán instruir al Fiduciario y al Representante Común la publicación de una convocatoria a Asamblea de Tenedores, indicando para tales efectos la orden del día y la fecha propuesta para celebrarla. Si el Fiduciario y/o el Representante Común no cumplieren con esta obligación, el solicitante podrá pedir al juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario la realización y publicación de la convocatoria. Una copia de cada convocatoria publicada deberá ser entregada, en la misma fecha en que se publique, al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador por correo electrónico, según corresponda. La convocatoria contendrá los puntos de la orden del día que deberán tratarse en la Asamblea de Tenedores. Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en las oficinas del Representante Común en la Ciudad de México o, en su caso, en cualquier lugar que se indique en la convocatoria, en el entendido que éste último tendrá que ubicarse en la Ciudad de México. Los Tenedores tendrán a su disposición de forma gratuita y con al menos 10 días naturales de anticipación a la Asamblea de Tenedores correspondientes, en el domicilio que se indique en la convocatoria, la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día de la asamblea que corresponda.

(b) La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común, quien fungirá como secretario y escrutador de la Asamblea de Tenedores o, en su defecto, por la Persona que sea designada para tales efectos por el presidente y en su ausencia por la mayoría de Tenedores presentes en la Asamblea de Tenedores de que se trate.

(c) La información y documentos que, en su caso, se encuentren relacionados con la orden del día de la Asamblea de Tenedores deberán estar disponibles de forma gratuita en las oficinas del Representante Común, o en el domicilio que se establezca en la convocatoria respectiva, para su revisión por parte de los Tenedores y del Administrador con por lo menos 10 días naturales de anticipación a dicha asamblea.

## *Aplazamiento de Decisiones*

Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen un 10% o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de solicitar que se aplaze por una sola vez, hasta por 3 días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; en el entendido que, una vez que se hubiere aplazado la votación de algún asunto en términos de lo anterior para una Asamblea de Tenedores en específico, no podrá aplazarse la votación del asunto de que se trate por ocasiones adicionales. Los Tenedores que se retiren o que no concurran a la reanudación de una Asamblea de Tenedores que

haya sido aplazada en los términos del presente párrafo, se considerará que se abstienen de emitir su voto respecto del(los) asunto(s) que se trate(n).

#### *Asistencia*

(i) La asistencia de cualquier Tenedor a una Asamblea de Tenedores constituirá, para todos los efectos legales a que haya lugar, la renuncia o dispensa a cualquier solicitud, notificación o incumplimiento relacionado con la realización de la convocatoria.

(ii) Para asistir a una Asamblea de Tenedores, los Tenedores entregarán al Representante Común, las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores que a tal efecto expida la casa de bolsa o institución financiera correspondiente, según sea el caso, en el lugar que se indique en la convocatoria correspondiente a más tardar el Día Hábil previo a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la Asamblea de Tenedores por un apoderado, acreditado con carta poder firmada ante 2 testigos o por cualquier otro medio autorizado por la Ley Aplicable. El Administrador, en ese carácter, podrá asistir a las Asambleas de Tenedores como observador (con voz, pero sin voto).

#### *Quórum y Requisitos de Votación*

Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de CBFIs en circulación, sin considerar los CBFIs que mantenga el Fiduciario en tenencia propia o aquellos depositados en la tesorería del Fideicomiso. Los Tenedores tendrán derecho a un voto por cada CBFI del que sean titulares. Salvo que se requiera un quórum distinto de instalación o votación en el Contrato de Fideicomiso, para que se consideren válidamente instaladas las sesiones del Comité Técnico en primera convocatoria, se requerirá de la presencia de la mayoría de sus miembros titulares o sus respectivos suplentes, y sus resoluciones se tomarán por mayoría de votos de los miembros presentes con derecho a voto, mientras que en segunda convocatoria se considerará legalmente instalada, cualquiera que sea el número de miembros que se encuentren presentes. Cada miembro del Comité Técnico (o su respectivo suplente) con derecho a votar sobre cualquier tema sujeto a discusión, tendrá derecho a un voto.

#### *Derechos de Tenedores Minoritarios*

(a) Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen un 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse. El Representante Común deberá solicitar al Fiduciario publicar en EMISNET, y el Representante Común en cualquier periódico de amplia circulación nacional del domicilio del Fiduciario la convocatoria dentro de los 10 días naturales siguientes a la recepción de la solicitud correspondiente, y la publicación deberá realizarse con al menos 10 días naturales de anticipación a la fecha en que se pretenda celebrar la asamblea. Si el Representante Común y/o el Fiduciario no cumplieren con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores, deberá emitir la convocatoria.

(b) Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen un 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar que se aplaze por una sola vez, hasta por 3 días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; en el entendido que, una vez que se hubiere aplazado la votación de algún asunto en términos de lo anterior para una Asamblea de Tenedores en específico, no podrá aplazarse la votación del asunto de que se trate por ocasiones adicionales. Una vez que se declare instalada la Asamblea de Tenedores, los Tenedores no podrán desintegrarla para evitar su celebración. Los Tenedores que se retiren o que no concurran a la reanudación de una Asamblea de Tenedores que haya sido aplazada en los términos del presente inciso, se considerará que se abstienen de emitir su voto respecto del(los) asunto(s) que se trate(n).

(c) Cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que en lo individual o su conjunto sean titulares del 20% o más del número de CBFIs en circulación, tendrán derecho a oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores, y siempre y cuando los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 días naturales siguientes a la fecha de adopción de las resoluciones, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación. La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por el juez, siempre que

los demandantes otorguen fianza suficiente para responder de los daños y perjuicios que pudieren causarse al resto de los Tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución, deberán decidirse en una sola sentencia.

(d) Los Tenedores podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones, cuando en lo individual o en su conjunto representen el 15% o más del número de CBFIs en circulación. Las acciones que tengan por objeto exigir responsabilidad en términos del Contrato de Fideicomiso, se cubrirán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso (en caso de no estar cubiertos por algún seguro contratado por el Fideicomiso) y prescribirán en 5 años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente.

#### *Resoluciones Unánimes*

Sin perjuicio de las demás disposiciones contenidas en el Contrato de Fideicomiso, las resoluciones unánimes adoptadas fuera de Asamblea de Tenedores con el consentimiento por escrito de la totalidad de los Tenedores de CBFIs en circulación, tendrán la misma validez como si dichas resoluciones hubieran sido adoptadas en Asamblea de Tenedores

#### *Actas de la Asamblea de Tenedores*

De cada Asamblea de Tenedores, se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario de la asamblea. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes en la Asamblea de Tenedores y por los escrutadores. Las actas y demás información en relación con las Asambleas de Tenedores o la actuación del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, de tiempo en tiempo, ser consultadas por los Tenedores, los cuales tendrán derecho a solicitarle al Representante Común, que les expida copias certificadas de dichos documentos a costa del Tenedor que lo solicite. El Fiduciario y el Administrador podrán solicitar una copia de todas las actas levantadas respecto de todas y cada una de las Asambleas de Tenedores que incluya la lista de asistencia a la Asamblea de Tenedores correspondiente.

#### *Convenios de Voto*

De conformidad con la Regulación aplicable, los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. En caso de que los Tenedores celebren convenios para el ejercicio del voto de las Asambleas de Tenedores, deberán notificar al Fiduciario y al Representante Común sobre dicha celebración y las características de dichos convenios, dentro de los 5 Días Hábiles siguientes al de su concertación a fin de que el Fiduciario pueda revelarlo al público inversionista a través de la BMV, así como para que se difunda su existencia en el informe anual del Fideicomiso. Dichos convenios podrán contener, entre otros conceptos, opciones de compra entre los Tenedores o cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o derechos económicos respecto de los CBFIs. Asimismo, cuando en los mencionados convenios se estipule la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico, en términos de lo previsto en el artículo 64 Bis 1, fracción II, inciso c) de la LMV, deberá estarse a lo que para estos supuestos se contemple en los Documentos de la Emisión y, en todo caso, bastará con la notificación al Fiduciario o Representante Común por cualquier medio que se establezca en los Documentos de la Emisión

#### *Comité Técnico*

De conformidad con lo establecido en el artículo 80 de la LIC, se constituye un comité técnico que permanecerá en funciones durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso.

#### *Integración del Comité Técnico.*

A la fecha de este Prospecto, el Comité Técnico del Fideicomiso se integra por 8 miembros de los cuales 3 son Miembros Independientes. Conforme a lo previsto en el Fideicomiso, podrá estar integrado hasta por 21 miembros propietarios y sus respectivos suplentes, de los cuales, por lo menos el 25% deberán ser Miembros Independientes.

De conformidad con el Fideicomiso, una vez que se realice la Emisión Inicial entrará en funciones en esa misma fecha, el Comité Técnico integrado por las personas que al efecto haya designado y notificado por escrito el Administrador al Fiduciario. Este Comité Técnico estará en funciones hasta en tanto ocurra la Asamblea de Tenedores en la que, conforme al Fideicomiso, se aprueben y/o ratifiquen los miembros del Comité Técnico propuestos conforme a lo establecido en el Fideicomiso.

El Comité Técnico a partir de la Emisión Inicial y hasta en tanto los Tenedores nombren a los miembros a que tengan derecho, estará integrado de la siguiente forma:

**Miembros Propietarios**

Jorge Quinzaños Oria\*

Enrique Castillo Badía\*

Jaime Alverde Losada\*

Jaime Isita Ortega (Presidente)

Diego Isita Portilla (Secretario)

Alejandro Sánchez Ascencio

Santiago Riveroll Mendoza

Carlos Alberto Rohm

Pablo Zaldívar Orue

\*Miembro Independiente.

*Cambios posteriores al Comité Técnico.*

La Asamblea de Tenedores y el Administrador, según se detalla más adelante, será la única facultada para designar, remover y sustituir a los miembros del Comité Técnico a partir de esta fecha.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, siempre y cuando el Grupo Isita sea titular de más del 10% de los CBFIs en circulación, el Grupo Isita tendrá el derecho exclusivo de designar a 2 miembros del Comité Técnico que no sean considerados como Miembros Independientes, de los cuales 1 será el Presidente del Comité Técnico designado por Grupo Isita. En caso de que su tenencia sea mayor al 5% pero menor al 10% el Grupo Isita, tendrá derecho de designar a 1 miembro del Comité Técnico que no sea considerado como Miembro Independiente.

Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, nombrados por el Grupo Isita, podrán ser destituidos (i) por el Grupo Isita, y/o (ii) en caso de ser aplicable, por la Asamblea de Tenedores cuando a su vez se revoque la designación de todos los miembros del Comité Técnico.

*Designación por los Tenedores*

Cualquier Tenedor tendrá derecho a designar a un miembro del Comité Técnico y su respectivo suplente o suplentes, o revocar el nombramientos de éstos, por cada 10% del número total de Certificados Bursátiles en circulación de los que sea titular en lo individual o en grupo ; en el entendido que, la designación de un miembro del Comité Técnico, así como de sus respectivos suplentes, hecha por los Tenedores conforme a este inciso únicamente podrá ser revocada por los otros Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos, quienes no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 meses siguientes a la revocación de su nombramiento. En caso de que el Administrador (directamente, o a través de sus Afiliadas) adquiera CBFIs, mediante la firma del Contrato de Fideicomiso renuncia, respecto a dichos CBFIs, a su derecho a nombrar y se obliga

a hacer que sus Afiliadas renuncien a su derecho a nombrar miembros en el Comité Técnico conforme a este inciso. Dichos Tenedores deberán entregar al Fiduciario Emisor evidencia escrita o material de la cantidad de CBFIs de los que sean titulares con anterioridad a la celebración de la Asamblea de Tenedores correspondiente, con el fin de que el Fiduciario Emisor compruebe que dicho número de CBFIs es igual o superior al 10% del número de CBFIs en circulación a dicha fecha y determine el número de miembros que pueden designar dichos Tenedores. Lo anterior, en el entendido que, para la designación de los miembros del Comité Técnico realizada por los Tenedores, únicamente podrá realizarse por aquellos Tenedores que cumplan con los requisitos señalados en este inciso en la fecha de su designación. Cualquier designación de un miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente) por un Tenedor o Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso estará sujeta a lo siguiente:

(1) Cualquier Persona Independiente deberá ser designada como Miembro Independiente.

(2) En caso de que, en cualquier momento, cualquier Tenedor que haya designado a un miembro del Comité Técnico en términos del Contrato de Fideicomiso deje de contar con una Tenencia Relevante, dicho Tenedor deberá notificar dicha situación por escrito al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común para que los miembros que haya designado puedan ser revocados en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente de así resolverse en la misma.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, siempre y cuando el Grupo Isita sea titular de más del 10% de los CBFIs en circulación, el Grupo Isita tendrá el derecho exclusivo de designar a 2 miembros del Comité Técnico que no serán considerados como Miembros Independientes, de los cuales 1 será el Presidente del Comité Técnico. En caso de que su tenencia sea mayor al 5% pero menor al 10% el Grupo Isita, tendrá derecho de designar a 1 miembro del Comité Técnico. El Grupo Isita notificará por escrito al Fiduciario y al Representante Común de la designación que haya realizado de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, nombrados por el Grupo Isita, podrán ser destituidos (i) por el Grupo Isita, y/o (ii) en caso de ser aplicable, por la Asamblea de Tenedores cuando a su vez se revoque la designación de todos los miembros del Comité Técnico.

Posteriormente a las designaciones que hagan los Tenedores (o en su caso, renuncia al derecho a designar miembros), el Administrador podrá designar a los demás miembros propietarios y sus respectivos suplentes que formen parte del Comité Técnico, sin exceder el número máximo de miembros designado por la Asamblea de Tenedores, para efectos de lograr la operabilidad que se considere necesaria. Asimismo, podrá remover en cualquier momento a los miembros del Comité Técnico que haya designado, sin que pueda remover a aquéllos designados por otras personas. En caso de destitución del Administrador (por cualquier motivo), al momento en que la misma surta efectos, según corresponda, se entenderán removidos de forma inmediata la totalidad de los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador destituido (incluidos los suplentes respectivos), sin que se requiera notificación o acción adicional alguna a este respecto, salvo que la Asamblea de Tenedores adopte una determinación distinta a este respecto. Los Tenedores no tendrán voz ni voto respecto de las designaciones y revocaciones de miembros del Comité Técnico que realice el Administrador. Los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que sean removidos, no podrán ser designados de nuevo como miembros del Comité Técnico durante los 12 meses siguientes a la remoción que corresponda.

#### *Independencia*

Para efectos de calificar la independencia de los Miembros Independientes, cada uno de dichos Miembros Independientes deberá, al término de cada Ejercicio Fiscal y siempre que se lo solicite el Administrador o el Representante Común, entregar al Administrador y al Representante Común una confirmación por escrito de que sigue siendo una Persona Independiente. Asimismo, cada Miembro Independiente estará obligado a notificar inmediatamente al Administrador y al Representante Común por escrito si deja de ser una Persona Independiente en cualquier momento, en cuyo caso dicho miembro dejará de ser un Miembro Independiente a partir de la fecha de la notificación correspondiente, permaneciendo como miembro no independiente del Comité Técnico hasta que sea removido.

#### *Duración de los Miembros del Comité Técnico*

El plazo mínimo para la duración de las funciones de los miembros del Comité Técnico será de 1 año, renovable automáticamente por periodos adicionales de 1 año, salvo que se disponga lo contrario en alguna Asamblea de

Tenedores. Sin perjuicio de lo anterior, cualquier miembro del Comité Técnico (y su suplente correspondiente) podrá ser removido en cualquier momento por la Persona que lo haya designado. Para efectos de claridad, la Asamblea Extraordinaria podrá aprobar la remoción de todos los miembros del Comité Técnico en cualquier momento. Los miembros del Comité Técnico que sean removidos no podrán ser designados de nuevo como miembros del Comité Técnico durante los 12 meses siguientes a la remoción que corresponda.

#### *Remuneración*

La Asamblea de Tenedores podrá aprobar la remuneración o emolumentos de los miembros del Comité Técnico por el desempeño de su encargo, previa recomendación del Comité de Nominaciones.

#### *Facultades Indelegables*

Además de las facultades previstas en el Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico contará con las siguientes facultades indelegables:

- A. Fijar, previa opinión favorable del Comité de Prácticas, las políticas de Inversión del Patrimonio del Fideicomiso y los criterios de elegibilidad del Fideicomiso Emisor, así como cualesquiera cambios a los mismos.
- B. Aprobar adquisiciones o enajenaciones de activos, bienes o derechos con un valor igual o mayor al 5% pero menor al 20% del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 meses, contado a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola operación.
- C. Aprobar la celebración de cualquier Operación con Personas Relacionadas. Para aprobar cualquier Operación con Personas Relacionadas, se deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por los Fideicomitentes o el Administrador, o por las personas relacionadas con estos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico, en el entendido que, en todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.
- D. Establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y, en su caso, de administración, mismos que quedarán establecidos en el Contrato de Administración.

#### *Facultades Generales*

El Comité Técnico contará con las siguientes facultades y atribuciones, en adición a las demás establecidas en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo las facultades indelegables enumeradas previamente:

- A. Aprobar políticas de operación con Personas Relacionadas, previa recomendación del Comité de Prácticas.
- B. Fijar las políticas de desinversión del Patrimonio del Fideicomiso.
- C. Instruir al Fiduciario respecto a las inversiones de los montos que se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso.
- D. Aprobar, previa opinión favorable del Comité de Prácticas, posibles inversiones que pudieran no cumplir o no cumplan con los criterios de elegibilidad y lineamientos de inversión aprobados.
- E. Designar al asesor fiscal y contable del Fideicomiso.
- F. Designar y sustituir al Auditor Externo, con la recomendación del Comité de Auditoría.

- G. Aprobar estados financieros trimestrales y anuales, previa opinión del Comité de Auditoría.
- H. Aprobar políticas contables, lineamientos en materia de control interno y auditoría interna (en su caso) del Fideicomiso Emisor, con la previa opinión del Comité de Auditoría.
- I. Establecer métodos y controles internos que aseguren la disposición de información actualizada respecto de la situación, ubicación y estado de los activos afectos al Patrimonio del Fideicomiso, así como permitir el ejercicio directo e inmediato de los derechos sobre dichos activos.
- J. Solicitar la información y los reportes que considere necesarios, a su entera discreción, para facilitar su vigilancia sobre el Administrador y cualquier prestador de servicios tercero contratado por el Administrador.
- K. Monitorear el desempeño del Administrador y de sus funcionarios y empleados conforme al Contrato de Administración.
- L. Establecer el Comité de Auditoría, el Comité de Nominaciones y el Comité de Practicas, los cuales estarán integrados exclusivamente con miembros del Comité Técnico y serán presididos por un miembro que tenga el carácter de Miembro Independiente.
- M. Designar al Secretario de la Asamblea de Tenedores, del Comité Técnico, del Comité de Auditoría, del Comité de Nominaciones y del Comité de Practicas.
- N. Aprobar, previa opinión favorable del Comité de Prácticas, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Administrador.
- O. Aprobar e instruir (i) la emisión de CBFIs y su colocación entre el público inversionista, ya sea de manera pública o privada, en el mercado de valores en México y/o en el extranjero, cuya emisión haya sido previamente aprobada por la Asamblea de Tenedores y (ii) las características y los términos y condiciones en los que se podrán ejercer el Derecho de Suscripción Preferente y el Derecho de Adquisición Preferente, como en los términos en que le hubieren sido delegadas dichas facultades por la Asamblea de Tenedores.
- P. Aprobar e instruir la compra y cancelación de CBFIs, debiendo contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes, la cual se realizará (a) con recursos propios del Fideicomiso; o (b) con recursos obtenidos mediante financiamiento.
- Q. Instruir al Fiduciario para que éste celebre cualesquier convenios o contratos que considere necesarios para la promoción, desarrollo y/o construcción y arrendamiento de Activos Inmobiliarios.
- R. Aprobar las políticas bajo las cuales deberán efectuarse las distribuciones de efectivo, así como aprobar cualquier Distribución, previa recomendación del Comité de Auditoría.
- S. Instruir al Fiduciario la publicación de eventos relevantes.
- T. Instruir al Fiduciario el sentido en el cual deberá ejercer cualesquiera derechos corporativos y/o económicos de los que sea titular o propietario, de manera directa o indirecta, respecto de los Vehículos de Inversión, el Fideicomiso F/1767 y/o el Fideicomiso de Subarrendamiento.
- U. Resolver cualesquier conflictos de interés que se presenten en relación con el Fideicomiso. Tratándose de asuntos que impliquen un potencial conflicto de interés, los miembros designados por el Administrador, que no sean Miembros Independientes, así como cualquier otro miembro del Comité Técnico que pueda tener conflicto de interés en la operación de que se trate, deberán abstenerse de participar y estar presentes en la deliberación y votación de dicho asunto, sin que lo anterior afecte el quórum requerido para la instalación de la sesión de Comité Técnico

correspondiente.

- V. En general, llevar a cabo cualquier acto necesario a fin de resolver cualquier situación o conflicto, y en general cualquier asunto no previsto en el Contrato de Fideicomiso que pudiera presentarse con respecto a los Fines del Fideicomiso y cuyo conocimiento no compete a la Asamblea de Tenedores.

Los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios para ejercer el derecho de voto en sus sesiones. Tales convenios y sus características deberán notificarse al Fiduciario Emisor dentro de los 5 Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por este último al gran público inversionista.

#### *Procedimientos para Sesiones del Comité Técnico*

##### *Convocatoria y Sesión Inicial*

El Administrador o cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá convocar una sesión del Comité Técnico. Las convocatorias para las sesiones de Comité Técnico deberán realizarse por escrito y contener la orden del día a la que la reunión respectiva deberá sujetarse, así como la fecha, hora y lugar en la que se llevará a cabo la sesión. Las convocatorias podrán ser entregadas personalmente, por servicio de mensajería, por correo electrónico o por cualquier otro medio fehaciente, a la o las direcciones que el Fiduciario tenga de cada miembro. De cada convocatoria se entregará una copia al Fiduciario y al Representante Común para que puedan asistir con voz, pero sin voto. Una vez realizada la convocatoria, el Administrador o el miembro del Comité Técnico que la haya realizado, podrá cambiar la fecha en que la sesión respectiva deberá ser celebrada (una sola vez para el mismo orden del día), para lo cual deberá informar al Secretario, al Fiduciario y al Representante Común, según corresponda; en el entendido que, la modificación en la fecha de la sesión respectiva estará sujeto al plazo de 5 (cinco) días naturales establecido en el párrafo que antecede.

Con anterioridad a la Emisión Inicial, los Miembros Iniciales del Comité Técnico celebrarán una sesión inicial (la "Sesión Inicial") en la cual se deberá discutir y en su caso, aprobar, entre otros, (i) la inscripción de los CBFIs en el RNV y la Emisión Inicial; (ii) girar instrucciones al Fiduciario para inscribir los CBFIs en el RNV y llevar a cabo la Emisión Inicial; (iii) las políticas de Inversión y desinversión, así como las políticas de Distribución; (iv) las restricciones a las Inversiones; (v) la celebración por parte del Fiduciario del Contrato de Administración; (vi) la delegación de facultades y otorgamiento de poderes por parte del Fiduciario al Administrador conforme a lo establecido en este Contrato y en el Contrato de Administración; (vii) los lineamientos que serán observados por el Administrador en el ejercicio de sus poderes para actos de administración, acordando las Partes que, bajo ninguna circunstancia, el Fiduciario estará obligado a otorgar poderes para actos de dominio, suscripción de títulos de crédito y para abrir y cancelar cuentas de cheques, los cuales serán ejercidos directamente por el Fiduciario; (viii) las Inversiones Permitidas, (ix) (1) la adquisición (y/o, en su caso, la ratificación de la adquisición) de Activos Inmobiliarios en el contexto de la Emisión Inicial, así como los términos y condiciones de dichas adquisiciones, así como (2) la celebración de los convenios, acuerdos, documentos, autorizaciones, notificaciones y demás documentación relacionada con dicha adquisición, y (3) instruir al Fideicomiso 1767 (y, en su caso, a cualesquier otro Vehículo de Inversión) para celebrar los convenios, acuerdos, documentos, autorizaciones, notificaciones y demás documentación relacionada con dicha adquisición.

##### *Nombramiento del Presidente y Secretario*

En la Sesión Inicial, los miembros del Comité Técnico nombrarán a un Miembro Independiente del Comité Técnico como presidente del Comité Técnico, tomando en cuenta el derecho con el que cuenta el Grupo Isita para dicha designación, y a otra persona que no será miembro del Comité Técnico como secretario del Comité Técnico. En caso de que el Presidente o el Secretario estén ausentes en alguna sesión del Comité Técnico o no tengan derecho a votar en la misma en términos del Contrato de Fideicomiso, previo al inicio de dicha sesión, los demás miembros del Comité Técnico con derecho a votar en dicha sesión nombrarán por mayoría a un miembro con derecho a voto en dicha sesión como presidente para dicha sesión únicamente, y a una Persona, que no requerirá ser miembro del Comité Técnico, como secretario únicamente para dicha sesión.

### *Actas de Sesión*

El secretario levantará un acta de cada sesión del Comité Técnico en la que se hagan constar los acuerdos adoptados en la sesión y que deberá ser firmada por dicho secretario y por el presidente, y la lista de asistencia deberá ser firmada por todos los miembros del Comité Técnico con derecho a voto que asistieron a la misma. Cualquier otro miembro del Comité Técnico que hubiera asistido a la junta podrá firmar la lista de asistencia correspondiente si así lo desea y, de lo contrario, dicha situación se hará constar en el acta. Será responsabilidad del Secretario del Comité Técnico mantener un expediente con todas las actas y demás documentos presentados ante el Comité Técnico y de enviar copia de dicha acta al Fiduciario y al Representante Común dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a la sesión de que se trate.

### *Asistencia a las Sesiones*

La asistencia a las sesiones del Comité Técnico, podrá ser física o a través de cualquier otro medio (incluso telefónico, por videoconferencia o electrónico) que para tal efecto se determine en la convocatoria que se trate que permita la comunicación en tiempo real de sus integrantes y podrán ser grabadas, en el entendido que, en tales casos, el Secretario de la sesión deberá hacer constar la asistencia de los miembros del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes) para verificar que exista quórum suficiente.

### *Resoluciones Unánimes*

No obstante las disposiciones anteriores, el Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de sesión, siempre y cuando las mismas sean ratificadas por escrito por la totalidad de sus miembros titulares o sus respectivos suplentes, y dichas resoluciones deberán ser reflejadas en un documento que sea suscrito por todos los miembros del Comité Técnico.

### *Otros Participantes*

Cada uno del Fiduciario, el Administrador y el Representante Común tendrá derecho a nombrar a uno o más representantes para que asistan a cualquier sesión del Comité Técnico con voz, pero sin derecho a voto. Además, el Comité Técnico podrá invitar a otras Personas a las sesiones del Comité Técnico como observadores con voz, pero sin voto.

### *Disidencia de Miembros Independientes*

En el supuesto que la mayoría de los Miembros Independientes haya votado en contra de alguna resolución que haya sido válidamente adoptada por el Comité Técnico, dicha circunstancia deberá ser revelada al público inversionista a través de EMISNET por el Fiduciario.

### *Sustitución y Muerte*

Únicamente podrán ser sustituidos los miembros del Comité Técnico que no puedan asistir a alguna sesión por sus respectivos suplentes. En caso de muerte o incapacidad de cualquier miembro del Comité Técnico su nombramiento será revocado automáticamente y su respectivo suplente lo sustituirá como miembro propietario hasta que la Persona que haya designado a dicho miembro designe a un nuevo miembro propietario. En caso de renuncia de cualquier miembro del Comité Técnico y de su suplente, se mantendrán en su cargo hasta que sea nombrado un miembro sustituto, junto con el suplente correspondiente.

### *Comité de Auditoría*

#### *Integración*

En términos del Fideicomiso, contaremos con un Comité de Auditoría que estará integrado únicamente con Miembros Independientes del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 de ellos, conforme lo determine el Comité Técnico. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Auditoría de entre los Miembros Independientes que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Auditoría y a su suplente quienes podrán ser no miembros del Comité Técnico.

Los miembros del Comité de Auditoría durarán en su cargo por lo menos 1 año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico.

#### *Sesiones*

El Comité de Auditoría se reunirá en cualquier momento (al menos trimestralmente), pero deberá ser previamente convocado personalmente, por correo electrónico o por cualquier otro medio que acuerden sus miembros, por el secretario del Comité de Auditoría, por el presidente o el secretario del Comité Técnico o cualquiera de los miembros del Comité Técnico. Para que las sesiones del Comité de Auditoría se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros será requerida, y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de la mayoría de sus miembros presentes.

#### *Facultades*

De manera enunciativa, mas no limitativa, el Comité de Auditoría tendrá, entre otras facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes:

1. evaluar el desempeño del Auditor Externo, así como analizar los dictámenes, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el Auditor Externo. Para tal efecto, deberá requerir la presencia del citado auditor cuando lo estime conveniente, sin perjuicio de que deberá reunirse con este último por lo menos 1 vez al año;
2. dar su opinión al Comité Técnico respecto de Operaciones con Personas Relacionadas, así como dar su opinión respecto de cualesquier posibles conflictos de interés que se presenten en relación con el Fideicomiso Emisor, así como su propuesta o vía para ser resuelta;
3. solicitar la opinión del Administrador y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones;
4. informar al Comité Técnico de las irregularidades importantes detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, de las acciones correctivas adoptadas o proponer las que deban aplicarse;
5. vigilar y verificar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones del Fiduciario, del Representante Común y del Administrador, se apeguen a la Regulación y los actos y convenios celebrados con los mismos, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior;
6. brindar opiniones sobre los controles internos, políticas contables y las reglas de control interno o auditoría interna (en su caso) antes de la aprobación del Comité Técnico;
7. analizar y brindar opiniones sobre los estados financieros, así como discutir los estados financieros relativos al Fideicomiso Emisor y al Patrimonio del Fideicomiso con las personas encargadas de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no al Comité Técnico su aprobación; y
8. convocar a las Asambleas de Tenedores y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estime pertinentes.

#### *Comité de Prácticas*

##### *Integración*

En términos del Fideicomiso, contaremos con un Comité de Prácticas que estará integrado únicamente con Miembros Independientes del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 de ellos, conforme lo determine el Comité Técnico. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Prácticas de entre los Miembros Independientes que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Prácticas y a su suplente quienes podrán ser no miembros del Comité Técnico.

Una vez designados, los miembros del Comité de Prácticas durarán en su cargo por lo menos 1 año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico.

#### *Sesiones*

El Comité de Prácticas se reunirá en cualquier momento (al menos trimestralmente), pero deberá ser previamente convocado personalmente, por correo electrónico o por cualquier otro medio que acuerden sus miembros, por el secretario del Comité de Prácticas, por el presidente o el secretario del Comité Técnico o cualquiera de los miembros del Comité Técnico. Para que las sesiones del Comité de Prácticas se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros será requerida, y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de la mayoría de sus miembros presentes.

#### *Facultades*

La Asamblea de Tenedores, a su discreción, podrá aceptar o no las recomendaciones del Comité de Prácticas. Será facultad de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores resolver cualquier desacuerdo relacionado con las recomendaciones del Comité de Prácticas.

De manera enunciativa, mas no limitativa, el Comité de Prácticas tendrá, entre otras facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes:

1. solicitar la opinión del Administrador y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones;
2. dar su opinión al Comité Técnico respecto de Operaciones con Personas Relacionadas, incluyendo una declaración respecto si la operación que se pretende llevar a cabo se celebrará en términos y condiciones de mercado para operaciones similares; lo anterior en el entendido que dichas Operaciones con Personas Relacionadas podrán ser pre-aprobadas por el órgano correspondiente como parte del presupuesto;
3. asesorar al Comité Técnico respecto del ejercicio de facultades atribuidas al mismo por el Fideicomiso;
4. dar su opinión al Comité Técnico respecto del valor de las transacciones realizadas en ejercicio de las facultades del Comité Técnico;
5. dar su opinión al Comité Técnico y recomendar con el voto favorable de la mayoría de sus miembros la terminación de los Contratos de Arrendamiento, contratos de operación y el Contrato de Administración;
6. revisar el presupuesto anual de gastos del Administrador (incluyendo gastos de nómina) y cualquier cantidad de gastos extraordinarios en exceso del presupuesto anual de gastos del Administrador y su impacto en los Gastos del Fideicomiso y hacer una recomendación de aprobación de dicho presupuesto al Comité Técnico;
7. recibir del Administrador cualquier solicitud de modificación del Contrato de Administración y hacer una recomendación al Comité Técnico respecto de la aprobación o negativa de aprobación de dicha solicitud;
8. revisar incrementos en comisiones por administración, para lo cual el Comité de Prácticas solicitará la opinión de un experto independiente, la cual será entregada al Comité Técnico junto con su recomendación; y
9. convocar a las Asambleas de Tenedores y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estime pertinentes.

## *Comité de Nominaciones*

### *Integración*

En términos del Fideicomiso, contaremos con un Comité de Nominaciones que estará integrado por 5 miembros de los cuales tres deberán ser Miembros Independientes conforme lo determine el Comité Técnico. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Nominaciones de entre los Miembros Independientes que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Nominaciones y a su suplente quienes podrán ser no miembros del Comité Técnico.

Los miembros del Comité de Nominaciones durarán en su cargo por lo menos 1 año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico.

### *Sesiones*

El Comité de Nominaciones se reunirá en cualquier momento (al menos trimestralmente), pero deberá ser previamente convocado personalmente, por correo electrónico o por cualquier otro medio que acuerden sus miembros, por el presidente o el secretario del Comité Técnico o cualquiera de sus miembros. Para que las sesiones del Comité de Nominaciones se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros será requerida, y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de la mayoría de sus miembros presentes. La Asamblea de Tenedores, a su discreción, podrá aceptar o no las recomendaciones del Comité de Nominaciones. Será facultad de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores resolver cualquier desacuerdo relacionado con las recomendaciones del Comité de Nominaciones.

### *Facultades*

De manera enunciativa, mas no limitativa, el Comité de Nominaciones a tendrá, en adición a las facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes:

1. efectuar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como Miembros Independientes del Comité Técnico;
2. proponer a la Asamblea de Tenedores a aquellas personas que, a su juicio y con base en los requisitos de independencia previstos en la LMV, deban integrar el Comité Técnico como Miembros Independientes del mismo, o en su caso a las personas que deban ser sustituidos como Miembros Independientes;
3. controlar y revisar todo asunto relacionado con la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico o que implique potenciales conflictos de intereses;
4. proponer al Comité Técnico las remuneraciones que deban ser pagadas a los Miembros Independientes del Comité Técnico, así como las remuneraciones que, en su caso, deban ser pagadas a los demás miembros del Comité Técnico;
5. previa opinión del Comité de Prácticas, presentar a consideración de la Asamblea de Tenedores la remoción de miembros del Comité Técnico;
6. proponer acerca de la designación y destitución de los funcionarios de primero y segundo nivel del Administrador; y
7. convocar a las Asambleas de Tenedores y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estime pertinentes.

Mientras que el Comité de Auditoría, el Comité de Prácticas y el Comité de Nominaciones, no sean creados e integrados, las facultades otorgadas a dichos comités en términos del Contrato de Fideicomiso se entenderán otorgadas al Comité Técnico.

### *Facultades del Fiduciario*

El Fiduciario llevará a cabo la emisión de CBFIs exclusivamente en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y no asume ninguna obligación a título individual con respecto al pago de los mismos en caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no sea suficiente.

El Fiduciario, con la información que reciba del Administrador, deberá de proporcionar al Representante Común la información que éste le solicite. En el entendido, de que de no recibir la información solicitada, y en los tiempos señalados, el Representante Común tendrá el derecho de hacer del conocimiento del público inversionista dicha situación, a través de los medios que estime convenientes, sin que tal revelación se considere que infringe obligación de confidencialidad alguna establecida en el Contrato de Fideicomiso o en los Documentos de la Emisión y sin perjuicio de la facultad del Representante Común de hacer del conocimiento del público inversionista en términos del Contrato de Fideicomiso y de la Regulación aplicable, cualesquier circunstancia que pueda afectar la capacidad del Fiduciario para cumplir con sus obligaciones al amparo de los CBFIs así como cualquier incumplimientos y/o retardos en el cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario, que por cualquier medio se hagan del conocimiento del Representante Común, en el entendido que tal revelación no se considerará que infringe las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Fideicomiso y/o en los demás Documentos de la Emisión.

También será obligación del Fiduciario cerciorarse de recibir la información y cantidades proporcionadas por los Fideicomitentes, Administrador y, en su caso, por el Representante Común, particularmente en lo relativo a reportes y los flujos como fuente de pago de las Distribuciones.

Además, el Fiduciario deberá de proporcionar al Representante Común cualquier información que considere necesaria. En este sentido, el Fiduciario tendrá la obligación de proporcionar y/o causar que le sea proporcionada al Representante Común la información y en los plazos que este último razonablemente le requiera, incluyendo sin limitar, la situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso, el estado que guardan las Inversiones, desinversiones, Deuda y otras operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, corridas financieras, determinación de coberturas, así como cualquier otra información económica, contable, financiera, legal y administrativa que se precise.

El Fiduciario tendrá la obligación de contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y/o proporcionar al Representante Común, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los recursos necesarios para realizar las contrataciones de los terceros especialistas que asistan a dicho Representante Común en cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por el Representante Común, en un plazo que no deberá de exceder de 5 Días Hábiles contados a partir de que le sea dada dicha instrucción. Lo anterior, en el entendido que de no existir 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 y sus correlativos con relación a su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC. 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 en el Patrimonio del Fideicomiso de llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados, en su caso, por los Tenedores de los CBFIs.

### *Límites de Responsabilidad*

El Fiduciario no será responsable de:

- (i) Los actos que realice en cumplimiento a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
- (ii) Los actos que realice en cumplimiento de los contratos y documentos que suscriba conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.
- (iii) Los actos u omisiones que realice (a) el Administrador en términos del Contrato de Administración y/o en ejercicio de los poderes que el Fiduciario le otorgue al Administrador en términos del Fideicomiso Emisor y del Contrato de Administración, y/o (b) cualquier Persona contratada o subcontratada por el Administrador para prestar los Servicios o los Servicios de Gestión (según dicho término se define en el Contrato de Administración), y/o (c) cualquier cesionario, causahabiente o sustituto del Administrador o de las Personas contratadas o subcontratadas por el Administrador.

- (iv) Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en las instrucciones recibidas, que se ajusten a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.
- (v) Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en las instrucciones del Representante Común, que se ajusten a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.
- (vi) Cualquier mora o incumplimiento de pago, salvo en aquellos casos en que dicha mora o incumplimiento derive de un incumplimiento por parte del Fiduciario de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso.
- (vii) Hechos, actos y omisiones directas del Representante Común, del Administrador, del Comité Técnico o de terceros que impidan el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.
- (viii) De la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, ya que en caso de que ésta se haga necesaria, el Fiduciario sólo estará obligado a otorgar los poderes para pleitos y cobranzas que sean necesarios con las facultades suficientes para llevar a cabo la defensa del Patrimonio del Fideicomiso.
- (ix) Salvo aquellas disposiciones establecidas específicamente en el Fideicomiso Emisor, el Fiduciario no tendrá la obligación de confirmar o verificar la autenticidad de cualquier reporte o certificado que entreguen los Fideicomitentes y/o Administrador y/o Representante Común de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario no asume respecto de cualquier declaración hecha por las demás partes o en los documentos relacionados con el mismo.

#### *Remoción del Fiduciario*

En el evento de sustitución del Fiduciario, ya sea por renuncia o por remoción de su cargo, se estará a lo siguiente: (i) se deberá suscribir previamente un convenio de sustitución; (ii) el nuevo fiduciario deberá contar con una calificación por lo menos igual a la que en su momento tenga el Fiduciario anterior, y ser una institución de crédito de acreditada solvencia, solvencia moral, prestigio y con experiencia en el manejo de este tipo de fideicomisos; (iii) el nuevo fiduciario tendrá todos los derechos y obligaciones del Fiduciario conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso; (iv) el Fiduciario deberá dar aviso con 15 días naturales de anticipación al Representante Común de la sustitución y de la designación del nuevo fiduciario; (v) el Fiduciario se compromete a proporcionar al nuevo fiduciario toda la información y documentación relacionada con el Contrato de Fideicomiso que tenga en su poder, y a llevar a cabo cualquier acto necesario para transferir el Patrimonio del Fideicomiso al nuevo fiduciario, y (vi) mientras el nuevo fiduciario no haya entrado en funciones el Fiduciario continuará en el desempeño de su encargo.

#### *Objetivo de Inversión*

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

Documentos de la Emisión. Las Inversiones podrán realizarse en Pesos o en moneda extranjera, en cumplimiento de la Regulación.

#### *Vehículos de Inversión*

Todas las Inversiones que el Fideicomiso realice indirectamente a través de Vehículos de Inversión estarán sujetas a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso. En virtud de lo anterior y de manera general, las decisiones de los Vehículos de Inversión, incluyendo, sin limitación, la enajenación y adquisición de Activos Inmobiliarios, operaciones con conflicto de interés, y las demás relacionadas con las facultades de la Asamblea de Tenedores o del Comité Técnico establecidas en el Contrato de Fideicomiso, se tomarán desde el Fideicomiso y sus respectivos órganos de gobierno, quien causará (directamente o por conducto del Administrador) que los Vehículos de Inversión implementen dichas decisiones.

#### *Restricciones de Apalancamiento*

(a) El Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión podrán incurrir en, o asumir, Deudas respecto de cualquier Persona en cualquier momento y por cualquier motivo; en el entendido, que deberán observar, en todo momento, los límites de apalancamiento contemplados en la Circular Única de Emisoras, así como aquellas políticas establecidas por la Asamblea de Tenedores. En ningún momento el total de las Deudas asumidas por el Fideicomiso podrá ser mayor al 50% del valor contable de sus activos totales, medido al cierre del último trimestre que haya reportado. Asimismo, el nivel de Deuda y el índice de cobertura de servicios de Deuda del Fideicomiso serán calculados y revelados de conformidad con la Circular Única de Emisoras.

(b) En caso de que el Fideicomiso exceda los límites máximos de Deuda señalados en la Circular Única de Emisoras, o el índice de cobertura de servicio de la Deuda sea menor a 1.0, no podrá asumir Deuda adicional con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto el Fideicomiso se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento de la Deuda del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de Deuda o una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

(c) En caso de que el Fideicomiso exceda el límite de Deuda a establecido en la Circular Única de Emisoras o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1.0, el Administrador deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite. Previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores, el citado plan deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes en un plazo no mayor a 20 Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite.

Las restricciones de apalancamiento aplicarán de manera agregada al Fideicomiso en conjunto con los Vehículos de Inversión.

#### *Apertura de las Cuentas del Fideicomiso*

El Fiduciario deberá abrir y mantener durante la vigencia del Contrato, al menos, cada una de las cuentas bancarias, según sea instruido por el Administrador o el Comité Técnico, según sea aplicable, y cualesquiera otras cuentas que sean necesarias para cumplir con los Fines del Fideicomiso, debiendo mantener las aperturadas con anterioridad.

Cada Cuenta del Fideicomiso podrá ser abierta y mantenida en Pesos y/o en Dólares, o en cualquier otra moneda, a discreción del Administrador o del Comité Técnico, según resulte aplicable. Cualquier transferencia que se realice entre las Cuentas del Fideicomiso deberá ser realizada por el Fiduciario de conformidad con las instrucciones previas y por escrito recibidas del Administrador o de Comité Técnico, según resulte aplicable, por medio de transferencia electrónica o cualesquier otros medios a los que el Fiduciario tenga acceso para dichos fines

### *Cuenta Principal*

De conformidad con las instrucciones del Comité Técnico, el Fiduciario deberá abrir y/o mantener una Cuenta del Fideicomiso segregada a nombre del Fiduciario. El Fiduciario recibirá (i) los Recursos de la Emisión de cada Emisión en la Cuenta Principal y el Fiduciario podrá utilizar dichos Recursos de la Emisión y (ii) los recursos derivados de los Derechos de Arrendamiento para (1) pagar los Gastos de Emisión y Colocación, (2) pagar los Gastos del Fideicomiso, y (3) realizar cualesquier otros pagos de conformidad con las instrucciones por escrito del Administrador o del Comité Técnico.

### *Cuenta de Distribución*

De conformidad con las instrucciones del Administrador, el Fiduciario deberá realizar la apertura y mantener una cuenta de distribución segregada a nombre del Fiduciario. La Cuenta de Distribución será fondeada con recursos de la Cuenta Principal de conformidad con las instrucciones previas y por escrito recibidas del Administrador y el Fiduciario deberá utilizar las cantidades depositadas en la Cuenta de Distribución para pagar Distribuciones a los Tenedores.

### *Cuentas Adicionales*

En adición a las Cuentas del Fideicomiso descritas, el Fiduciario podrá abrir y mantener otras Cuentas del Fideicomiso en Pesos o Dólares, según sea instruido por escrito por el Administrador, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores en cualquier momento.

### *Inversiones Permitidas.*

Los recursos depositados en las Cuentas del Fideicomiso estarán sujetos a las disposiciones contenidas en los artículos 187 y 188 de la LISR, 63 bis 1 y 64 bis de la LMV, y la Sección 3 de la Circular 1/2005 de Banco de México.

El Fiduciario deberá invertir cualesquier cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en valores a cargo del gobierno federal de México e inscritos en el RNV (denominados en Dólares o Pesos) o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones que por escrito reciba del Administrador; en el entendido que dichos valores deberán tener un plazo inferior a 1 año, en el entendido, además, que en todo momento se cumplirá con lo establecido en la fracción III del artículo 187 de la LISR.

El Administrador, a través de las personas designadas podrá instruir al Fiduciario para destinar los recursos depositados en las Cuentas del Fideicomiso a la realización de Inversiones en Moneda Nacional o Extranjera; siempre y cuando las mismas estén permitidas conforme al Régimen Legal del Fideicomiso y no contravenga la Regulación vigente al momento de la realización de la Inversión.

### *Distribuciones*

El Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, deberá realizar distribuciones a los Tenedores de los CBFIs de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador (entregando una copia al Representante Común). Asimismo, deberá realizar una Distribución cuando menos una vez al año, al menos el 95% del Resultado Fiscal del ejercicio inmediato anterior generado por los Activos Inmobiliarios integrantes del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con las disposiciones contenidas en la fracción VI del artículo 187 de la LISR.

Cada Distribución se realizará de conformidad con lo siguiente:

(a) El Administrador deberá instruir al Fiduciario por escrito (entregando una copia al Representante Común), con por lo menos 8 Días Hábles de anticipación a la fecha en la que se deba llevar a cabo una Distribución, para que realice dicha Distribución. Si dicha Distribución no cumple con la Política de Distribución, entonces deberá estar sujeta a la previa aprobación del Comité Técnico. El Fiduciario deberá dar aviso por escrito a la BMV a través de EMISNET, a Indeval y a la CNBV (a través de los medios que éstos determinen) con por lo menos 6 Días Hábles de anticipación a la fecha en la que se deba llevar a cabo la Distribución respectiva, señalando en el aviso el monto total a distribuirse a los Tenedores, diferenciando la cantidad correspondiente a reembolso de capital y Resultado Fiscal

y la fecha de Distribución, de conformidad con las instrucciones recibidas del Administrador. La entrega de cualesquiera cantidades que deba hacerse a los Tenedores en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Título, se realizará por conducto del Indeval. A efecto de realizar lo anterior, el Fiduciario (previa instrucción por escrito del Administrador con copia al Representante Común), realizará el depósito del pago a través de Indeval, para que éste lo acredite a los Tenedores de los CBFIs antes de las 11:00 horas de la fecha de pago correspondiente. En caso de tratarse de la última Distribución, ésta se deberá realizar contra la entrega del Título.

(b) Para efectos de dicha Distribución, el Administrador deberá instruir al Fiduciario por escrito para que transfiera los montos a ser distribuidos de la Cuenta Principal a la Cuenta de Distribución, y para que realice dicha Distribución a los Tenedores.

(c) El pago de dicha Distribución se realizará de manera proporcional entre los Tenedores sobre la base de CBFIs que tenga de cada uno de ellos en la fecha de la Distribución respectiva y según los mismos cuenten con derechos económicos y corporativos, en el entendido que los CBFIs que se mantengan en tesorería del Fideicomiso en la fecha de Distribución no serán contabilizados para realizar la Distribución respectiva.

(d) Ni el Fiduciario (excepto con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso según se prevé específicamente en el Fideicomiso), ni los Fideicomitentes, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni los Intermediarios Colocadores, estarán obligados en lo personal a hacer el pago de cualquier cantidad debida conforme al Fideicomiso. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no genere los recursos necesarios para realizar la entrega de Distribuciones a los Tenedores, no habrá obligación del Fiduciario, de los Fideicomitentes, del Administrador, del Representante Común ni de los Intermediarios Colocadores, de realizar dicha entrega, por lo que ninguno de ellos estará obligado a hacer uso de su propio patrimonio para cubrir dichos pagos.

#### *Avalúos de Activos Inmobiliarios*

El avalúo de los Activos Inmobiliarios, tomados en su conjunto, en los cuales el Fideicomiso y/o cualquier Vehículo de Inversión haya invertido será llevado a cabo anualmente, al término de cada Ejercicio Fiscal que termine en o después del 31 de diciembre de 2018 por un banco de inversión, un despacho de contabilidad u otro despacho de avalúo independiente, que sea aprobado por el Administrador. En caso de deterioro evidente en cualquier de los Activos Inmobiliarios, el avalúo podrá realizarse de manera anticipada.

#### *Reportes de Estados Financieros e Informes*

(a) El Fiduciario contratará los servicios de un Auditor Externo de conformidad con las instrucciones del Administrador.

(b) Los libros y registros contables del Fideicomiso serán auditados al final de cada Ejercicio Fiscal por el Auditor Externo. Durante la vigencia del Fideicomiso, el Fiduciario preparará y entregará o de cualquier otra forma hará disponible, un estado financiero (auditado en caso de que el informe sea respecto del Ejercicio Fiscal y sin auditar en caso de informes intermedios) del Fideicomiso (el cual incluirá la participación del Fideicomiso en cada Vehículo de Inversión, y en caso de que la información financiera de cualquier Vehículo de Inversión que en lo individual represente más de 10% del Patrimonio del Fideicomiso no se refleje de manera consolidada en la información financiera del Fideicomiso, entonces también deberá incluir los estados financieros anuales auditados de dicho Vehículo de Inversión), a los Tenedores a través de los medios de difusión establecidos por la CNBV y la BMV, en observancia de lo siguiente:

(i) (en el caso de los estados financieros trimestrales no auditados respecto de los 3 primeros trimestres del Ejercicio Fiscal) el vigésimo Día Hábil siguiente a la terminación del trimestre correspondiente;

(ii) (en el caso de los estados financieros trimestrales no auditados respecto del último trimestre del Ejercicio Fiscal) el cuadragésimo Día Hábil siguiente a la terminación de dicho trimestre; y

(iii) (en el caso de los estados financieros anuales auditados que incluyan notas a los mismos) el 30 de abril del año inmediato siguiente a dicho Ejercicio Fiscal.

(c) El Fiduciario, a través del Administrador, preparará los informes mencionados en el párrafo (b) anterior de conformidad con NIIF y la Circular Única de Emisoras. Dichos informes deberán incluir para dicho Ejercicio Fiscal o trimestre:

(d) El Fiduciario, a través del Administrador o del asesor contable que para dichos efectos sea contratado por el Fiduciario, previa instrucción del Administrador, preparará y entregará o hará disponible (con base en información recibida del Administrador), el reporte anual del Fideicomiso por cada Ejercicio Fiscal, a más tardar el 30 de abril del año siguiente, mismo que deberá de contener la siguiente información:

(i) los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso que incluyan notas a los mismos y la carta de independencia del Auditor Externo en relación con el Ejercicio Fiscal anterior;

(ii) la demás información requerida conforme a la Circular Única de Emisoras vigente en ese momento, en relación con los reportes anuales para permitir que el Reporte Anual se haga público; y

(iii) el Avalúo Anual para dicho Ejercicio Fiscal, realizado por el Valuador Independiente.

(e) Los avalúos del Valuador Independiente deberán cumplir con los estándares de contabilidad, empleando metodologías aceptadas de mercado, tales como flujo de caja descontado, comparaciones de mercado y costos de reemplazo.

(f) La información financiera y los reportes deberán reflejar la información del Fideicomiso de manera consolidada con los Vehículos de Inversión de conformidad con lo establecido en la Circular Única de Emisoras cuando así lo permitan las normas contables aplicables, incluyendo NIIF.

#### *Enajenación de Activos*

Sujeto a cualquier aprobación requerida del Comité Técnico o de la Asamblea Ordinaria, según sea el caso, el Fiduciario, por instrucciones del Administrador, llevará a cabo la desinversión de cada Inversión, la cual podrá incluir, sin limitación, (i) ventas en el mercado, (ii) ofertas públicas iniciales y otras operaciones del mercado de capitales, (iii) bursatilizaciones, (iv) préstamos sindicados o refinanciamiento, y (v) ventas a terceros. En relación con lo anterior, cualquier desinversión o enajenación de activos, bienes o derechos de propiedad que lleve a cabo el Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión que (i) represente el 20% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dicha desinversión o enajenación se ejecute de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, deberá ser aprobada por la Asamblea Ordinaria; y (ii) represente el 5% o más (pero menos del 20%) del valor del Patrimonio del Fideicomiso que haya sido celebrada de manera simultánea o de manera sucesiva dentro de un plazo de 12 meses comenzando en la fecha de la primera operación y que pueda considerarse como una sola operación, deberá ser aprobada por el Comité Técnico.

De conformidad con las disposiciones establecidas en la fracción IV del artículo 187 de la LISR, no se enajenarán bienes inmuebles antes de haber transcurrido al menos 4 años contados a partir de la fecha de terminación de su construcción o adquisición, respectivamente. Asimismo, el Fiduciario no podrá enajenar los derechos fideicomisarios que adquiera de cualquier Vehículo de Inversión antes de haber transcurrido un plazo de 4 años contados a partir de la fecha de su adquisición, ya que de hacerlo no se obtendría el beneficio del tratamiento fiscal establecido en el artículo 188 de la LISR, por lo que respecta a dichos activos enajenados.

#### *Terminación*

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

anterior, el Contrato de Fideicomiso no terminará hasta que todas las obligaciones pagaderas con fondos del Patrimonio del Fideicomiso hayan sido pagadas en su totalidad.

(b) No obstante lo anterior, la vigencia del Contrato de Fideicomiso no podrá exceder del plazo de 50 (cincuenta) años previsto en el artículo 394 de la LGTOC; en el entendido, que en el caso de que la vigencia del Contrato de Fideicomiso fuere a expirar de conformidad con el artículo 394, el Administrador instruirá al Fiduciario, con la aprobación previa de la Asamblea Ordinaria, para (a) crear un nuevo fideicomiso al cual los Activos Inmobiliarios serán transferidos, en cuyo caso el Administrador podrá instruir al Fiduciario la realización de cualesquiera actos relativos a los CBFIs con la finalidad de definir en su momento las acciones a tomar respecto de los CBFIs emitidos al amparo del Fideicomiso que se extingue, o (b) llevar a cabo la disolución del Fideicomiso y la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, o (c) distribuir el Patrimonio del Fideicomiso en especie a los Tenedores de manera proporcional. Si la Asamblea Ordinaria no aprueba ninguna de dichas alternativas, el Administrador dará instrucciones al Fiduciario para llevar a cabo la disolución del Fideicomiso y la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso. En caso de terminación del Fideicomiso, o en caso de que el Fiduciario lleve a cabo la cancelación del registro de los CBFIs en el RNV conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, éste último deberá dar aviso por escrito y de manera oportuna a Indeval respecto de dicha situación. Asimismo, en caso de que dicha terminación se lleve a cabo mediante la entrega a los Tenedores de los certificados fiduciarios u otros valores que en su caso formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, se requerirá la realización de una oferta de intercambio.

#### *Consideraciones Fiscales Generales*

(a) De conformidad con la LISR, los fideicomisos constituidos bajo las leyes de México que califican como FIBRA constituyen vehículos transparentes para efectos fiscales. Por tanto, las personas que adquieran los CBFIs emitidos por el Fideicomiso deben reportar su parte correspondiente de ingresos gravables obtenidos a través del Fideicomiso.

(b) En consecuencia, los Tenedores de los CBFIs estarán obligados a pagar ISR sobre la proporción de los ingresos gravables del Fideicomiso reportados a los mismos como Distribuciones. Sin embargo, dicha obligación, será satisfecha por los intermediarios a través de sus obligaciones de retención de impuestos de conformidad con lo descrito más adelante, por lo que no se tendrá que efectuar pagos de ISR posteriores. El intermediario financiero deberá efectuar la retención de ISR a los residentes en el extranjero, la cual será considerada como pago definitivo.

(c) No se considerará que los Tenedores residentes en el extranjero tienen un establecimiento permanente en México por el solo hecho de ser tenedores de CBFIs emitidos por el Fideicomiso.

#### *Enajenación de los CBFIs*

(a) Las personas físicas residentes en México y los residentes en extranjero que no tengan establecimiento permanente en el país, que enajenen CBFIs a través de la BMV o de los mercados reconocidos a que se refieren las fracciones I y II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, se encontrarán exentas del pago de ISR por la ganancia derivada de dicha enajenación, de acuerdo con lo dispuesto por la fracción X del artículo 188 de la LISR.

(b) La exención descrita en el inciso anterior no resultará aplicable a personas morales residentes en México. Por lo anterior dichas personas morales residentes en México causarán el ISR aplicando la tasa del 30% por la ganancia que generen en la enajenación de los CBFIs, la cual se determinará restando al ingreso que perciben en la enajenación, el costo promedio de cada uno de los CBFIs que se enajenen.

(c) El adquirente de los CBFIs deberá retener al enajenante el 10% del ingreso bruto que perciba por ellos, sin deducción alguna, por concepto de ISR, salvo que el enajenante sea persona moral residente en México o esté exento del pago del impuesto por los ingresos que reciba provenientes de los bienes, derechos, créditos o valores que integre el patrimonio del fideicomiso emisor de los CBFIs.

#### *Impuesto sobre la Adquisición de Inmuebles*

Respecto de los Activos Inmobiliarios aportados al Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario se encontrará obligado a determinar el cálculo y entero de dicho impuesto conforme a la Regulación aplicable, o su equivalente, en las entidades

federativas y/o municipios en los que se encuentren ubicados los Activos Inmobiliarios que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a los supuestos y momentos previstos en legislación de las entidades federativas y/o municipios de que se trate. En caso de que el Fiduciario sea requerido formalmente por las autoridades competentes para efectos de realizar cualquier pago relacionado con el impuesto referido, el Fiduciario podrá realizar el pago que se le requiera con los recursos que se mantengan en el Patrimonio del Fideicomiso, sin responsabilidad alguna para el Fiduciario.

#### *Legislación Aplicable*

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

#### *Jurisdicción*

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

#### **Contrato de Administración**

##### *Partes del Contrato Administración*

Administración: Self-Storage Management, S. de R.L. de C.V., directa o indirectamente a través de sus subsidiarias o afiliadas y demás terceros autorizados en términos del Contrato de Administración.

Fiduciario: CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Emisor

Representante Común: Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria

##### *Servicios de Administración*

El Administrador acuerda prestar los siguientes servicios de conformidad con los términos previstos en el Contrato de Administración (los "Servicios Base"):

(a) Evaluar, estructurar, implementar y, en caso de ser requerido conforme al Contrato de Fideicomiso y/o la Regulación, recomendar y someter a la aprobación del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso propuestas para realizar Inversiones y desinversiones de conformidad con el enfoque de inversión y estrategia establecida por el Administrador;

(b) Instruir al Fiduciario la realización de Distribuciones en los términos y sujeto a las condiciones establecidas en el Fideicomiso;

(c) Administrar las operaciones diarias del Fideicomiso y, en general, llevar la operación del Fideicomiso y cualquier Vehículo de Inversión, incluyendo (i) la recepción y el manejo de recursos y operación de las Cuentas del Fideicomiso y en cualquier cuenta abierta en los fideicomisos, y (ii) la preparación de reportes, notificaciones, avisos y demás información y documentación que deba prepararse, presentarse ante cualquier Autoridad Gubernamental (incluyendo la CNBV, la Bolsa, la Comisión Federal de Competencia Económica, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Servicio de Administración Tributaria, entre otros) o divulgarse al público conforme al Contrato de Administración, al Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable;

(d) Preparar y mantener o ayudar con la preparación y el mantenimiento de toda la información financiera y todos los libros, registros y cuentas del Fideicomiso según sea requerido por cualquier órgano regulatorio, Bolsa, consejos o autoridades quienes tengan jurisdicción sobre el Fideicomiso;

(e) Investigar, seleccionar y negociar, para el beneficio del Fideicomiso, con Personas y pagar comisiones a, y celebrar contratos con, o emplear, o retener servicios de, o a ser prestados por, cualquiera de ellos en relación con los asuntos del Fideicomiso;

(f) Llevar a cabo o ayudar que se lleven a cabo aquellas funciones administrativas necesarias para la administración del Fideicomiso y de los activos del Fideicomiso según se acuerde con el fiduciario respectivo;

(g) Preparar y presentar al Fiduciario cualesquier reportes, registros contables y estados financieros para la preparación de cualesquier auditorías del Fideicomiso y adicionalmente según sea solicitado razonablemente por el Fiduciario respecto las cuentas del Fideicomiso;

(h) Realizar cualquier actividad relacionada con o enviar a los Tenedores, demás inversionistas, Representante Común o cualquier Bolsa y a terceras partes (según sea el caso) cualesquier notificaciones, registros, estados financieros y otros materiales escritos según se requiera por cualquier órgano regulatorio, bolsas, consejos o autoridades quienes tengan jurisdicción sobre el Fideicomiso o según sea solicitado razonablemente por el Fiduciario, y para ayudar según se requiera con la preparación de los mismos y, cuando sea necesario o apropiado, organizar las aprobaciones del contenido de los mismos;

(i) Proveerle los servicios adicionales al Fideicomiso que sean razonablemente requeridos de vez en cuando por el Fiduciario;

(j) Asumir la obligación de realizar cualquier actividad relacionada con lo anterior para facilitar el desempeño de sus obligaciones de conformidad con el Contrato de Administración;

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

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

En adición a los Servicios Base señalados, el Administrador prestará servicios consistentes en la coordinación de la administración entre las partes relacionadas con el desarrollo y construcción de las sucursales establecidas en Activos Inmobiliarios, hasta la entrega "llave en mano" a la operación de dichas sucursales, incluyendo la localización del predio, gestión, diseño, coordinación de obra, estudio de mercado y viabilidad (conjuntamente, los "Servicios de Desarrollo").

Asimismo y con motivo de la celebración del Contrato de Administración, el Administrador se obligó a prestar servicios consistentes en gestionar y coordinar la administración de los Activos Inmobiliarios y de cualquier servicio que deba prestarse en relación con cualquier Activo Inmobiliario respecto del cual se hubiere realizado una Inversión, incluyendo su operación, administración de ingresos, promoción, mantenimiento, vigilancia, soporte técnico (los "Servicios de Administración de Inmuebles") y, de manera conjunta con los Servicios Base y los Servicios de Desarrollo, los "Servicios").

#### *Funciones del Administrador*

El Administrador deberá prestar al Fiduciario los Servicios al Fideicomiso de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Administración. El Administrador acuerda prestar dichos Servicios de forma diligente, de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores, de conformidad con los términos previstos en el Fideicomiso y el Contrato de Administración. Mediante la firma del Contrato de Administración, el Fiduciario autorizará al Administrador para que subcontrate los servicios con cualquier tercero, incluyendo aquellas Personas que formen parte del Administrador y/o del grupo corporativo al que pertenece el Administrador. En virtud de lo anterior, los servicios del Administrador podrán ser prestados por el Administrador directamente o a través de sus subsidiarias, filiales o terceros, en el entendido que el Administrador será responsable en todo momento frente al Fideicomiso Emisor por el incumplimiento de sus obligaciones en términos del Contrato de Administración en caso que los servicios se presten por alguna entidad distinta al Administrador. El Administrador no se liberará de sus obligaciones en caso que los servicios sean prestados por terceros distintos a dicho Administrador.

### *Conflicto de Interés*

La celebración de Operaciones con Personas Relacionadas requerirá la previa aprobación del Comité Técnico (cualquier operación que represente menos del 10% del Patrimonio del Fideicomiso) o la Asamblea de Tenedores (si la operación representa 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso), según corresponda, conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y la Regulación. Dichas Operaciones con Personas Relacionadas podrán ser pre-aprobadas por el órgano correspondiente, como parte del presupuesto del Fideicomiso Emisor.

Además de los servicios y contraprestaciones previstos en el Contrato de Administración, el Administrador podrá realizar otras actividades que pudieran resultar en conflictos de interés, siempre y cuando sean autorizadas por el Comité Técnico o por la Asamblea de Tenedores (según corresponda). Las autorizaciones antes señaladas podrán ser incluidas como parte de la autorización del presupuesto del Fideicomiso Emisor.

### *Contratación de Asesores*

Mediante la firma del Contrato de Administración, el Fiduciario autoriza al Administrador para que subcontrate los servicios con cualquier tercero, incluyendo aquellas Personas que formen parte del Administrador y/o del grupo corporativo al que pertenece el Administrador. En virtud de lo anterior, los servicios del Administrador podrán ser prestados por el Administrador directamente o a través de sus subsidiarias, filiales o terceros, en el entendido que el Administrador será responsable en todo momento frente al Fideicomiso Emisor por el incumplimiento de sus obligaciones en términos del Contrato de Administración en caso que los servicios se presten por alguna entidad distinta al Administrador. El Administrador no se liberará de sus obligaciones en caso que los servicios sean prestados por terceros distintos a dicho Administrador.

### *Apoderados*

El Fiduciario otorgará al Administrador y a aquellas personas que sean designadas por el Administrador, poderes en escritura pública por separado otorgada ante notario público en México.

### *Prohibiciones al Administrador*

El Administrador, deberá abstenerse de: (a) realizar operaciones, tomar decisiones o celebrar compromisos por escrito para realizar inversiones, sin contar con la aprobación expresa del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores en caso de que, conforme a la Regulación o el Fideicomiso, dichas aprobaciones sean requeridas; (b) realizar operaciones con Personas Relacionadas que impliquen un conflicto de interés, excepto cuando se trate de actividades que resulten en el pago de las contraprestaciones autorizadas, se obtengan las aprobaciones previstas en el Contrato de Fideicomiso o de cualquier otra manera se encuentren autorizadas; o (c) ceder sus derechos u obligaciones derivados del Contrato de Administración o subcontratar los Servicios, en contravención a lo establecido en el Contrato.

### *Contraprestaciones*

Como contraprestación por la prestación de los Servicios Base, el Fideicomiso pagará, directa o indirectamente, al Administrador la Contraprestación de Administración Base equivalente a 35 puntos base sobre el valor bruto de los Activos Inmobiliarios conforme al valor contable (*fair value*) de las propiedades para cubrir los gastos operativos.

Como contraprestación por la prestación de los Servicios de Desarrollo, el Fideicomiso pagará, directamente o a través de cualquiera de sus vehículos de inversión al Administrador, o a la persona que éste determine, previa instrucción y comparecencia del Administrador, la Contraprestación por Desarrollo equivalente al 5% de los costos incurridos en relación con el desarrollo o mejoras de capital realizadas a las propiedades o nuevos desarrollos relacionados con los Activos Inmobiliarios, incluyendo adquisiciones de terrenos.

Como contraprestación por la prestación de los Servicios por Administración de Inmuebles, el Fideicomiso, directamente o a través del Fideicomiso de Subarrendamiento o cualquier otro vehículo de inversión, pagará al Administrador la Contraprestación por Administración de Inmuebles equivalente al 7% de (i) los ingresos obtenidos por la renta de unidades de auto-almacenaje en las sucursales ubicadas en los Activos Inmobiliarios, así como áreas y

espacios destinados a la renta, más (ii) los ingresos por las ventas de accesorios que se realicen en las sucursales ubicadas en los Activos Inmobiliarios.

El esquema de compensación del Administrador deberá cuidar en todo momento los intereses de los Tenedores.

El Administrador se encuentra facultado para subcontratar los servicios que, conforme al Contrato de Administración se obliga a prestar, con cualquier tercero, incluyendo aquellas Personas que formen parte del Administrador y/o del grupo corporativo al que pertenece el Administrador. En virtud de que los servicios del Administrador podrán ser prestados por el Administrador directamente o a través de sus subsidiarias, filiales o terceros, los pagos de las contraprestaciones correspondientes podrán ser realizados directamente a dichas terceras partes, sin que implique duplicidad de pagos de las contraprestaciones.

#### *Destitución del Administrador con Causa*

El Administrador podrá ser destituido por la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que sean titulares del 66% de los Certificados Bursátiles en circulación en dicho momento con derecho a voto, ya sea en primera o ulterior convocatoria, dentro de los 180 días siguientes a que se determine por sentencia definitiva e inapelable de un tribunal de jurisdicción competente que se haya actualizado alguno de los siguientes supuestos:

- (a) un incumplimiento significativo del Fideicomiso o del Contrato de Administración por parte del Administrador;
- (b) la existencia de fraude respecto de los actos celebrados por el Administrador;
- (c) la existencia de dolo o mala fe respecto de los actos de un Ejecutivo del Administrador, que sean materiales o que causen un daño o una pérdida material al Patrimonio del Fideicomiso;
- (d) la existencia de negligencia inexcusable respecto de los actos de un Ejecutivo en relación con el Fideicomiso o el Contrato de Administración, que sean materiales o que causen un daño o una pérdida material al Patrimonio del Fideicomiso;
- (e) la condena por un delito grave (sancionado con pena de prisión de más de 6 (seis) meses) en contra de un Ejecutivo;
- (f) que el Administrador entre en un proceso de liquidación o disolución, y que el proceso respectivo no sea desechado dentro de los 90 Días Hábiles siguientes a la fecha de presentación de la solicitud o demanda que haya dado inicio a dicho proceso, o que un tribunal competente declare el concurso mercantil o la quiebra del Administrador o el Administrador presente una solicitud para obtener una resolución en tal sentido;
- (g) que el Administrador o un Ejecutivo violen los deberes de lealtad o diligencia a que se refieren los Apartados A y B de la Sección I del Capítulo II de la Ley del Mercado de Valores, mismos que por virtud del Fideicomiso se encuentran obligados a cumplir y que resulten en un daño o pérdida material al Patrimonio del Fideicomiso;
- (h) que cualquier declaración efectuada por el Administrador en cualquier documento relacionado con los servicios del Administrador y/o el Fideicomiso, que se demuestre que fue incorrecta en cualquier aspecto sustancial al momento de hacerse o entregarse, y continúe siendo incorrecta en cualquier aspecto sustancial por un periodo de 90 días naturales contados a partir de la fecha en que se le notifique por escrito de dicha circunstancia y le sea requerido subsanar la misma; y/o
- (i) una violación grave o reiterada de las leyes aplicables del mercado de valores, por parte del Administrador o un Ejecutivo, que resulte en un daño o pérdida material al Patrimonio del Fideicomiso.

En la fecha en la que surta efectos dicha remoción (la "Fecha Efectiva de Remoción"):

(a) El Administrador dejará de ser el administrador del Fideicomiso y dejará, y cualquiera de sus Afiliadas dejará, de estar obligada a fondear cualquier Inversión o Gasto del Fideicomiso, a partir de esa fecha en adelante;

(b) El administrador sustituto del Fideicomiso deberá ser nombrado como el administrador del Fideicomiso, y el Fiduciario deberá inmediatamente modificar el Contrato de Fideicomiso sin ninguna otra acción, aprobación o voto de cualquier Persona, incluyendo cualquier Tenedor, para reflejar (x) el nombramiento de dicho administrador sustituto, (y) la renuncia del Administrador como administrador del Fideicomiso, y (z) el cambio del nombre del Fideicomiso y de los Vehículos de Inversión para que no incluyan la palabra "U-Storage" o cualquier variación de esta, incluyendo cualquier nombre al cual el nombre del Fideicomiso o de los Vehículos de Inversión pudo haberse cambiado;

(c) El Administrador removido tendrá derecho a percibir todas las Comisiones de Administración devengadas hasta e incluyendo la Fecha Efectiva de Remoción en efectivo, las cuales serán inmediatamente debidas y exigibles;

(d) El Administrador removido y sus Afiliadas deberán continuar siendo Personas Cubiertas y teniendo derecho a indemnización en los términos del contrato de administración, pero únicamente con respecto a daños y perjuicios (x) relacionados con Inversiones hechas con fecha anterior a la Fecha Efectiva de Remoción, o (y) que se deriven o sean relacionadas con sus actividades durante el periodo anterior a la Fecha Efectiva de Remoción o de cualquier otra manera derivadas de los servicios del Administrador sustituido como administrador del Fideicomiso; y

(e) Para efectos del Contrato de Administración y del Contrato de Fideicomiso, el administrador sustituto del Fideicomiso será considerado como el “Administrador” de conformidad con el contrato de administración y el Contrato de Fideicomiso, y se considerará designado como el administrador del Fideicomiso sin requerir cualquier otra medida, aprobación o voto de cualquier Persona, incluyendo cualquier Tenedor, mediante la celebración de un contrato que demuestre su consentimiento para obligarse conforme a los términos y condiciones del contrato de administración y del Contrato de Fideicomiso, el cual surtirá efectos con anterioridad a que la remoción del Administrador sustituido surta efectos, y el Administrador sustituto continuará con las inversiones y otras actividades del Fideicomiso sin disolución.

#### *Destitución del Administrador Sin Causa*

El Administrador podrá ser destituido por la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que sean titulares del 66% de los Certificados Bursátiles en circulación en dicho momento con derecho a voto. En la fecha que surta efectos dicha remoción (la “Fecha Efectiva de Remoción sin Causa”):

(a) El Administrador dejará de ser el administrador del Fideicomiso y dejará, y cualquiera de sus Afiliadas dejará, de estar obligada a fondear cualquier Inversión o Gasto del Fideicomiso, a partir de esa fecha en adelante;

(b) El administrador sustituto del Fideicomiso deberá ser nombrado como el administrador del Fideicomiso, y el Fiduciario deberá inmediatamente modificar el Contrato de Fideicomiso sin ninguna otra acción, aprobación o voto de cualquier Persona, incluyendo cualquier Tenedor, para reflejar (x) el nombramiento de dicho administrador sustituto, (y) la renuncia del Administrador como administrador del Fideicomiso, y (z) el cambio del nombre del Fideicomiso y de los Vehículos de Inversión para que no incluyan la palabra “U-Storage” o cualquier variación de esta, incluyendo cualquier nombre al cual el nombre del Fideicomiso o de los Vehículos de Inversión pudo haberse cambiado;

(c) El Administrador removido tendrá derecho a percibir todas las contraprestaciones devengadas hasta e incluyendo la Fecha Efectiva de Remoción Sin Causa en efectivo, las cuales serán inmediatamente debidas y exigibles;

(d) Por un periodo de 10 años a partir de la Fecha Efectiva de Remoción Sin Causa (o un periodo de tiempo más corto si el periodo termina en la fecha de terminación del Fideicomiso), el Administrador removido actuará como asesor del Fiduciario en relación con el Fideicomiso respecto de los Servicios a ser prestados por el administrador sustituto, sin tener discreción sobre las Inversiones y operaciones del Fideicomiso o la habilidad de instruir al Fiduciario y sin las autorizaciones y poderes que se describen en el contrato de administración. En este caso, el Administrador, en su carácter de asesor, tendrá el derecho a percibir una comisión por asesoría calculada desde la Fecha Efectiva de Remoción sin Causa de la misma manera que se calculan las comisiones descritas en la Cláusula 5 del Contrato de Administración;

(e) El Administrador removido y sus Afiliadas deberán continuar siendo Personas Cubiertas y teniendo derecho a indemnización en los términos del Contrato de Administración, pero únicamente con respecto a daños y perjuicios (x) relacionados con Inversiones hechas con fecha anterior a la Fecha Efectiva de Remoción Sin Causa, o (y) que se deriven o sean relacionadas con sus actividades durante el periodo anterior a la Fecha Efectiva de Remoción Sin Causa o de cualquier otra manera derivadas de los servicios del Administrador sustituido como administrador del Fideicomiso o (z) derivadas de o relacionadas con los servicios de asesoría que preste al Fiduciario el Administrador; y

(f) Para efectos del Contrato de Administración y del Contrato de Fideicomiso, el administrador sustituto del Fideicomiso será considerado como el “Administrador” de conformidad con el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso, y se considerará designado como el administrador del Fideicomiso sin requerir cualquier

otra medida, aprobación o voto de cualquier Persona, incluyendo cualquier Tenedor, mediante la celebración de un contrato que demuestre su consentimiento para obligarse conforme a los términos y condiciones del Contrato de Administración y del Contrato de Fideicomiso, el cual surtirá efectos con anterioridad a que la remoción del Administrador sustituido surta efectos, y el Administrador sustituto continuará con las inversiones y otras actividades del Fideicomiso sin disolución.

#### *Reportes a cargo del Administrador*

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

- (i) Reporte de Rendimientos: Dentro de los 10 Días Hábil siguientes a la conclusión de cada trimestre, el Administrador deberá entregar al Fiduciario, al Representante Común y al Auditor Externo, un reporte en el que señale el monto de los Flujos de los Activos Inmobiliarios y el monto de los Flujos Brutos que haya ingresado al Patrimonio del Fideicomiso por tal motivo y que por lo tanto deberá ser depositado en la Cuenta de Distribución, a fin de que se realice, en términos del Fideicomiso, la Distribución a los Tenedores correspondiente, así como la naturaleza de dichos Flujos y Flujos Brutos indicando el o los Activos Inmobiliarios que los haya originado.
- (ii) Reporte de Gestión: El Administrador deberá elaborar anualmente y presentar al Fiduciario y al Representante Común, dentro de los 60 Días Hábiles siguientes a la conclusión de cada ejercicio fiscal inmediato anterior un reporte en el que informe cualquier asunto relevante en relación con la gestión de los Activos Inmobiliarios durante dicho periodo, incluyendo el porcentaje que cada uno de los Activos Inmobiliarios representa del Patrimonio del Fideicomiso; el sector o industria al que corresponde; y demás características que el Administrador considere relevantes.
- (iii) Reportes Trimestrales y Entrega de Información: El Administrador estará obligado a entregar al Comité Técnico, al Representante Común, así como a los Tenedores (en este último supuesto únicamente en caso de que lo soliciten por escrito) de manera trimestral durante los primeros 20 Días Hábiles de cada mes de abril, julio y octubre de cada año, un informe sobre el desempeño de sus funciones. De igual forma, deberá entregar al Comité Técnico, al Representante Común, así como a los Tenedores (en este último supuesto únicamente en caso de que lo soliciten por escrito) durante los primeros 40 Días Hábiles de cada año, un informe sobre el desempeño de sus funciones. Asimismo, el Administrador deberá entregar al Comité Técnico, al Representante Común, así como a los Tenedores de los Certificados (en este último supuesto únicamente en caso de que lo soliciten por escrito) aquella información y documentación adicional relacionada con el cumplimiento de sus funciones, la cual deberá entregarse dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a que ésta se solicite. La información a que hace referencia este inciso podrá entregarse de manera electrónica. Dicho reporte deberá contener como mínimo una descripción de las inversiones, préstamos y financiamientos que mantenga el Fideicomiso al inicio y al cierre del trimestre de que se trate, especificando si se realizaron a través del Fideicomiso o de cualquier Activo Inmobiliario, en el entendido que la descripción contemplará cuando menos la información que sea necesaria para conocer el número y estado éstos, así como cualquier otra información que se requiera conforme a la Regulación aplicable.

La información de los Reportes a cargo del Administrador que se menciona anteriormente, deberá estar en todo momento a disposición de los integrantes del Comité Técnico, en el mismo plazo establecido en cada uno de los incisos anteriores.

#### *Vigencia*

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

### *Conflicto*

En caso de conflicto o duda de interpretación entre el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso, este último prevalecerá.

### *Jurisdicción y Derecho Aplicable*

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

### **Contratos de Arrendamiento**

El Fideicomiso F/1767 u otros Vehículos de Inversión, celebrarán Contratos de Arrendamiento individualizados por Activo Inmobiliario con el Fideicomiso de Subarrendamiento a través de los cuales el Fideicomiso de Subarrendamiento arrendará del Fideicomiso F/1767 o a los Vehículos de Inversión los Activos Inmobiliarios en operación y posteriormente terrenos sean propiedad de Vehículos de Inversión. El Fideicomiso de Subarrendamiento es una entidad de reciente creación, del cual el Fideicomiso F/1767 es fideicomitente y fideicomisario único. De conformidad con lo anterior, los términos y condiciones de los Contratos de Arrendamiento, incluyendo los términos que se resumen enseguida, pueden no ser términos que hubieran resultado de una negociación entre terceras partes no relacionadas (sin perjuicio de que las rentas pactadas se determinarán a precios de mercado considerando disposiciones aplicables de precios de transferencia).

### *Renta*

Cada Contrato de Arrendamiento estipulará un pago de renta que se calculará con base en los ingresos de cada uno de los Activos Inmobiliarios. Las rentas se pagarán por mensualidades adelantadas y dentro de los primeros 20 días naturales del mes por pagar.

### *Incremento de Rentas*

El importe de la renta se incrementará de tiempo en tiempo, conforme las partes lo acuerden por escrito.

### *Pago de Reparaciones y Servicios*

Bajo cada uno de nuestros Contratos de Arrendamiento, la arrendataria deberá conservar el Inmueble en buen estado y será responsable de su mantenimiento ordinario y preventivo. Asimismo, deberá mantener el Inmueble limpio y sin desperfectos que afecten la imagen del mismo.

El Fideicomiso F/1767, durante el plazo del arrendamiento deberá mantener y realizar, a su propia costa, las reparaciones mayores necesarias por vicios ocultos del Inmueble o causados por desastres naturales. Asimismo, deberá obtener los permisos necesarios para hacer las reparaciones o las obras correspondientes, en caso de ser necesarias. El Fideicomiso de Subarrendamiento mantendrá, reparará y pagará todas las reparaciones útiles y necesarias del Inmueble, incluyendo sin limitación, pintura interior y exterior, y la fachada.

Serán a cargo del Fideicomiso de Subarrendamiento todos los gastos de operación del Inmueble, mencionando de forma enunciativa mas no limitativa, electricidad, seguridad y vigilancia del Inmueble.

### *Vigencia*

Cada uno de los Contratos de Arrendamiento tendrá una vigencia de 8 años, prorrogables por un periodo de 5 años adicionales, sujeto a la posibilidad de una terminación anticipada en caso de actualizarse ciertos casos.

### *Causales de Terminación*

Los Contratos de Arrendamiento podrán darse por terminado (i) de manera anticipada por cualquiera de las partes previa notificación por escrito a la otra parte con al menos 30 días naturales de anticipación a la fecha efectiva de terminación, (ii) por vencimiento de la vigencia del contrato respectivo o (iii) por la actualización de alguna de las causales de rescisión mencionadas a continuación:

- a) Incumplimiento en el pago de la Renta por parte del Fideicomiso de Subarrendamiento por más de 2 mensualidades subsecuentes.
- b) Cesión por parte del Fideicomiso de Subarrendamiento a un tercero de la operación del inmueble sin previa autorización del Fideicomiso F/1767 y demás Vehículos de Inversión.
- c) Privación, despojo, perturbación, huelga o cualquier otro acto de terceros que afecte el uso o goce del inmueble o la posesión del mismo por actos imputables o relacionados con el Fideicomiso de Subarrendamiento.
- d) En caso de que el Fideicomiso de Subarrendamiento almacene o permita que sean almacenados en el inmueble cualquiera de los siguientes bienes: seres vivos, cadáveres o restos de animales, gasolina, aceite, combustible, grasa, anticongelante o productos químicos inflamables, explosivos de cualquier tipo de armas, material pirotécnico o municiones, materiales corrosivos, tóxicos, venenosos, peligrosos o de desperdicio, materiales de construcción que contengan asbesto o desechos de construcción, goma de auto, baterías, desperdicios de cualquier tipo, productos que expidan un olor nocivo o sean de naturaleza peligrosa o de procedencia ilícita de cualquier tipo.

### *Jurisdicción y Derecho Aplicable*

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

### **Contratos de Subarrendamiento**

Como parte de la operación de nuestras bodegas, el Fideicomiso de Subarrendamiento celebrará Contratos de Subarrendamiento con cada uno de nuestros Clientes a fin de permitirles rentar una o más bodegas dentro de nuestros inmuebles.

### *Renta*

El Cliente pagará al Fideicomiso de Subarrendamiento, la renta mensual por meses adelantados que incluya el IVA correspondiente, dentro de los 5 primeros días hábiles de cada mes ya sea mediante transferencia bancaria o depósito, cheque o cargos mensuales automáticos recurrentes a la tarjeta de crédito del Cliente. En caso de mora en el pago de la renta, el Cliente se obliga a pagar al Fideicomiso de Subarrendamiento, un interés moratorio a una tasa equivalente al 10% mensual, por cada mes o fracción del mismo que se retrase en el cumplimiento de su obligación de pago de la renta, sin perjuicio del derecho de rescisión que tiene el Fideicomiso de Subarrendamiento en su carácter de arrendador.

### *Pago de Reparaciones y Servicios*

El Cliente debe entregar al Fideicomiso de Subarrendamiento, una cantidad determinada en cada contrato en calidad de depósito, la cual, garantizará el pago de reparaciones o reposiciones ocasionadas por posibles daños a la bodega arrendada, a las instalaciones generales comunes del inmueble en donde se encuentra el mismo, sin perjuicio del derecho del Fideicomiso de Subarrendamiento de ejercitar las acciones legales correspondientes, así como de obtener mediante las mismas el pago de los adeudos pendientes derivados del subarrendamiento.

### *Permisos, licencias y seguros*

El Cliente se obliga a contratar una póliza de seguro con cobertura tan amplia que sea suficiente para solventar cualquier responsabilidad, inclusive tratándose de caso fortuito o fuerza mayor, principalmente respecto de terceros, derivados del uso y posesión de la bodega arrendada, así como para cubrir al Fideicomiso de Subarrendamiento en caso de siniestro a dicha bodega y demás bienes y áreas del Inmueble.

### *Renovación Automática*

El contrato se prorrogará mensualmente con el consentimiento del Fideicomiso de Subarrendamiento, siempre y cuando el Cliente pague dentro de los 5 días siguientes al inicio del mes correspondiente el monto de la renta mensual, teniendo como plazo máximo 4 años contado a partir de la fecha de firma del contrato correspondiente.

En caso de no actualizarse la prórroga o ampliación mensual del arrendamiento y no realizarse el pago de renta para el mes inmediato posterior correspondiente dentro de los primeros 5 días de dicho mes, el Cliente deberá desocupar la bodega arrendada y entregarla material y jurídicamente al Fideicomiso de Subarrendamiento. En caso de actualizarse el supuesto anterior, el Cliente tendrá derecho al arrendamiento por un mes en el "espacio para auto-almacenaje en bodega general", por un plazo de duración de 1 mes contado a partir de la fecha de terminación del subarrendamiento de su bodega, a cuyo término se vencerá el Contrato de Subarrendamiento de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial, y por lo que el Cliente estará obligado a desocupar y entregar este espacio arrendado al Fideicomiso de Subarrendamiento en forma total y definitiva, sin derecho a prórroga del Contrato de Subarrendamiento. Si el Cliente no desocupa y entrega la bodega de conformidad con lo que establece el Contrato de Arrendamiento, se entenderá que el Cliente acepta la dación en pago a favor del Fideicomiso de Subarrendamiento respecto de los bienes que se encuentren almacenados por falta o incumplimiento en el pago de las rentas adeudadas.

### *Causales de Terminación*

Nuestros Contratos de Subarrendamiento se terminarán en forma automática, sin necesidad de declaración judicial alguna y sin responsabilidad para el Fideicomiso de Subarrendamiento, en los siguientes casos:

- a) Por falta de pago de la renta de parte del Cliente, de un mes o más de rentas.
- b) Por falta de desocupación y entrega voluntaria al Fideicomiso de Subarrendamiento respecto de la bodega arrendada al término del arrendamiento.
- c) Por rescisión o incumplimiento de parte del Cliente, a cualquiera de sus obligaciones contenidas en el contrato.
- d) Por el almacenaje por parte del Cliente de objetos, sustancias o materiales ilícitos, contaminantes o que no cuenten con permisos o licencias de internación en el país, tóxicos, de naturaleza peligrosa.
- e) Quiebra o concurso mercantil del Cliente.
- f) Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato correspondiente.
- g) En cualquier caso en que no haya bienes almacenados en la bodega arrendada y se haya dejado de pagar la renta o cualquiera de las otras cantidades que el Cliente estuviera obligado a pagar.
- h) En caso de dación en pago de los bienes almacenados a favor del Fideicomiso de Subarrendamiento y que ya no se mantengan bienes almacenados en la bodega arrendada.
- i) Cualquier otra causa establecida en el Contrato de Subarrendamiento correspondiente o por disposición de ley aplicable.

### *Vigencia*

El plazo de duración de cada Contrato de Subarrendamiento será por mes calendario a partir de la fecha firma del Contrato correspondiente, independientemente del periodo parcial inicial comprendido del día del mes de firma del Contrato al último día de ese mismo mes.

### *Jurisdicción y Derecho Aplicable*

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

### **Contratos de Operación**

El Administrador y el Fideicomiso de Subarrendamiento celebrarán un contrato de operación mediante el cual el Administrador se obligará a operar los Activos Inmobiliarios que formen parte del Fideicomiso F/1767 y demás Vehículos de Inversión, sobre los cuales existan Contratos de Arrendamiento.

El Administrador es una Persona Relacionada respecto del Fideicomiso F/1767, el Fideicomiso Emisor y los Fideicomitentes y, de conformidad con lo anterior, los términos y condiciones del Contrato de Operación, incluyendo los términos que se resumen enseguida, pueden no ser términos que hubieran resultado de una negociación entre terceras partes no relacionadas.

### *Contraprestación*

Como contraprestación por los servicios de operación, así como por la operación y administración del negocio en general de cada bodega, el Fideicomiso de Subarrendamiento pagará mensualmente al Administrador la cantidad equivalente al 7% de todos y cada uno de los ingresos (sin incluir el IVA) que efectivamente haya cobrado el Administrador por la operación del negocio de cada bodega, debiendo facturarse dicha contraprestación más el IVA correspondiente.

### *Renovación Automática*

Al término de vigencia del contrato de operación, éste tendrá por prorrogado sólo en el caso de que para tales efectos se celebre acuerdo previo, expreso y por escrito debidamente suscrito por las partes.

### *Causales de Terminación*

El Administrador podrá suspender o dar por terminados los servicios de operación, previa notificación por escrito al Fideicomiso de Subarrendamiento con 60 Días Hábiles de anticipación.

- A. si en la fecha en que se cumpla el tercer aniversario del inicio de operaciones del negocio no se tuvo una ocupación promedio mínima, durante los 3 meses inmediatos anteriores a que se cumpla dicho tercer aniversario, de por lo menos el 78% en arrendamiento de todas las mini-bodegas ubicadas en el Inmueble tomando como base una capacidad instalada de 5,300 m2 rentables, y ésta persiste durante los años siguientes de vigencia; y/o
- B. si a partir del mes 18 contado desde la fecha de inicio de operaciones del negocio, el resultado de operación al concluir cualquiera de los años subsiguientes no refleja que se cumplió con por lo menos el 93% de la cobranza efectivamente facturada durante el segundo semestre del año de que se trate; y/o
- C. si al concluir el primer año de inicio de operaciones del negocio y en el resultado de la operación no refleja que se alcanzó por lo menos el 80% de los ingresos anticipados en el presupuesto objetivo; y/o

- D. si al concluir el segundo año del inicio de operaciones del Negocio cualquier año subsecuente, el resultado de la Operación no refleja que se alcanzó por lo menos el 85% de los ingresos anticipados en el Presupuesto Objetivo y/o
- E. si al concluir el tercer año y subsecuentes del inicio de operaciones del negocio, el resultado de la operación no refleja que se alcanzó por lo menos el 90% de los ingresos anticipados en el presupuesto objetivo del año correspondiente; y/o
- F. si a partir de la fecha en que se cumpla el primer aniversario del inicio de operaciones del negocio, el resultado de la operación no refleja una desviación del presupuesto base superior al 10% sin contar con la autorización correspondiente de la empresa; y/o
- G. si el Administrador incumple con la entrega de información contable y cualquier otra solicitada por la empresa; y/o
- H. si el Administrador deja de tener derecho a utilizar las marcas requeridas para operar el negocio; y/o
- I. si el Administrador, sus funcionarios, accionistas, administradores o empleados incurren en una malversación de fondos del negocio.

En estos supuestos el Fideicomiso de Subarrendamiento podrá dar por terminado el contrato sin responsabilidad alguna.

#### *Vigencia*

La vigencia del contrato iniciara en la fecha de su firma y concluirá en la fecha en que se cumplan 5 años contados a partir de la fecha de inicio de operaciones del negocio, siendo dicho plazo forzoso para las partes.

#### *Jurisdicción y Derecho Aplicable*

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

### **3.5 Administradores**

Ver la sección “3.4 Contratos y acuerdos relevantes – Contrato de Administración” para una descripción de las obligaciones, responsabilidades, funciones y demás características del Administrador.

Ver la sección 3.4 Contratos y acuerdos relevantes – Contrato de Fideicomiso – Comité Técnico” para una descripción de la conformación, reglas, obligaciones y demás atribuciones del Comité Técnico.



### 3.6 Comisiones, costos y gastos del Administrador

Ver la sección “3.4 Contratos y acuerdos relevantes – Contrato de Administración” para una descripción de las comisiones, costos y gastos del Administrador y la sección “4. El Administrador” para una descripción detallada sobre la historia y operación de nuestro Administrador.



### 3.7 Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés

Al 31 de diciembre de 2017, el Fideicomiso había realizado operaciones con partes relacionadas por conceptos de (i) arrendamiento de un terreno, (ii) desarrollo, (iii) intereses, (iv) carga y descarga, (v) otros ingresos, (vi) gastos por servicios de personal, (vii) gastos por software, (viii) gastos por servicios de administración (celebrados, entre otras partes relacionadas, con Self Storage Management, S. de R.L. de C.V. por la prestación de servicios administrativos y suministros para la operación de las subsidiarias del Fideicomiso), (ix) gastos por seguros, (x) gastos por mantenimiento, materiales y servicio, y (xi) otros gastos.

Asimismo, previo a la fecha del presente Prospecto, se celebró el Contrato de Compraventa de Lerma. Ver las secciones “Resumen ejecutivo – Portafolio Inicial” y “Resumen Ejecutivo – Inmueble de Cuajimalpa e Inmueble de Lerma”, para una descripción del Contrato de Compraventa de Lerma.

### 3.8 Auditores externos

Los Auditores Externos del Fideicomiso son KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

Los Estados Financieros Anuales han sido dictaminados por KPMG Cárdenas Dosal, S.C., y los mismos se acompañan al presente Prospecto. La Información Financiera Intermedia Histórica fue revisada por KPMG Cárdenas Dosal, S.C., y la misma se acompaña al presente Prospecto.

Los Estados Financieros Proforma fueron concluidos con un trabajo de aseguramiento por KPMG Cárdenas Dosal, S.C., conforme a la norma internacional de aseguramiento “ISAE 3420 - *Contratos de Aseguramiento para Reportar sobre la Compilación de Información Financiera Proforma*” para obtener una seguridad razonable sobre si el Fideicomiso Emisor ha compilado, en todos los aspectos materiales, la información financiera consolidada pro forma no auditada con base en los criterios detallados en dichos Estados Financieros Proforma, y los mismos se adjuntan al presente Prospecto.

Los Auditores Externos del Fideicomiso se designan por el Fiduciario Emisor, previa instrucción del Administrador.

KPMG Cárdenas Dosal, S.C. también prestó servicios de asesoría fiscal al Fideicomiso Emisor.

### **3.9 Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores**

No existen otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores, distintos a los descritos en el presente Prospecto.



### 3.10 Mercado de capitales

#### 3.10.1 Estructura del Fideicomiso y principales Tenedores

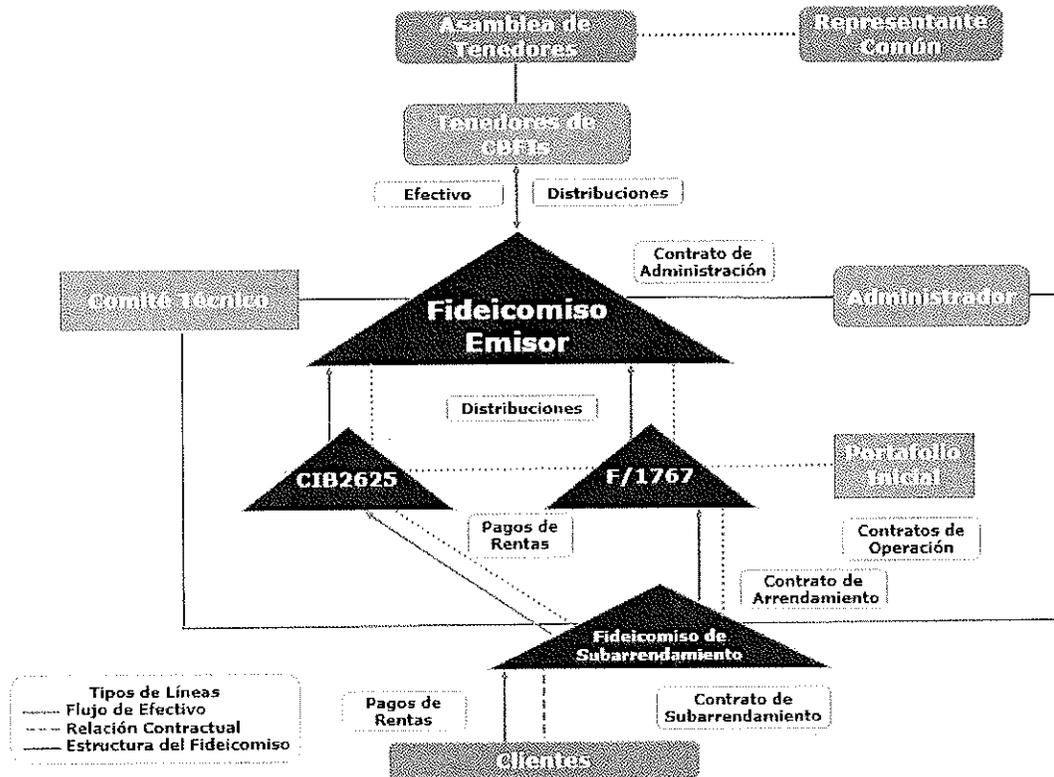
El Fideicomiso Emisor se especializará en desarrollar mini-bodegas en Activos Inmobiliarios. El Fideicomiso Emisor fue creado en 2014 como un fideicomiso de administración. El 6 de julio de 2018, los Fideicomitentes del Fideicomiso Emisor celebraron un convenio modificatorio y de re-expresión para convertirlo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

El Fideicomiso Emisor opera bajo un modelo de administración delegada a través del Administrador el cual es una sociedad que pertenece al grupo corporativo de U-Storage. Conforme al Contrato de Administración tendrá a su cargo, entre otras, la detección de oportunidades de inversión, administración de los Vehículos de Inversión y la definición de las estrategias de inversión del Fideicomiso Emisor, así como su desarrollo e implementación. Asimismo, el Administrador actúa como administrador del Fideicomiso F/1767 y del Fideicomiso de Subarrendamiento. En términos del Contrato de Administración, nuestro Administrador tendrá derecho a recibir (i) la Contraprestación de Administración Base, (ii) la Contraprestación por Desarrollo y (iii) la Contraprestación por Administración de Inmuebles.

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

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

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



A continuación se presentan los datos biográficos de los miembros del Comité Técnico y de los directivos y administradores relevantes del Patrimonio del Fideicomiso:

**Jaime Isita Ortega (Presidente del Comité Técnico)**

Fundador y presidente del consejo de administración de “Grupo U-Storage” de México desde el año 2003. Cuenta con 30 años de experiencia en el sector financiero como asesor patrimonial, incluyendo 25 años de experiencia en el sector inmobiliario.

**Diego Isita Portilla (CEO)**

Director General de y socio fundador de “Grupo U-Storage” de México desde el año 2003. Cuenta con 14 años de experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo desarrollo, operación y financiamiento inmobiliario. Es miembro del Consejo Regional Metropolitano de Grupo Financiero Banorte, integrante del Large Owners Council (LOC) y del Self Storage Association. También es integrante del Consejo de la Asociación Mexicana de Auto Almacenaje, A.C. (AMDAAC).

**Jorge Quinzaños Oria**

El Lic. Quinzaños es socio en Grupo Invertierra desde el año 2002. Este consorcio se conformó para ofrecer alternativas de inversión en el sector inmobiliario. El Licenciado Quinzaños ha trabajado en consorcios como Banco Santander, Bank of Boston y Fleet Bank y es miembro de las siguientes juntas directivas y/u organizaciones: Grupo Invertierra, Stadia Suites, Amanali Country Club & Náutica y Acuarios Michin. Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Iberoamericana, además de contar con estudios de posgrado en el IPADE en donde cursó la maestría en Dirección de Empresas.

### **Carlos Alberto Rohm**

Desde 2007 ocupa el puesto de Director General en LCA Capital oficina Nueva York. El señor Rohm cuenta con más de 23 años de experiencia en el sector financiero, trabajando en instituciones como Chase Manhattan Bank y JP Morgan Partners. Adicionalmente, es miembro del Consejo de Aeropuertos Mexicanos del Pacífico, Aeropuerto de Montego Bay en Jamaica y una serie de empresas relacionadas a los bienes raíces. El señor Rohm cursó sus estudios universitarios en la Universidad de San Andrés de Buenos Aires, Argentina.

### **Pablo Zaldívar Orue**

El señor Zaldívar actualmente se desempeña como analista senior de inversiones en LCA Capital, puesto que ocupa desde 2017. Previa a su incorporación a LCA Capital, trabajó como analista de capitales en Grupo Bursátil Mexicano y en el área de productividad en PepsiCo México. El señor Zaldívar es Ingeniero Industrial por la Universidad Iberoamericana y cuenta con la designación CFA Charterholder.

### **Enrique Castillo Badía**

Actualmente el señor Castillo se desempeña como VP de Inversiones y Finanzas en Grupo MRP. Antes de unirse a Grupo MRP en el 2018, fue Director General en H.I.G. Capital México. Previamente, el señor Castillo fue socio de Nexus Capital donde laboró por 10 años hasta el 2015. El señor Castillo invirtió y dirigió una gran cantidad de portafolios de inversión en diferentes giros comerciales como: servicios financieros, hospitalarios, de consumo, educación y bienes raíces. El señor Castillo es miembro de la junta directiva Credito Real Sofom, S.A. de C.V. También se desempeñó como miembro del Comité de Inversiones del Fondo de Ahorro para la Vivienda de Infonavit. El señor Castillo es Ingeniero Industrial egresado de la Universidad Iberoamericana, cuenta con una Maestría en Administración de empresas (MBA) del INSEAD.

### **Jaime Alverde Losada**

El Lic. Jaime Alverde Losada es actualmente Director General de Office Depot y Radio Shack operando más de 544 tiendas en México, Centro y Sudamérica en 9 diferentes países. Es miembro del Consejo de Administración de ANTAD, vicepresidente de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI), miembro del Patronato del Instituto Nacional de Ciencias Médicas y Nutrición Salvador Zubirán, Consejero de Fibra Plus, así como de otras importantes organizaciones y empresas tales como Fhipo y A&L. El Lic. Alverde es originario de la Ciudad de México y es egresado de la Universidad Iberoamericana. Tiene el grado de Master on Business Administration (MBA) por la Universidad de Tulane.

### **Alejandro Sánchez Ascencio**

El señor Sánchez Ascencio actualmente ocupa el puesto de Director de Inversiones Inmobiliarias en LCA Capital, puesto que ocupa desde 2009. Anteriormente trabajó como Director de Adquisiciones y Desarrollo de Atlas Vivienda, Director de Desarrollo de Starwood Hotels México, además de ser Gerente de Desarrollo en G. Acción (hoy, Prologis México). Adicionalmente, es miembro del Consejo de Atlas Vivienda y de Hotel Secrets Puerto los Cabos. El señor Sánchez es Ingeniero Industrial por la Universidad Iberoamericana y tiene una Maestría en Administración de Empresas (MBA) por la Universidad de Harvard.

### **Santiago Riveroll Mendoza**

Desde 2010 ocupa el puesto de Director de Inversiones en LCA Capital y es responsable de la oficina LCA México desde 2012. Previa a su incorporación a LCA Capital, se desarrolló como analista de deuda en situaciones problemáticas en Deutsche Bank de 2007 a 2010 y como analista de banca de inversión en Credit Suisse de 2004 a 2007. El señor Riveroll es miembro del Comité Operativo del Grupo Aeroportuario del Pacífico, y participa como miembro del Consejo de Administración en Desarrolladora Atlas, Sala Uno Salud y Corporativo Laudex. El señor Riveroll es Ingeniero Industrial por la Universidad Iberoamericana y cuenta con la designación CFA Charterholder.

Ninguno de los miembros del Comité Técnico o de los directivos y administradores relevantes del Patrimonio del Fideicomiso del Fideicomiso 572 será beneficiarios de más del 10% de los CBFIs en circulación.

**3.10.2 Formador de Mercado**

A la fecha, el Fiduciario Emisor no ha contratado a algún formador de mercado.



## 4 EL ADMINISTRADOR

### 4.1 Historia y desarrollo del Administrador

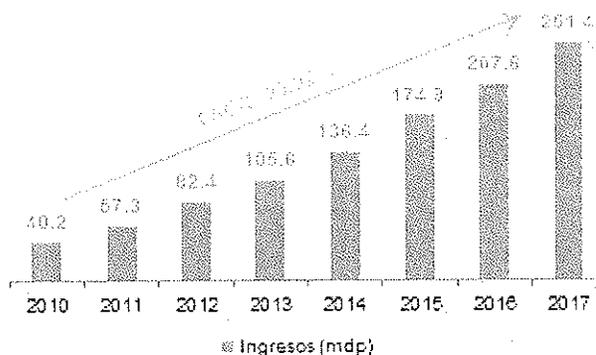
El Administrador es una sociedad de responsabilidad limitada constituida mediante escritura pública número 18,162 de fecha 3 de julio de 2009, otorgada ante la fe del Lic. Manuel Enrique Oliveros Lara, notario público número 100 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se inscribió en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 401605-1 el 11 de agosto de 2009. El nombre comercial del Administrador es “U-Storage” y su duración es de 99 años.

La dirección del Administrador es Mario Pani No. 750, piso 12, Colonia Lomas de Santa Fe, Delegación Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05300, Ciudad de México y el teléfono de sus oficinas es (55)5081-9850.

Más de diez años de experiencia en el negocio de mini-bodegas y auto-almacenaje han contribuido a que el Administrador desarrolle una plataforma integral de operación que hoy por hoy da servicio a más de 7,600 clientes (habiendo atendido a más de 32,000 Clientes en total). Asimismo, U-Storage contaba con una cobranza mensual promedio de 99% (calculada internamente durante los últimos 6 años) y realizó 785 operaciones promedio entre entradas y salidas. Nacida con la misión de buscar solucionar los problemas de espacio de sus usuarios, el Administrador cuenta con 22 sucursales, contaba con 12,000 mil bodegas al 30 de junio de 2018 y más de 117,000 m<sup>2</sup> en ubicaciones privilegiadas de las ciudades donde se establece. Según datos internos de U-Storage, cuenta con una superficie total rentable en la Ciudad de México y en su área metropolitana de 117,611 m<sup>2</sup>, mientras que sus competidores tienen 86,725 m<sup>2</sup>, lo que representa que tiene más del 50% de la superficie rentable de auto-almacenaje en la Ciudad de México y su área metropolitana.

A continuación se presenta una tabla con información interna en la que se muestra el crecimiento consistente (en millones de Pesos) y la TACC de U-Storage durante los años ahí señaladas (según información interna):

**Crecimiento de Ingresos**



La plataforma de servicio del Administrador está enfocada en la operación de sus áreas estratégicas de marketing, comercialización, mercadeo de internet, administración de ingresos (*revenue management*), recursos humanos y *call center*. Poniendo especial énfasis en la capacitación y entrenamiento de sus gerentes, para el Administrador la atención a clientes es esencial por lo que satisfacer la experiencia del usuario es una meta en la que trabaja día con día.

La visión con que han sido ubicadas sus sucursales, la forma en que están diseñadas sus fachadas y sus modernas instalaciones con seguridad las 24 horas los 365 días del año, permiten que el reconocimiento de la marca se traduzca en captación de clientes. De esta manera, los potenciales usuarios identifican al Administrador como un concepto innovador que les puede ofrecer la extensión de sus casas y oficinas.

## **4.2 Descripción del negocio**

### **4.2.1 Actividad principal**

El Administrador tiene como actividades principales la dirección de corporativos y empresas no financieras, la planeación, construcción y administración de bienes inmuebles, la operación, comercialización, arrendamiento y subarrendamiento de todo tipo de inmuebles y llevar a cabo cualquier actividad incluida la adquisición, compra, venta, desarrollo, administración, arrendamiento, subarrendamiento y comercialización de proyectos de bienes inmuebles, ya sean de su propiedad o no.

El Administrador busca trabajar bajo los más altos estándares de la industria del auto-almacenaje y ser una empresa transparente y competitiva. Actualmente opera más de 117,000 m<sup>2</sup> de bodegas, mini-bodegas y *lockers* diseñados para cumplir con las necesidades específicas de cada uno de los usuarios.

Utilizando *software* de última generación para buscar garantizar la transparencia en la elección del equipo y lugar donde se establecerán sus filiales, el servicio todo en uno del Administrador realiza análisis profundos sobre la viabilidad de cada nuevo proyecto de acuerdo al diseño, negociación, costeo, normatividad y tramitología necesaria. A esto se suman los concursos de obra con el objetivo de emplear a los mejores contratistas especialistas de cada disciplina bajo los costos más eficientes de tal manera que, tras un meticuloso proceso de selección y ejecución, cada sucursal tenga instalaciones de primer nivel que contengan la mezcla adecuada de bodegas, mini-bodegas y *lockers* para su mercado objetivo.

A través de una visión de eficiencia y eficacia operativa, los espacios que el Administrador gestiona, se encuentran ubicados en zonas urbanas de alta plusvalía elegidas gracias a la experiencia adoptada en términos de lo que sus usuarios requieren: comodidad, accesibilidad, seguridad y limpieza. Conforme al Contrato de Administración, el Administrador está obligado a prestar los servicios de forma diligente, de buena fe y para beneficio y el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores.

En el curso ordinario de sus respectivos negocios, U-Storage, el Administrador y las Personas Relevantes podrán, de tiempo en tiempo, identificar oportunidades de inversión que pudieren considerarse apropiadas para el Fideicomiso, para inversiones inmobiliarias propiedad de terceros que sean operadas por el Administrador o sus Afiliadas o para inversiones inmobiliarias en las que U-Storage, las Personas Relevantes y/o el Administrador o sus Afiliadas, tengan alguna participación. Ni U-Storage, ni las Personas Relevantes, ni el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas, tendrán prioridad, preferencia, compromiso, deber u obligación alguna para ofrecer, presentar o compartir cualquier oportunidad de inversión al Fideicomiso. En caso de presentarse alguna oportunidad de inversión que pudiere ser apropiada para el Fideicomiso, U-Storage, las Personas Relevantes o el Administrador, según sea el caso, podrán, a su entera discreción, decidir si dicha oportunidad se le presenta u ofrece al Fideicomiso. Asimismo, el Fideicomiso no tiene derecho de preferencia o de exclusividad alguna para realizar o participar en oportunidades de inversión que tenga, origine o identifique U-Storage, las Personas Relevantes o el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas.

### **4.2.2 Recursos humanos**

A la fecha del presente Prospecto, el Administrador no cuenta con empleados. Sin embargo, subcontrata los servicios de personal a través de su subsidiaria U-Storage Servicios, S.A. de C.V.

### **4.2.3 Estructura corporativa**

El socio del 99% del capital social del Administrador es SSD La única subsidiaria del Administrador es U-Storage Servicios, S.A. de C.V.

### **4.2.4 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales**

A la fecha del presente Prospecto, consideramos que no hay ningún proceso judicial, administrativo o arbitral pendiente en contra del Administrador que pudiera ser relevante para los Tenedores de los Certificados Bursátiles. Sin embargo, en su momento, Fomento Rural, S.A. de C.V. presentó una demanda de juicio de amparo con la finalidad de reclamar la inconstitucionalidad del artículo 75 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que

fue aplicado al momento de emitirse el oficio DGODU/1016/2017, de fecha 3 de agosto de 2017, por el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztacalco, Ciudad de México, que contiene la “Autorización de Licencia de Subdivisión de Predios” número SUB/03/2017/08 del Inmueble conocido como “Plutarco” el cual se resolvió con fecha 22 de diciembre del 2017, otorgando el amparo y protección de la justicia federal a favor de Fomento Rural, S.A. de C.V. En el citado artículo 75 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal se señala la obligación de transmitir a título gratuito al gobierno de la Ciudad de México, el dominio del porcentaje de la superficie total del predio, equivalente al 10% correspondiente. Ver la sección “Factores de riesgo – Factores de riesgo relacionados con los Inmuebles - Donación en caso de fraccionar inmuebles o de constituir regímenes de propiedad en condominio”.

Asimismo, el Administrador no se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles ni han sido declarados en concurso mercantil.



### 4.3 Administradores y Tenedores

El Comité Técnico está integrado por los miembros descritos a continuación, mismos que fueron designados con fecha 8 de agosto de 2018, una vez completada la modificación y reexpresión del Fideicomiso Emisor:

#### **Miembros Propietarios**

Jorge Quinzaños Oria\*

Enrique Castillo Badía\*

Jaime Alverde Losada\*

Jaime Isita Ortega (Presidente)

Diego Isita Portilla (Secretario)

Alejandro Sánchez Ascencio

Santiago Riveroll Mendoza

Carlos Alberto Rohm

Pablo Zaldívar Orue

\*Miembro Independiente

Los miembros del Comité Técnico tendrán derecho a recibir una contraprestación que será determinada en la asamblea de Tenedores que se celebre con posterioridad a la realización de la Oferta Pública. A la fecha, el Administrador no cuenta con un código de conducta y tampoco existen códigos de conducta aplicables a los miembros del Comité Técnico.

0% de los miembros del Comité Técnico son mujeres y 100% son hombres. A la fecha, no contamos con políticas o programas específicos que impulsen la inclusión laboral sin distinción de sexo en la composición de los órganos de gobierno del Fideicomiso y entre sus posibles empleados.

Para una descripción de las funciones y facultades del Comité Técnico, ver la sección “3. EL FIDEICOMISO – 3.4 Contratos y acuerdos relevantes – Contrato de Fideicomiso”.

A continuación se presenta un resumen del equipo directivo del Administrador y de la experiencia de cada uno de sus funcionarios principales:

#### **Jaime Isita Ortega (Presidente del Comité Técnico)**

- Fundador y presidente del consejo de administración de Grupo U-Storage de México desde el año 2003
- 30 años de experiencia en el sector financiero como asesor patrimonial
- 25 años de experiencia en el sector inmobiliario

#### **Diego Isita Portilla (CEO)**

- Fundador y socio de Grupo U-Storage de México desde el año 2003
- 14 años de experiencia en sector inmobiliario de desarrollo, operación y financiamiento
- Miembro del Consejo Regional Metropolitano Grupo Financiero Banorte
- Integrante del LOC Large Owners Council y del Self Storage Association
- Integrante del Consejo de la AMDAAC Asociación Mexicana de Auto Almacenaje A.C

**Pablo Cerrilla Cardona (COO)**

- Director Ejecutivo, Head Trader de Foreign Exchange y Miembro del Consejo de Administración de Banco Mexicano, ahora Banco Santander
- Con más de 20 años de experiencia en el sector financiero
- Socio Fundador y CEO de Maxitransfers Corporation, empresa líder en transmisión de dinero en Dallas, Texas
- 6 años de experiencia como Director de Operaciones en U-Storage y Miembro del Consejo de Administración en Grupo U-Storage desde el 2012

**Gabriela Santana Lima (CFO)**

- Más de 22 años de experiencia en el área de finanzas, contabilidad y administración
- 15 años de experiencia en el sector inmobiliario
- Fue Gerente de Administración y Contabilidad en Grupo Industrial Summa y Coordinadora de Gestión Contable en Grupo Corvi.
- 5 años de experiencia en Grupo U-Storage México

**Michel Forat Morales (PMO)**

- Responsable del proceso de pre-construcción y construcción y del mantenimiento de las 22 sucursales de U-Storage
- 17 años de experiencia en el sector de la construcción, pre-construcción y project management
- Certificado en administración del Procore Software
- Fue Asociado Leed Green C&B y de Nava Forat Arquitectos

**Benjamín González Herreras (CLO)**

- Más de 15 años de experiencia en derecho corporativo, contractual e inmobiliario
- Encargado de la coordinación y ejecución de auditorías legales para la apertura y el funcionamiento de sucursales de U-Storage
- Experiencia en asesoría y negociación en bienes raíces relacionadas con la adquisición, financiamiento, y auditorías del estado legal de las propiedades
- Fue Gerente Legal en Fomento Económico Mexicano y AON, así como asesor en Banco Nacional de México

**Kenneth T. Woolley (Miembro del Consejo y Asesor Operativo)**

- Más de 15 años de experiencia en el desarrollo y operación del auto-almacenamiento
- Socio Fundador de Extra Space Storage

## 5 INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO

### 5.1 Información financiera seleccionada del Fideicomiso

	Estado de situación financiera (Cifras en Pesos)		
	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Efectivo y equivalentes de efectivo	42,775,622	31,465,276	20,339,806
Cuentas por cobrar, neto	1,512,775	331,640	566,257
Propiedades de inversión	2,365,583,625	1,879,651,279	1,425,451,588
Otros activos	187,454,630	146,169,381	43,584,486
<b>Total de activo</b>	<b>2,597,326,652</b>	<b>2,057,617,576</b>	<b>1,489,942,137</b>
Proveedores y acreedores diversos	35,235,380	18,518,631	3,640,181
Provisiones y pasivos acumulados	22,108,644	11,601,002	3,472,501
Impuestos a la utilidad diferidos	279,473,191	245,245,304	184,264,908
Deuda a largo plazo	167,160,000	-	-
Otros pasivos	50,818,941	6,169,371	6,606,985
<b>Total de patrimonio</b>	<b>2,042,530,496</b>	<b>1,776,083,268</b>	<b>1,291,957,562</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>	<b>2,597,326,652</b>	<b>2,057,617,576</b>	<b>1,489,942,137</b>

	Estado de resultados integrales (Cifras en Pesos)		
	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Total de ingresos	166,889,250	122,862,465	73,692,706
Gastos generales	101,587,666	71,902,706	36,153,929
Depreciación	625,798	2,258,180	174,687
Plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	122,212,370	209,778,985	163,702,880
Utilidad de operación	186,888,156	258,480,564	201,066,970
Ingreso (costo) financiero, neto	1,454,123	939,038	(859,685)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	188,342,279	259,419,602	200,207,285
Total de impuestos a la utilidad	50,049,175	69,882,507	57,958,011
Utilidad neta consolidada	138,293,104	189,537,095	142,249,274
Otro resultado integral consolidado, neto	217,190	456,049	-
Utilidad integral neta	138,510,294	189,993,144	142,249,274

#### Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera

Las operaciones de la Emisora al 31 de diciembre de 2017 y 2016, información histórica, tuvieron las siguientes variaciones:

##### *Ingresos*

Los ingresos totales del Fideicomiso aumentaron 35.83%, de \$122,862,465 en 2016 a \$166,889,250 en 2017. Dicho aumento de \$44,026,785 en ingresos totales deriva principalmente de la apertura de sucursales y aumentos de precios de rentas, así como de los aumentos en m<sup>2</sup> rentados.

### *Gastos generales*

Los gastos generales aumentaron 41.28%, de \$71,902,706 en 2016 a \$101,587,666 en 2017. Dicho aumento de \$29,684,960 en gastos generales deriva, principalmente, del aumento de operaciones del Fideicomiso. Los principales gastos del Fideicomiso son por arrendamiento, servicios de personal, servicios administrativos y mantenimiento.

### *Ingreso y costo financiero*

El costo financiero neto del Fideicomiso representó una ganancia de \$1,454,123 en 2017, comparado con \$939,038 en 2016. Dicho aumento de \$515,085 deriva, principalmente, del incremento en el ingreso por intereses.

### *Utilidad antes de impuestos*

La utilidad antes de impuestos del Fideicomiso disminuyó 27.40% de \$259,419,602 en 2016 a \$188,342,279 en 2017. Dicho decremento de \$71,077,323 deriva, principalmente, de que se tuvieron mayores gastos operativos y de administración.

### **Propiedades de inversión**

El 21 de noviembre de 2017, el Fideicomiso F/1767 adquirió un Inmueble, llamado "Henry Ford", por un precio total pagado en efectivo de \$44,000,000.

### **Deuda a largo plazo**

A continuación, se muestra la información sobre los términos contractuales de la deuda del Fideicomiso que devenga intereses, la cual se mide a costo amortizado. La deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2017 era la siguiente:

	<u>2017</u>
El Tranche A devengaba intereses a la tasa THIE más 3.0 puntos porcentuales, pagadero en exhibiciones mensuales, y tiene vencimiento en diciembre de 2025.	\$ 191,287,084
Total de la deuda	191,282,084
Menos vencimientos circulantes	(24,127,084)
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	<u>\$ 167,160,000</u>

Al 31 de diciembre del 2017, el Fideicomiso mantenía \$18,614,988 como efectivo restringido (equivalentes al pago de 3 meses de capital e intereses) derivado del Crédito Banorte.

Con fecha 27 de febrero de 2018 se celebró un convenio modificadorio al Crédito Banorte. El Tranche A del Crédito Banorte fue dispuesto en dos distintas fechas; 7 de febrero de 2017 y 28 de febrero de 2017. El Tranche B del Crédito Banorte fue dispuesto el 5 de marzo del 2018. La tasa de interés ordinario aplicable a ambos tranches del Crédito Banorte es equivalente a la THIE más 2.30%, a partir del 1 de marzo de 2018.

Las operaciones al 31 de diciembre de 2016 y 2015, información histórica, tuvieron las siguientes variaciones:

### Ingresos

Los ingresos totales aumentaron 66.72%, de \$122,862,465 en 2016 a \$73,692,706 en 2015. Dicho aumento de \$49,169,759 en ingresos totales deriva principalmente de la apertura de sucursales y aumentos de precios de rentas, así como de los aumentos de m<sup>2</sup> rentados.

### Gastos generales

Los gastos generales aumentaron 98.88%, de \$36,328,616 en 2015 a \$74,160,886 en 2016. Dicho aumento de \$37,832,270 en gastos generales deriva principalmente del aumento de operaciones. Los principales gastos son por arrendamiento, servicios de personal, servicios administrativos y mantenimiento.

### Ingreso y costo financiero

El costo financiero neto ascendió a una ganancia de \$939,038 en 2016, comparado con una pérdida de \$859,685 en 2015. Dicho aumento de \$1,798,723 deriva principalmente del incremento en el ingreso por intereses.

### Utilidad antes de impuestos

La utilidad antes de impuestos aumentó 29.58% de \$200,207,285 en 2015 a \$259,419,602 en 2016. Dicho aumento de \$59,212,317 deriva principalmente de la plusvalía que se generó por el efecto de las propiedades de inversión.

### Impuestos a la utilidad

Al 31 de diciembre de 2016 el gasto por impuestos a la utilidad ascendió a \$69,882,507 en comparación con \$57,958,011 en 2015. Las principales partidas que originaron que se tuviera un incremento en el gasto de impuestos a la utilidad de \$11,924,496 fueron las pérdidas fiscales por amortizar, el mobiliario y equipo y las propiedades de inversión.

### Eventos subsecuentes

A la fecha del presente Prospecto, la Emisora cuenta con información financiera consolidada interna pro forma no auditada al 30 de junio y al 31 de marzo de 2018, así como información financiera consolidada interna histórica no auditada al 30 de junio de 2018 e información financiera consolidada interna histórica auditada al 31 de marzo de 2018.

Las siguientes tablas muestran la información financiera antes mencionada comparada con la de los periodos al 31 de diciembre de 2017 pro forma no auditada e histórica auditada respectivamente:

	Información financiera proforma		Estado de situación financiera			
	31 de marzo de 2018	31 de diciembre de 2017	(Cifras en Pesos)		Variación \$	Variación %
			31 de marzo de 2018	31 de diciembre de 2017		
Efectivo y equivalentes de efectivo	160,141,610	26,700,404	185,887,113	42,775,622	133,441,206	449.77%
Cuentas por cobrar, neto	-	-	1,910,665	1,512,775	-	0%
Propiedades de inversión	1,606,482,197	1,530,231,241	2,418,859,345	2,365,583,625	76,327,405	4.99%
Otros activos	204,303,858	138,389,220	208,189,863	187,454,630	65,914,638	47.63%
<b>Total de activo</b>	<b>1,970,927,665</b>	<b>1,695,320,865</b>	<b>2,814,846,986</b>	<b>2,597,326,652</b>	<b>275,683,249</b>	<b>16.26%</b>
Proveedores y acreedores diversos	12,309,717	35,235,380	21,458,415	35,235,380	(22,925,663)	(65.06%)
Provisiones y pasivos acumulados	416,715	416,715	15,193,524	22,108,644	-	0%
Impuestos a la utilidad diferidos	-	-	288,873,709	279,473,191	-	0%
Deuda	339,573,746	167,160,000	339,573,746	167,160,000	172,413,746	103.14%
Otros pasivos	163,598,735	149,314,620	69,160,037	50,818,941	14,360,564	9.62%
<b>Total de patrimonio</b>	<b>1,455,028,752</b>	<b>1,343,194,150</b>	<b>2,080,587,555</b>	<b>2,042,530,496</b>	<b>111,834,602</b>	<b>8.33%</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>	<b>1,970,927,665</b>	<b>1,695,320,865</b>	<b>2,814,846,986</b>	<b>2,597,326,652</b>	<b>275,683,249</b>	<b>16.26%</b>

	Información financiera proforma		Estado de resultados integrales (Cifras en Pesos)			
	31 de marzo de 2018	31 de diciembre de 2017	31 de marzo de 2018	31 de diciembre de 2017	Variación \$	Variación %
Total de ingresos	9,636,957	26,305,000	51,614,482	166,889,250	(12,309,548)	(46.80%)
Gastos generales	4,898,214	15,813,494	26,726,955	101,587,666	(10,915,280)	(69.03%)
Depreciación	-	-	127,938	625,798	-	0%
Plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	16,967,466	89,903,983	26,021,161	122,212,370	(17,949,593)	(19.97%)
Utilidad de operación	21,706,209	100,395,489	50,780,750	186,888,156	(19,343,861)	(19.27%)
Ingreso financiero, neto	(248,173)	(2,508,710)	479,131	1,454,123	2,260,537	(90.11%)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	21,458,036	97,886,779	51,259,881	188,342,279	(17,083,324)	(17.45%)
Total de impuestos a la utilidad	-	-	15,264,758	50,049,175	21,791,681	100.00%
Utilidad neta consolidada	21,458,036	97,886,779	35,995,123	138,293,104	(38,875,005)	(39.71%)
Otro resultado integral consolidado, neto	-	-	-	217,190	-	0%
Utilidad integral neta	21,458,036	97,886,779	35,995,123	138,510,294	(38,875,005)	(39.71%)

La siguiente tabla explica la reconciliación de la UAFIDA. La UAFIDA representa el resultado de la utilidad de operación antes de impuestos, resultado integral de financiamiento, depreciación y amortización:

	Información financiera proforma		Información financiera histórica	
	31 de marzo de 2018	31 de diciembre de 2017	31 de marzo de 2018	31 de diciembre de 2017
Utilidad de operación	21,706,209	100,395,489	50,780,750	186,888,156
Depreciación	-	-	127,938	625,798
UAFIDA	21,706,209	100,395,489	50,908,688	187,513,954

La siguiente tabla explica la reconciliación del NOI:

	Información financiera proforma		Información financiera histórica	
	31 de marzo de 2018	31 de diciembre de 2017	31 de marzo de 2018	31 de diciembre de 2017
Total de ingresos	9,636,957	26,305,000	51,614,482	166,889,250
Gastos generales	4,898,214	15,813,494	26,854,893	102,213,464
NOI (1)	4,738,743	10,491,506	24,759,589	64,675,786
Margen NOI (2)	49.17%	39.88%	47.97%	38.75%

1. NOI calculado como total de ingresos menos gastos generales

2. Calculado como NOI entre total de ingresos

**Estado de situación financiera histórica**  
(Cifras en Pesos)

	30 de junio de 2018 (no auditado)	31 de diciembre de 2017	Variación \$	Variación %
Efectivo y equivalentes de efectivo	100,871,061	42,775,622	58,095,439	135.81%
Cuentas por cobrar, neto	23,635,394	1,512,775	22,122,619	1,462.38%
Propiedades de inversión	2,631,049,809	2,365,583,625	265,466,184	11.22%
Otros activos	217,770,115	187,454,630	30,315,485	16.17%
<b>Total de activo</b>	<b>2,973,326,379</b>	<b>2,597,326,652</b>	<b>375,999,727</b>	<b>14.48%</b>
Proveedores y acreedores diversos	20,693,801	35,235,380	(14,541,579)	(41.27%)
Provisiones y pasivos acumulados	13,968,200	22,108,644	(8,140,444)	(36.82%)
Impuestos a la utilidad diferidos	332,035,493	279,473,191	52,562,302	18.81%
Deuda	339,732,808	167,160,000	172,572,808	103.24%
Otros pasivos	48,635,361	50,818,941	(2,183,580)	(4.3%)
<b>Total de patrimonio</b>	<b>2,218,260,716</b>	<b>2,042,530,496</b>	<b>175,730,220</b>	<b>8.60%</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>	<b>2,973,326,379</b>	<b>2,597,326,652</b>	<b>375,999,727</b>	<b>14.48%</b>

**Estado de resultados integrales históricos**  
(Cifras en Pesos)

	30 de junio de 2018 (no auditada)	31 de diciembre de 2017	Variación \$	Variación %
Total de ingresos	143,105,405	166,889,250	(23,783,845)	(14.25%)
Gastos generales	72,730,506	101,587,666	(28,857,160)	(28.41%)
Depreciación	253,236	625,798	(372,562)	(59.53%)
Plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	166,997,088	122,212,370	44,784,718	36.64%
<b>Utilidad de operación</b>	<b>237,118,751</b>	<b>186,888,156</b>	<b>50,230,595</b>	<b>26.88%</b>
Ingreso financiero, neto	2,181,379	1,454,123	727,256	50.01%
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>239,300,130</b>	<b>188,342,279</b>	<b>50,957,851</b>	<b>27.06%</b>
Total de impuestos a la utilidad	67,037,700	50,049,175	16,988,525	33.94%
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>172,262,430</b>	<b>138,293,104</b>	<b>33,969,326</b>	<b>24.56%</b>
Otro resultado integral consolidado, neto	-	217,190	(217,190)	0%
<b>Utilidad integral neta</b>	<b>172,262,430</b>	<b>138,510,294</b>	<b>33,752,136</b>	<b>24.56%</b>

**Información financiera proforma  
(Cifras en Pesos)**

	30 de junio de 2018 (no auditado)	31 de diciembre de 2017	Variación \$	Variación %
Efectivo y equivalentes de efectivo	83,085,136	26,700,404	56,384,732	211.18%
Cuentas por cobrar, neto	245,810	-	245,810	0%
Propiedades de inversión	1,824,098,078	1,530,231,241	293,866,837	19.20%
Otros activos	232,712,710	138,389,220	94,323,490	68.16%
<b>Total de activo</b>	<b>2,140,141,734</b>	<b>1,695,320,865</b>	<b>444,820,869</b>	<b>26.24%</b>
Proveedores y acreedores diversos	13,940,328	35,235,380	(21,295,052)	(60.44%)
Provisiones y pasivos acumulados	192,205	416,715	(224,510)	(53.88%)
Impuestos a la utilidad diferidos	39,781,810	-	39,781,810	0%
Deuda	339,732,808	167,160,000	172,572,808	103.24%
Otros pasivos	80,391,826	149,314,620	(68,922,794)	(46.16%)
Total de patrimonio	1,666,102,757	1,343,194,150	322,908,607	24.04%
<b>Total pasivo y patrimonio</b>	<b>2,140,141,734</b>	<b>1,695,320,865</b>	<b>444,820,869</b>	<b>26.24%</b>

**Información financiera proforma  
(Cifras en Pesos)**

	30 de junio de 2018 (no auditada)	31 de diciembre de 2017	Variación \$	Variación %
Total de ingresos	55,081,346	26,305,000	28,776,346	109.39%
Gastos generales	11,517,135	15,813,494	(4,296,359)	(27.17%)
Depreciación	-	-	-	0%
Plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	97,816,759	89,903,983	7,912,776	8.80%
Utilidad de operación	141,380,970	100,395,489	40,985,481	40.82%
Ingreso financiero, neto	835,475	(2,508,710)	3,344,185	(133.30%)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	142,216,445	97,886,779	44,329,666	45.29%
Total de impuestos a la utilidad	-	-	-	0%
Utilidad neta consolidada	142,216,445	97,886,779	44,329,666	45.29%
Otro resultado integral consolidado, neto	-	-	-	0%
<b>Utilidad integral neta</b>	<b>142,216,445</b>	<b>97,886,779</b>	<b>44,329,666</b>	<b>45.29%</b>

La siguiente tabla explica la reconciliación de la UAFIDA. La UAFIDA representa el resultado de la utilidad de operación antes de impuestos, resultado integral de financiamiento, depreciación y amortización:

	Información financiera proforma		Información financiera histórica	
	30 de junio de 2018 (no auditada)	31 de diciembre de 2017	30 de junio de 2018 (no auditada)	31 de diciembre de 2017
Utilidad de operación	141,380,970	100,395,489	237,118,751	186,888,156
Depreciación	-	-	253,236	625,798
<b>UAFIDA</b>	<b>141,380,970</b>	<b>100,395,489</b>	<b>237,371,987</b>	<b>187,513,954</b>

La siguiente tabla explica la reconciliación del NOI:

	Información financiera proforma		Información financiera histórica	
	30 junio de 2018	31 de diciembre de 2017	30 de junio de 2018	31 de diciembre de 2017
Total de ingresos	55,081,346	26,305,000	143,105,405	166,889,250
Gastos generales	11,517,135	15,813,494	72,983,742	102,213,464
NOI (1)	43,564,211	10,491,506	70,121,663	64,675,786
Margen NOI (2)	79.09%	39.88%	49.00%	38.75%

1. NOI calculado como total de ingresos menos gastos generales
2. Calculado como NOI entre total de ingresos

## 5.2 Informe de créditos relevantes

A continuación presentamos una descripción detallada del Crédito Banorte que tenemos celebrado a la fecha del presente Prospecto, mismo que fue contratado a fin de otorgarnos flexibilidad para poder llevar a cabo nuestros planes de crecimiento, manteniendo al mismo tiempo, una política de apalancamiento que cumple con los requisitos de ley.

1. El Crédito Banorte es un contrato de apertura de crédito simple, el cual se encuentra dividido en dos tranches; el Tranche A y el Tranche B. Ambos tranches generan un interés ordinario sobre el saldo insoluto igual a la TIIE más 2.30%. Las fechas de vencimiento del Crédito Banorte son el 22 de diciembre de 2024 para el Tranche A y el 26 de diciembre de 2025 para el Tranche B. Dicho crédito se encuentra garantizado mediante las siguientes garantías:

(a) una prenda sin transmisión de posesión otorgada a favor de Banorte, respecto de (i) cuentas por cobrar, (ii) depósitos en efectivo y equivalentes de efectivo, y (iii) todos los productos y/o ingresos derivados o relacionados con cualesquiera de todos los conceptos anteriormente mencionados respecto de Activos Inmobiliarios operados por U-Storage, entre los que se encuentran aquéllos referidos como “Tlalpan 949”, “Vasco de Quiroga” y “Universidad”, los cuales forman parte de nuestro Portafolio Inicial;

(b) una hipoteca en primer lugar y grado de prelación, respecto del Inmueble referido como “Universidad” que forma parte de nuestro Portafolio Inicial;

(c) hipotecas en primer lugar y grado de prelación otorgadas por LCA Bodegas, S.A. de C.V., respecto de los inmuebles ubicados en (i) Valentín Gómez Farías No. 49, Col. Santa Fe, Del. Álvaro Obregón, C.P. 01320, Ciudad de México, (ii) Boulevard Adolfo López Mateos No. 160, Colonia San Pedro de los Pinos, C.P. 01280, Del. Álvaro Obregón, Ciudad de México, y (iii) Circuito Río Consulado No. 517, Col. Atlapampa, C.P. 06450, Del. Cuauhtémoc, Ciudad de México;

(d) un contrato de cesión de derechos de cobro por medio del cual se cedieron la totalidad de los derechos de cobro de los contratos de arrendamiento celebrados sobre los Inmuebles referidos como “Tlalpan 949”, “Vasco de Quiroga” y “Universidad”, entre otros, mediante la aportación del 100% de los flujos derivados de dichos derechos de cobro al Fideicomiso de Administración y Fuente de Pago a favor de Banorte; y

(e) los pagarés suscritos y entregados por el acreditado a la orden de Banorte como reconocimiento del adeudo que a su cargo resulte de la disposición respectiva, fechados en la fecha en que se haga cada disposición.

Conforme a dicho contrato, nuestras principales obligaciones de hacer y no hacer, y causas de vencimiento anticipado son las siguientes:

<b>Obligaciones de Hacer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Entregar estados financieros anuales dictaminados.</li> <li>✓ Entregar estados financieros internos.</li> <li>✓ Informar cualquier evento que pudiera afectar la situación financiera del negocio o incurra en causa de vencimiento anticipado, incluyendo causas de vencimiento</li> </ul>
------------------------------	--

	<p>anticipado, acciones, demandas, litigios o procedimientos en su contra que afecten de forma adversa su situación financiera.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Cumplir con el ordenamiento ecológico aplicable a los inmuebles objeto de garantías bajo el Crédito Banorte.</li> <li>✓ Asegurar con una institución de seguros los inmuebles objeto de garantías bajo el Crédito Banorte. Los seguros contratados deberán (i) amparar la totalidad del valor de los Inmuebles, y (ii) establecer como beneficiario preferente a Banorte.</li> <li>✓ Entregar un avalúo de los bienes hipotecados cada tercer año.</li> <li>✓ Entregar un reporte trimestral.</li> <li>✓ Preservar y mantener en vigor el Fideicomiso F/1767 y causar que LCA Operadora mantenga los derechos, licencias, permisos y autorizaciones necesarias para llevar a cabo la operación de las bodegas durante la vigencia del Crédito Banorte.</li> </ul>
<b>Obligaciones de No Hacer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Modificar el Fideicomiso F/1767, siempre que dicha modificación afecte el desempeño del acreditado respecto al cumplimiento de sus obligaciones bajo el Crédito Banorte.</li> <li>✓ Adquirir pasivos a cargo del patrimonio del Fideicomiso F/1767, por un monto superior a la razón LTV sobre activos fijos del 50%, sin la aprobación previa y por escrito de Banorte.</li> <li>✓ Gravar, hipotecar, fideicomitir, ceder o pignorar los activos otorgados en garantía.</li> <li>✓ Enajenar inmuebles y bodegas, sin la autorización previa y por escrito de Banorte.</li> <li>✓ Arrendar, subarrendar, dar en comodato o de cualquier otra manera transferir la posesión, uso, propiedad u operación de los inmuebles gravados a cualquier tercero excepto LCA Operadora.</li> </ul>
<b>Principales Causas de Vencimiento Anticipado</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Si el pago no se realiza de manera puntual e íntegramente.</li> <li>✓ En caso de incumplimiento de las obligaciones del contrato.</li> <li>✓ Procedimiento de concurso mercantil.</li> <li>✓ Cese o cambio de actividad empresarial.</li> <li>✓ Utilización de los recursos para fines distintos a los establecidos.</li> <li>✓ Expropiación de los inmuebles gravados.</li> <li>✓ Vencimiento de los seguros contratados sobre los inmuebles gravados e incumplimientos bajo dichos seguros.</li> <li>✓ Si no se cumple el aforo requerido.</li> <li>✓ Entrega de oficio de prescripción del impuesto predial referente al sexto bimestre de 2007.</li> <li>✓ Disminución del valor de las garantías hipotecarias.</li> </ul>

2. Con fecha 30 de enero de 2016, los acreditados celebraron como fideicomitentes-fideicomisarios en segundo lugar, Banorte como fideicomisario en primer lugar y Banco del Bajío S.A., Institución de Banca Múltiple como fiduciario, el fideicomiso identificado con el número administrativo F/18501, cuyo fin principal es la creación de un mecanismo de pago del Crédito Banorte, mediante la afectación irrevocable de los derechos de cobro de los contratos de arrendamiento celebrados sobre los Inmuebles identificados como "Tlalpan 949", "Vasco de Quiroga" y "Universidad", entre otros (el "Fideicomiso de Administración y Fuente de Pago").

3. Con fecha 13 de diciembre de 2017, los fideicomitentes y fideicomisarios en segundo lugar, Banorte como fideicomisario en primer lugar, Banco del Bajío S.A., Institución de Banca Múltiple como fiduciario sustituido y CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria como fiduciario sustituto, celebraron un convenio de sustitución de institución fiduciaria al contrato de fideicomiso irrevocable de administración y fuente de pago F/18501 y por consiguiente, con esa misma fecha, los fideicomitentes y fideicomisarios en segundo lugar, Banorte como fideicomisario en primer lugar y CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria como Fiduciario, celebraron un primer convenio modificatorio y de re-expresión total al contrato de fideicomiso irrevocable de administración y fuente directa de pago, quedando identificado administrativamente bajo el número CIB/2870.

4. Adicionalmente se espera que, con posterioridad a la Oferta Pública, el fiduciario del Fideicomiso de Subarrendamiento celebre un convenio de adhesión al Crédito Banorte, a efecto de convertirse, al igual que LCA Operadora, LCA Bodegas y LCA Vallejo en obligado solidario al amparo del mismo. Asimismo, y como parte de dicho convenio de adhesión, el fiduciario del Fideicomiso de Subarrendamiento otorgaría una prenda sin transmisión de posesión respecto de los derechos que le correspondan o se deriven de los subarrendamientos que asumió el Fideicomiso de Subarrendamiento, en los mismos términos que la prenda otorgada por LCA Operadora en favor de Banorte.

5. Se espera que, con posterioridad a la Oferta Pública, se celebre un convenio de reconocimiento de adeudo mediante el cual el fiduciario del Fideicomiso F/1767 reconozca y asuma la obligación de pagar a LCA Operadora, LCA Bodegas, LCA Vallejo y el Fideicomiso de Subarrendamiento, en su carácter de obligados solidarios bajo el Crédito Banorte y LCA Operadora, montos derivados de los flujos de rentas provenientes de inmuebles propiedad de dichos obligados solidarios que han sido utilizados para hacer pagos bajo el Crédito Banorte a través del Fideicomiso de Administración y Fuente de Pago. Bajo dicho convenio de reconocimiento de adeudo, esperamos realizar pagos mensuales a los obligados solidarios para cubrir los flujos de rentas que han sido y seguirán siendo utilizados por nosotros para cubrir el Crédito Banorte.

### 5.3 Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera

El siguiente análisis sobre nuestros resultados de operación y situación financiera debe leerse conjuntamente con los Estados Financieros Anuales y las notas a los mismos incluidos en este Prospecto. El siguiente análisis contiene declaraciones a futuro que reflejan nuestros planes, estimados y creencias. Nuestros resultados reales pudieran diferir significativamente de aquéllos que se mencionan en nuestras declaraciones a futuro. Entre los factores que pueden causar o contribuir a dichas diferencias se incluyen aquéllos que se mencionan más adelante y en otros lugares de este Prospecto, particularmente en la sección de “Factores de riesgo”.

#### 5.3.1 Resultados de operación

**Periodo anual concluido el 31 de diciembre de 2017 comparado con el periodo anual concluido el 31 de diciembre de 2016**

	Por los años terminados			
	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016	\$	%
Total de ingresos	166,889,250	122,862,465	44,026,785	35.83%
Gastos generales	102,213,464	74,160,886	28,052,578	37.83%
Plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	122,212,370	209,778,985	(87,566,615)	(41.74%)
Utilidad de operación	186,888,156	258,480,564	(71,592,408)	(27.70%)
Ingreso (costo) financiero, neto	1,454,123	939,038	515,085	54.85%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	188,342,279	259,419,602	(71,077,323)	(27.40%)
Total de impuestos a la utilidad	50,049,175	69,882,507	(19,833,332)	(28.38%)
Utilidad neta consolidada	138,293,104	189,537,095	(51,243,991)	(27.04%)
Otro resultado integral consolidado, neto	217,190	456,049	(238,859)	(52.38%)
Utilidad integral neta	138,510,294	189,993,144	(51,482,850)	(27.10%)

#### Ingresos

Los ingresos totales del Fideicomiso aumentaron 35.83%, de \$122,862,465 en 2016 a \$166,889,250 en 2017. Dicho aumento de \$44,026,785 en ingresos totales deriva principalmente de la apertura de sucursales y aumentos de precios de rentas, así como de los aumentos en m<sup>2</sup> rentados.

### *Gastos generales*

Los gastos generales aumentaron 37.83%, de \$74,160,886 en 2016 a \$102,213,464 en 2017. Dicho aumento de \$28,052,578 en gastos generales deriva, principalmente, del aumento de operaciones del Fideicomiso. Los principales gastos del Fideicomiso son por arrendamiento, servicios de personal, servicios administrativos y mantenimiento. Asimismo, el incremento se debió a la adquisición de negocios que se realizó en diciembre de 2016.

### *Ingreso y costo financiero*

El costo financiero neto del Fideicomiso representó una ganancia de \$1,454,123 en 2017, comparado con una pérdida de \$939,038 en 2016. Dicho aumento de \$515,085 deriva, principalmente, del incremento en el ingreso por intereses.

### *Utilidad antes de impuestos*

La utilidad antes de impuestos del Fideicomiso disminuyó 27.40% de \$259,419,602 en 2016 a \$188,342,279 en 2017. Dicho decremento de \$71,077,323 deriva principalmente de mayor gasto derivado de la adquisición de negocio.

### *Impuestos a la utilidad*

Al 31 de diciembre de 2017 el gasto por impuestos a la utilidad disminuyó a \$50,049,175 en comparación con \$69,882,507 en 2016. Las principales partidas que originaron que se tuviera un decremento en el gasto de impuestos a la utilidad por \$19,833,332 fue el efecto en la plusvalía del periodo de las propiedades de inversión.

### **Periodo anual concluido el 31 de diciembre de 2016 comparado con el periodo anual concluido el 31 de diciembre de 2015**

	<b>Por los años terminados</b>			
	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015	\$	%
Total de ingresos	122,862,465	73,692,706	49,169,759	66.72%
Gastos generales	74,160,886	36,328,616	37,832,270	104.14%
Plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	209,778,985	163,702,880	46,076,105	28.15%
Utilidad de operación	258,480,564	201,066,970	57,413,594	28.55%
Ingreso (costo) financiero, neto	939,038	(859,685)	1,798,723	-209.23%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	259,419,602	200,207,285	59,212,317	29.58%
Total de impuestos a la utilidad	69,882,507	57,958,011	11,924,496	20.57%
Utilidad neta consolidada	189,537,095	142,249,274	47,287,821	33.24%
Otro resultado integral consolidado, neto	456,049	-	456,049	100.00%
Utilidad integral neta	189,993,144	142,249,274	47,743,870	33.56%

### *Ingresos*

Los ingresos totales del Fideicomiso aumentaron 66.72%, de \$122,862,465 en 2016 a \$73,692,706 en 2015. Dicho aumento de \$49,169,759 en ingresos totales deriva principalmente de la apertura de sucursales y aumentos de precios de rentas, así como a los aumentos de m<sup>2</sup> rentados.

### *Gastos generales*

Los gastos generales aumentaron 104.14%, de \$36,328,616 en 2015 a \$74,160,886 en 2016. Dicho aumento de \$37,832,270 en gastos generales deriva principalmente del aumento de operaciones del Fideicomiso. Los principales gastos del Fideicomiso son por arrendamiento, servicios de personal, servicios administrativos y mantenimiento.

### *Ingreso y costo financiero*

El costo financiero neto del Fideicomiso ascendió a una ganancia de \$939,038 en 2016, comparado con una pérdida de \$859,685 en 2015. Dicho aumento de \$1,798,723 deriva principalmente del incremento en el ingreso por intereses.

### *Utilidad antes de impuestos*

La utilidad antes de impuestos del Fideicomiso aumentó 29.58% de \$200,207,285 en 2015 a \$259,419,602 en 2016. Dicho aumento de \$59,212,317 deriva principalmente de la plusvalía que se genera por el efecto de las propiedades de inversión.

### *Impuestos a la utilidad*

Al 31 de diciembre de 2016 el gasto por impuestos a la utilidad ascendió a \$69,882,507 en comparación con \$57,958,011 en 2015. Las principales partidas que originaron que se tuviera un incremento en el gasto de impuestos a la utilidad de \$11,924,496 fueron las pérdidas fiscales por amortizar, el mobiliario y equipo y las propiedades de inversión.

## **5.3.2 Situación financiera, liquidez y recursos de capital**

### **Adquisición de negocios**

El 30 de septiembre de 2016 el Fideicomiso (a través de una subsidiaria), adquirió el 99.99% de las acciones con derecho a voto de SSD En octubre de 2016 el Fideicomiso (a través de una subsidiaria), adquirió el 50% de los derechos fideicomisarios del contrato de fideicomiso identificado con el número CIB/2625, de fecha 5 de octubre de 2016. Los resultados de SSD y del fideicomiso CIB/2625 se incluyen en los estados financieros consolidados de 2016 a partir de esa fecha. SSD y el fideicomiso CIB/2625 se dedican principalmente a la planeación, integración, desarrollo y ejecución de toda clase de desarrollos inmobiliarios y a comprar, arrendar, vender, administrar y llevar a cabo toda clase de operaciones y actos jurídicos similares con bienes inmuebles, respectivamente.

### **Propiedades de inversión**

#### *a) Adquisición*

Al 31 de diciembre de 2017, el Fideicomiso F/1767 adquirió dos inmuebles, así como construcción en proceso, por un precio total pagado en efectivo de \$235,840,091 (incluye intereses capitalizables por \$15,858,662). El Fideicomiso adquirió la entidad Fomento Rural, S.A. de C.V. y, para fines de la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 3 "Combinaciones de Negocios", se determinó el tratamiento contable como una adquisición de propiedad de inversión y no como una combinación de negocios.

#### *b) Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión*

Las ganancias y las pérdidas por la valuación de propiedad de inversión se reconocen en resultados del ejercicio dentro del rubro de "Plusvalía del período por las propiedades de inversión". Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el efecto por revaluación del ejercicio fue por \$122,212,370 y \$209,778,985, respectivamente.

### **Deuda a largo plazo**

A continuación, se muestra la información sobre los términos contractuales de la deuda del Fideicomiso que devenga intereses, la cual se mide a costo amortizado. La deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2017 era la siguiente:

	<u>2017</u>
El Tranche A devengaba intereses a la tasa THIE más 3.0 puntos porcentuales, pagadero en exhibiciones mensuales, y tiene vencimiento en diciembre de 2025.	\$ 191,287,084
Total de la deuda	191,282,084
Menos vencimientos circulantes	(24,127,084)
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	<u>\$ 167,160,000</u>

Al 31 de diciembre del 2017, el Fideicomiso mantenía \$8,614,988 como efectivo restringido (equivalentes al pago de 3 meses de capital e intereses) derivado del Crédito Banorte.

#### **Derivados con fines de negociación (no designados formalmente con fines de cobertura)**

En febrero de 2017, el Fideicomiso adquirió un instrumento denominado “cap-floor” que limita la tasa de interés a un 9% (*strike*). Este instrumento financiero se utiliza para reducir el riesgo del interés variable del préstamo celebrado con Banorte. La prima pagada por este instrumento fue de \$2,545,000.

Los instrumentos financieros derivados explícitos no se designaron formalmente o no se clasificaron como cobertura. En virtud de lo anterior, los cambios en el valor razonable al 31 de diciembre de 2017, se reconocen como parte del resultado en el costo financiero.

#### **Patrimonio del Fideicomiso**

Históricamente hemos financiado nuestras operaciones principalmente con fondos internos, así como del crédito adquirido durante el 2017. A continuación se describen las principales características de las cuentas que integran el Patrimonio del Fideicomiso:

##### *Estructura del Patrimonio del Fideicomiso*

- Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se realizaron aportaciones por un monto total de \$113,582,424 y \$257,132,562 respectivamente.
- El Patrimonio del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2017 y 2016, después de los movimientos antes mencionados, asciende a \$1,205,211,455 y \$1,091,629,031, respectivamente.
- Durante los ejercicios de 2016 y 2015 se realizaron aportaciones por un monto total de \$257,132,562 y \$204,525,380, respectivamente.
- Las aportaciones iniciales fueron por un monto total de \$629,971,089.

##### *Minusvalía en reorganización corporativa*

- Con fecha 5 de abril de 2014, el Fideicomiso adquirió acciones de LCA Bodegas, S.A. de C.V. y LCA Operadora, S.A. de C.V. Dicha adquisición incluyó inversiones en acciones de otras entidades debido a que la adquisición de negocios se hizo entre partes relacionadas. Lo anterior representó un déficit en la minusvalía en reorganización corporativa por \$6,225,682.

### 5.3.3 Control interno

Adicionalmente a las prácticas de control interno que recomiende el Auditor Externo y el Comité de Auditoría (100% independiente), hemos establecido un conjunto de políticas, procedimientos, prácticas y reportes estandarizados que contribuyen a un adecuado ambiente de control.

Las políticas y los procedimientos internos rigen las operaciones y otorgan una seguridad razonable de la salvaguarda de los activos, la observancia de prácticas operativas y administrativas sanas y la generación periódica de información confiable.



#### **5.4 Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas.**

El Fideicomiso reconoce, con base en estimaciones de su administración, provisiones de pasivo por aquellas obligaciones presentes en las que la transferencia de activos o la prestación de servicios son virtualmente ineludibles y surge como consecuencia de eventos pasados, los que, en los casos aplicables, se registran a su valor presente.



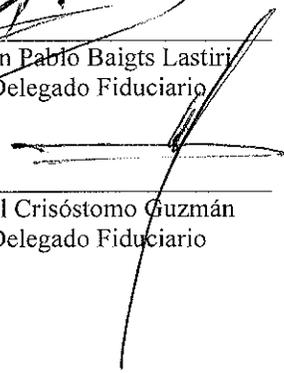
**6 PERSONAS RESPONSABLES**

Los suscritos manifiestan, bajo protesta de decir verdad, que su representada, en su carácter de fiduciario, preparó la información relativa al Contrato de Fideicomiso contenida en el presente Prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada su 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.

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple



Juan Pablo Baigts Lastiri  
Delegado Fiduciario



Itzel Crisóstomo Guzmán  
Delegado Fiduciario

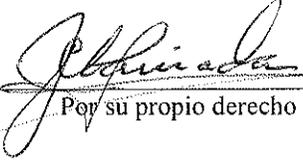
La suscrita manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de mis respectivas funciones, preparé la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitidos en su caso, así como mi información financiera contenida en el presente Prospecto, la cual, a mi leal saber y entender, refleja razonablemente mi 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.

Laura Reneé Diez Barroso Azcárraga

  
Por su propio derecho

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 fideicomitidos en su caso, así como mi información financiera contenida en el presente Prospecto, la cual, a mi leal saber y entender, refleja razonablemente mi 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.

José Carlos Laviada Ocejo



Por su propio derecho

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 fideicomitidos en su caso, así como mi información financiera contenida en el presente Prospecto, la cual, a mi leal saber y entender, refleja razonablemente mi 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.

Jaime Isita Ortega

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Ortega', written in a cursive style.

---

Por su propio derecho

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 fideicomitidos en su caso, así como mi información financiera contenida en el presente Prospecto, la cual, a mi leal saber y entender, refleja razonablemente mi 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

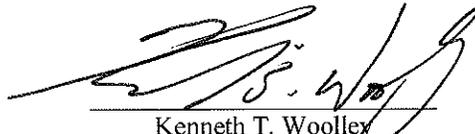
A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a final downward stroke, positioned above a horizontal line.

Por su propio derecho

El suscrito manifiesto, bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de mis respectivas funciones, preparé la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitidos en su caso, así como la información financiera de mi representada 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.

WOOLLEYENTERPRISESMX, LLC no cuenta con una Dirección General, Dirección de Finanzas y Dirección Jurídica en su estructura orgánica. Kenneth T. Woolley es el responsable de los asuntos relacionados con la dirección general, asuntos financieros y asuntos legales de WOOLLEYENTERPRISESMX, LLC.

WOOLLEYENTERPRISESMX, LLC



Kenneth T. Woolley  
Representante Legal

El suscrito manifiesto, bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de mis respectivas funciones, preparé la información relativa a los bienes, derechos o valores fiduciomitidos en su caso, así como la información financiera de mi representada 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.

Tanner Storage Mexico, LLC no cuenta con una Dirección General, Dirección de Finanzas y Dirección Jurídica en su estructura orgánica. Richard S. Tanner es el responsable de los asuntos relacionados con la dirección general, asuntos financieros y asuntos legales de Tanner Storage Mexico, LLC.

Tanner Storage Mexico, LLC

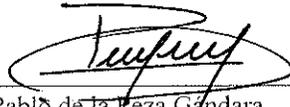


Richard S. Tanner  
Representante Legal

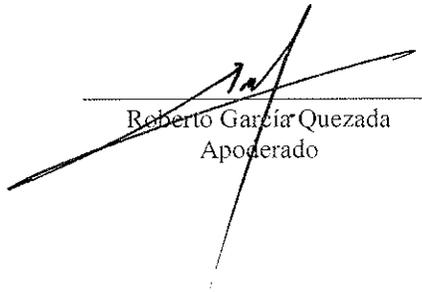
Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Administrador, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a nuestro leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, nuestra 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.

Asimismo, nuestra representada ha participado con los Fideicomitentes, el Administrador y el Fiduciario en la definición del precio de los Certificados Bursátiles Originales materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características del Fideicomiso y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación.

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



Pablo de la Peza Gándara  
Apoderado



Roberto García Quezada  
Apoderado

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al Patrimonio del Fideicomiso, así como la relacionada con los Certificados Bursátiles emitidos y los contratos aplicables y la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, contenida en el presente Prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria



Por: Rosa Adriana Pérez Quesnel  
Cargo: Delegada Fiduciaria



Por: Alfredo Arturo Hernández Arroyo  
Cargo: Delegado Fiduciario

## DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2, fracción I, inciso m), numeral 5 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de los estados financieros consolidados dictaminados del Fideicomiso CIB/572 y subsidiarias (CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple División Fiduciaria) (el “Fideicomiso”) al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 y por los años terminados en esas fechas, los estados financieros consolidados condensados con revisión limitada al 31 de marzo de 2018 y por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2018 y 2017 así como, la información financiera consolidada pro forma no auditada del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2017 y por el año terminado en esa fecha, la información financiera consolidada pro forma no auditada del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2016 y por el año terminado en esa fecha y la información financiera consolidada pro forma no auditada al 31 de marzo de 2018 y por los 3 meses terminados en esa fecha, que se incluyen como anexos en el presente prospecto de colocación de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, a cargo del Fideicomiso (el “Prospecto”), así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Prospecto, cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados, revisados y compilados, respectivamente antes mencionado, se emite la siguiente leyenda:

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados dictaminados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexos en el presente Prospecto, fueron dictaminados con fecha 5 de abril de 2018, de conformidad con las normas internacionales de auditoría.

Que los estados financieros consolidados condensados al 31 de marzo de 2018 y por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2018 y 2017, que se incluyen como anexos en el presente Prospecto, fueron revisados con fecha 25 de junio de 2018, de acuerdo con la Norma Internacional de Revisión de Proyectos No. 2410.

Que la información financiera consolidada pro forma no auditada del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2017 y por el año terminado en esa fecha, la información financiera consolidada pro forma no auditada al 31 de marzo de 2018 y por los 3 meses terminados en esa fecha; así como, la información financiera consolidada pro forma no auditada del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2016 y por el año terminado en esa fecha y, que se incluye en el presente Prospecto, fue sujeta de un trabajo de aseguramiento con fecha 26 de junio de 2018 y con fecha 19 de diciembre de 2017, respectivamente, conforme a la norma internacional de aseguramiento ISAE 3420 (Contratos de Aseguramiento para Reportar sobre la Compilación de Información Financiera Proforma incluida en un Prospecto)”.

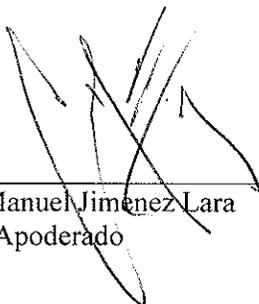
Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Prospecto y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría y aseguramiento realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados o revisados o de la información financiera consolidada pro forma no auditada señalados en los párrafos anteriores, ni de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la información contenida en el Prospecto que no provenga de los estados financieros consolidados por él dictaminados o de la información financiera consolidada pro forma no auditada por él compilada”.

**KPMG Cárdenas Dosal, S. C.**



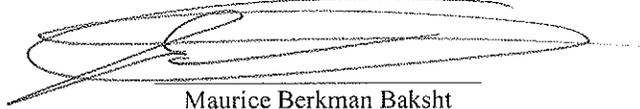
L.C.C. José Alejandro Ruíz Luna  
Socio



C. P. C. Manuel Jiménez Lara  
Apoderado

Exclusivamente para efectos de la opinión legal emitida en términos de lo establecido en el artículo 87, fracción II de la Ley del Mercado de Valores, (i) 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, y (ii) 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.

Galicia Abogados, S.C.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Maurice Berkman Baksht', written over a horizontal line.

Maurice Berkman Baksht  
Socio

## 7. ANEXOS

### 7.1 Estados financieros

- (a) Estados financieros consolidados intermedios condensados del Fideicomiso al 31 de marzo de 2018 y por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2018 y de 2017.
- (b) Estados financieros consolidados proforma no auditados del Fideicomiso al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017 y por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2017 y el año terminado el 31 de diciembre de 2017.
- (c) Estados financieros consolidados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 y por los años terminados en esas fechas.
- (d) Información financiera consolidada pro forma no auditada del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y por los años terminados en esas fechas.
- (e) Estados financieros internos consolidados del Fideicomiso al 30 de junio de 2018, comparados con los estados financieros internos del Fideicomiso del ejercicio anterior.
- (f) Información financiera consolidada pro forma interna del Fideicomiso al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 y por el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2018 y el año terminado el 31 de diciembre de 2017.

**Fideicomiso CIB/572 y subsidiarias  
(CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple,  
División Fiduciaria)**

Información financiera consolidada intermedia condensada  
al 31 de marzo de 2018 y por los períodos de tres meses  
terminados al 31 de marzo del 2018 y 2017

(Con el informe de los auditores independientes sobre la  
revisión de la información financiera consolidada intermedia condensada)

## **Informe de los Auditores Independientes sobre la Revisión de la Información Financiera Consolidada Intermedia Condensada**

Al Comité Técnico y los Fideicomitentes  
Fideicomiso CIB/572 (CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple  
División Fiduciaria):

### *Introducción*

Hemos revisado la información financiera consolidada intermedia condensada adjunta al 31 de marzo de 2018 y 2017 del Fideicomiso CIB/572 y subsidiarias (el Fideicomiso), que comprende lo siguiente:

- El estado de situación financiera consolidado intermedio condensado al 31 de marzo de 2018;
- Los estados de resultados integrales consolidados intermedios condensados por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2018 y 2017;
- Los estados de cambios en el patrimonio de los fideicomitenres consolidados intermedios condensados por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2018 y 2017;
- Los estados de flujos de efectivo onsolidados intermedios condensados por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2018 y 2017; y
- Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados.

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de la información financiera consolidada intermedia condensada de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34 Reportes Financieros Intermedios. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre esta información financiera consolidada intermedia condensada con base en nuestra revisión.

### *Alcance de la revisión*

Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con la Norma Internacional de Revisión de Proyectos 2410 “Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad”. Una revisión de información financiera intermedia consiste en hacer averiguaciones, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como la aplicación de procedimientos de revisión analítica y otros procedimientos de revisión. Una revisión es sustancialmente menor en alcance que una auditoría efectuada conforme a las Normas Internacionales de Auditoría y en consecuencia no nos permiten obtener la seguridad de que estamos al tanto de todos los asuntos significativos que podrían ser identificados en una auditoría. Consecuentemente, no expresamos una opinión de auditoría.

(Continúa)



*Conclusión*

Basados en nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que la información financiera consolidada intermedia condensada al 31 de marzo de 2018 y por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2018 y 2017, no está preparada, en todos los aspectos materiales, de conformidad con la NIC 34 “*Reportes Financieros Intermedios*”.

KPMG CARDENAS DOSAL, S.C.

L. C. C. José Alejandro Ruíz Luna

Ciudad de México, a 26 de junio de 2018.

**Fideicomiso CIB/572 y Subsidiarias**  
**(CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)**

Estados de situación financiera consolidados intermedios condensados

Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017

(Pesos)

<b>Activo</b>	<b>Nota</b>	<b>31 de marzo de 2018</b>	<b>31 de diciembre de 2017</b>	<b>Pasivo y patrimonio del Fideicomiso</b>	<b>Nota</b>	<b>31 de marzo de 2018</b>	<b>31 de diciembre de 2017</b>
<b>Activo circulante:</b>				<b>Pasivo circulante:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo		\$ 185,887,113	42,775,622	Vencimientos circulantes de deuda a largo plazo	9	\$ 44,360,000	24,127,084
Cuentas por cobrar, neto	4	1,910,665	1,512,775	Proveedores y acreedores diversos		21,458,414	35,235,380
Partes relacionadas	5	5,100,956	5,115,040	Provisiones y pasivos acumulados		15,894,947	22,108,644
Impuestos por recuperar		25,039,872	7,469,841	Participación de los trabajadores en la utilidad		380,448	372,577
Otras cuentas por cobrar		59,674,037	59,696,502	Partes relacionadas	5	12,028,555	12,548,608
Pagos anticipados		<u>6,253,208</u>	<u>6,797,557</u>	Depósitos en garantía		1,204,169	1,289,668
				Anticipo de clientes		<u>9,792,603</u>	<u>11,874,735</u>
<b>Total del activo circulante</b>		<b>283,865,851</b>	<b>123,367,337</b>	<b>Total del pasivo circulante</b>		<b>105,119,136</b>	<b>107,556,696</b>
<b>Efectivo restringido</b>	<b>9</b>	<b>21,178,559</b>	<b>18,614,988</b>	<b>Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes</b>	<b>9</b>	<b>339,573,746</b>	<b>167,160,000</b>
<b>Inversión en acciones de compañías asociadas</b>		<b>24,561,024</b>	<b>23,855,551</b>	<b>Impuestos a la utilidad diferidos</b>	<b>8</b>	<b>288,873,709</b>	<b>279,473,191</b>
<b>Mobiliario y equipo, neto</b>	<b>6</b>	<b>2,340,425</b>	<b>1,863,369</b>	<b>Beneficios a los empleados</b>		<u>692,840</u>	<u>606,269</u>
<b>Propiedades de inversión</b>	<b>7</b>	<b>2,418,859,345</b>	<b>2,365,583,625</b>	<b>Total del pasivo</b>		<b>734,259,431</b>	<b>554,796,156</b>
<b>Activos intangibles</b>		<b>150,163</b>	<b>150,163</b>	<b>Patrimonio del fideicomiso:</b>	<b>10</b>		
<b>Crédito mercantil</b>		<b>63,818,055</b>	<b>63,818,055</b>	<b>Participación controladora:</b>			
<b>Otros activos</b>		<b>73,564</b>	<b>73,564</b>	Aportaciones al Fideicomiso		1,207,273,391	1,205,211,455
				Minusvalía en reorganización corporativa		(6,225,682)	(6,225,682)
				Utilidades retenidas		808,513,713	773,002,821
				Otros resultados integrales, neto		<u>673,239</u>	<u>673,239</u>
				<b>Participación controladora</b>		<b>2,010,234,661</b>	<b>1,972,661,833</b>
				<b>Participación no controladora</b>		<u>70,352,894</u>	<u>69,868,663</u>
				<b>Total del patrimonio</b>		<b>2,080,587,555</b>	<b>2,042,530,496</b>
				<b>Compromisos y pasivos contingentes</b>	<b>12</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
				<b>Hecho posterior</b>	<b>13</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
		<u>\$ 2,814,846,986</u>	<u>2,597,326,652</u>			<u>\$ 2,814,846,986</u>	<u>2,597,326,652</u>

Las notas de la página 1 a la 14 son parte integrante de los estados financieros consolidados intermedios condensados.

**Fideicomiso CIB/572 y Subsidiarias**  
**(CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)**

Estados de resultados integrales consolidados intermedios condensados

Por los períodos de 3 meses terminados el 31 de marzo de 2018 y 2017

(Pesos)

	<u>Nota</u>	<u>31 de marzo de 2018</u>	<u>31 de marzo de 2017</u>
Ingresos por:			
Arrendamiento		\$ 43,394,523	31,323,368
Servicios	5	5,949,426	4,488,923
Otros		<u>2,270,533</u>	<u>1,870,013</u>
Total de ingresos		<u>51,614,482</u>	<u>37,682,304</u>
Gastos generales:			
Servicios profesionales		18,811,815	11,411,755
Honorarios profesionales		3,735,591	2,034,092
Arrendamiento	5	1,980,299	1,889,909
Predial		1,242,132	2,024,162
Depreciación		127,938	144,871
Otros		<u>957,118</u>	<u>5,723,980</u>
Total de gastos generales		<u>26,854,893</u>	<u>23,228,769</u>
Plusvalía del período de las propiedades de inversión	7	<u>26,021,161</u>	<u>50,792,430</u>
Utilidad de operación		50,780,750	65,245,965
Ingresos (costos) financieros:			
Gasto por intereses		(266,230)	(10,263)
Ingreso por intereses		831,915	289,365
Costo financiero del plan de beneficios definidos		<u>(86,554)</u>	<u>-</u>
Ingreso (costo) financiero, neto		<u>479,131</u>	<u>279,102</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		51,259,881	65,525,067
Impuestos a la utilidad	8	<u>15,264,758</u>	<u>10,215,382</u>
Utilidad neta consolidada		<u>\$ 35,995,123</u>	<u>55,309,685</u>
Otro resultado integral consolidado		<u>-</u>	<u>-</u>
Utilidad integral neta		<u>\$ 35,995,123</u>	<u>55,309,685</u>
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Participación controladora		\$ 35,510,892	55,488,489
Participación no controladora		<u>484,231</u>	<u>(178,804)</u>
Utilidad neta consolidada		<u>\$ 35,995,123</u>	<u>55,309,685</u>

Las notas de la página 1 a la 14 son parte integrante de los estados financieros consolidados intermedios condensados.

**Fideicomiso CIB/572 y Subsidiarias**  
**(CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)**

Estados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes consolidados intermedios condensados

Por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2017

(Pesos)

	Nota	<u>Atribuible a los fideicomitentes del Fideicomiso</u>				<u>Total de participación controladora</u>	<u>Participación no controladora</u>	<u>Total de patrimonio</u>
		<u>Aportaciones al Fideicomiso</u>	<u>Minusvalía en reorganización corporativa</u>	<u>Utilidades retenidas</u>	<u>Otros resultados integrales, neto</u>			
Saldos al 1o. de enero de 2017	10	\$ 1,091,629,031	(6,225,682)	636,196,154	456,049	1,722,055,552	54,027,716	1,776,083,268
Utilidad integral neta		-	-	55,488,489	-	55,488,489	(178,804)	55,309,685
Saldos al 31 de marzo de 2017	10	\$ <u>1,091,629,031</u>	<u>(6,225,682)</u>	<u>691,684,643</u>	<u>456,049</u>	<u>1,777,544,041</u>	<u>53,848,912</u>	<u>1,831,392,953</u>

Las notas de la página 1 a la 14 son parte integrante de los estados financieros consolidados intermedios condensados.

**Fideicomiso CIB/572 y Subsidiarias**  
**(CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)**

Estados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes consolidados intermedios condensados

Por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018

(Pesos)

Nota	<u>Atribuible a los fideicomitentes del Fideicomiso</u>				<u>Total de participación controladora</u>	<u>Participación no controladora</u>	<u>Total de patrimonio</u>
	<u>Aportaciones al Fideicomiso</u>	<u>Minusvalía en reorganización corporativa</u>	<u>Utilidades retenidas</u>	<u>Otros resultados integrales, neto</u>			
Saldos al 1o. de enero de 2018	\$ 1,205,211,455	(6,225,682)	773,002,821	673,239	1,972,661,833	69,868,663	2,042,530,496
Aumento al patrimonio	10 2,061,936	-	-	-	2,061,936	-	2,061,936
Utilidad integral neta	-	-	35,510,892	-	35,510,892	484,231	35,995,123
Saldos al 31 de marzo de 2018	10 \$ <u>1,207,273,391</u>	<u>(6,225,682)</u>	<u>808,513,713</u>	<u>673,239</u>	<u>2,010,234,661</u>	<u>70,352,894</u>	<u>2,080,587,555</u>

Las notas de la página 1 a la 14 son parte integrante de los estados financieros consolidados intermedios condensados.

**Fideicomiso CIB/572 y Subsidiarias**  
**(CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)**

Estados de flujos de efectivo consolidados intermedios condensados

Por los períodos terminados el 31 de marzo de 2018 y 2017

(Pesos)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Utilidad neta	\$ 35,995,123	55,309,685
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	127,938	144,871
Plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	(26,021,161)	(50,792,430)
Impuestos a la utilidad	15,264,758	10,215,381
Intereses a favor	(831,915)	(289,365)
Partida relacionada con actividades de financiamiento - intereses a cargo	<u>266,230</u>	<u>10,263</u>
Subtotal	24,800,973	14,598,405
Cuentas por cobrar	(397,890)	112,080
Impuestos a la utilidad por recuperar	(23,434,271)	(4,236,924)
Otras cuentas por cobrar	22,465	538,434
Pagos anticipados	544,349	(8,249,496)
Proveedores y acreedores diversos	(13,776,966)	3,252,767
Provisiones y pasivos acumulados	(5,521,763)	(1,299,993)
Partes relacionadas	(505,969)	492,982
Depósitos en garantía	(85,499)	275,266
Participación de los trabajadores en la utilidad	7,871	11,572
Beneficios a los empleados	86,571	-
Otros activos	-	48,004
Anticipo de clientes	<u>(2,082,132)</u>	<u>2,082,617</u>
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	<u>(20,342,261)</u>	<u>7,625,714</u>
Actividades de inversión:		
Adquisición de inversiones en asociadas	(705,473)	-
Adquisiciones de mobiliario y equipo	(604,994)	-
Adquisiciones de propiedades de inversión	(24,314,493)	(193,500,685)
Intereses cobrados	<u>831,915</u>	<u>289,365</u>
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión	<u>(24,793,045)</u>	<u>(193,211,320)</u>
Efectivo a obtener de actividades de financiamiento	<u>(45,135,306)</u>	<u>(185,585,606)</u>
Actividades de financiamiento:		
Aportaciones de patrimonio al fideicomiso	2,061,936	-
Préstamos obtenidos de entidades financieras	200,000,000	210,000,000
Pago del principal del crédito	(7,353,338)	-
Pago por costos financieros relacionados con el préstamo	(3,632,000)	(3,200,000)
Intereses pagados	(266,230)	(10,263)
Efectivo restringido	<u>(2,563,571)</u>	<u>(22,758,941)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>188,246,797</u>	<u>184,030,796</u>
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	143,111,491	(1,554,810)
Efectivo y equivalentes de efectivo:		
Al principio del período	<u>42,775,622</u>	<u>31,465,276</u>
Al fin del período	<u>\$ 185,887,113</u>	<u>29,910,466</u>

Las notas de la página 1 a la 14 son parte integrante de los estados financieros consolidados intermedios condensados.

**Fideicomiso CIB/572 y subsidiarias  
(CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple,  
División Fiduciaria)**

Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados

Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017  
y por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2018 y 2017

(Pesos)

**(1) Entidad que reporta-**

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

La actividad principal del Fideicomiso es administrar al Fideicomiso Empresarial Número F/1767 (Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) (el “Fideicomiso F/1767”) en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario. Por lo anterior, el Fideicomiso consolida al Fideicomiso F/1767.

La actividad principal del Fideicomiso F/1767 (mediante sí mismo o sus subsidiarias) es comprar, arrendar, vender, administrar, subarrendar, remodelar, desarrollar y llevar acabo toda clase de operaciones y actos jurídicos similares con bienes inmuebles, construidos o sin construir, así como también a la adquisición de compañías o negocios que le lleven a cumplir sus fines.

La información financiera consolidada intermedia condensada al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017 y por los tres meses terminados al 31 de marzo del 2018 y 2017, incluye la información financiera consolidada del Fideicomiso F/1767 que a su vez es la entidad tenedora de LCA Bodegas, S. A. de C. V., LCA Vallejo, S. A. P. I. de C. V., LCA Operadora, S. A. de C. V., Self Storage Development, S. A. P. I. de C. V., Fideicomiso CIB/2625 y Fomento Rural, S. A. de C. V., las cuales tienen como actividad principal; la planeación, desarrollo, arrendamiento y administración de mini bodegas bajo la marca de U-Storage.

El Fideicomiso es controlado por un grupo de inversionistas (personas físicas y personas morales).

**Comité Técnico del Fideicomiso**

El Fideicomiso cuenta con un Comité Técnico (“Comité técnico del Fideicomiso CIB/572”) que designa personas autorizadas “A” y personas autorizadas “B”. Las personas autorizadas “A” podrá instruir al Fiduciario sobre cualquier asunto, siempre que la instrucción se realice conjuntamente con una Persona Autorizada “B” Cualquiera de las personas autorizadas “B” podrá instruir al Fiduciario sobre cualquier asunto, sin requerir firma o autorización de una Persona Autorizada “A”; salvo aquellos casos identificados como “Asuntos de Unanimidad”. Dichos asuntos comprenden principalmente decisiones de inversión y financiamiento del Fideicomiso.

(Continúa)

**Fideicomiso CIB/572 y subsidiarias  
(CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple,  
División Fiduciaria)**

Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados

(Pesos)

**(2) Autorización y bases de presentación-**

**Autorización-**

El 26 de junio de 2018, Diego Isita Portilla, Director General y Gabriela Santana Lima Directora de Finanzas, autorizaron la emisión de los estados financieros consolidados intermedios condensados adjuntos y sus notas.

**Bases de presentación-**

**a) Declaración de cumplimiento-**

La información financiera consolidada intermedia condensada adjunta ha sido preparada de acuerdo con la NIC 34 “Información Financiera Interina”. Esta no incluye toda la información requerida para un juego completo de estados financieros requeridos conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés). Sin embargo, algunas notas explicativas seleccionadas se incluyen para explicar los eventos y transacciones que resulten significativos para la comprensión de los cambios en la situación financiera del Fideicomiso y su desempeño desde los últimos estados financieros consolidados anuales al 31 de diciembre 2017 y por el año terminado en esa fecha. Consecuentemente, los estados financieros consolidados anuales deberán leerse en conjunto con estos estados financieros consolidado intermedios condensados.

**b) Bases de medición-**

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

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

(Continúa)

**Fideicomiso CIB/572 y subsidiarias  
(CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple,  
División Fiduciaria)**

Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados

(Pesos)

**c) Uso de juicios y estimaciones-**

La preparación de ésta información financiera consolidada intermedia condensada, requiere que la Administración efectúe juicios, estimaciones y suposiciones que afectan la aplicación de políticas contables y los importes reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos.

Los juicios, estimaciones y supuestos del Fideicomiso se basan en la información histórica y presupuestada, así como en las condiciones económicas regionales y de la industria en la que opera, algún cambio podría afectar adversamente dichas estimaciones. Aunque el Fideicomiso haya realizado estimaciones razonables sobre la resolución final de las incertidumbres subyacentes, no se puede asegurar que el resultado final de los asuntos será coherente con lo que reflejan los activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones.

Las decisiones significativas tomadas por la Administración en la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, así como las fuentes clave de incertidumbre fueron las mismas que se aplicaron a los estados financieros consolidados por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017.

**d) Moneda funcional y de informe-**

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

**(3) Resumen de las principales políticas contables-**

Las políticas contables aplicadas por el Fideicomiso en estos estados financieros consolidados intermedios condensados son consistentes con las aplicadas por el Fideicomiso en los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2017.

(Continúa)

**Fideicomiso CIB/572 y subsidiarias  
(CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple,  
División Fiduciaria)**

Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados

(Pesos)

**(4) Cuentas por cobrar-**

Las cuentas por cobrar al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 se integran como se muestra a continuación:

	<u>31 de marzo de 2018</u>	<u>31 de diciembre de 2017</u>
Clientes	\$ 1,927,462	1,529,572
Menos estimación para saldos de cobro dudoso	<u>(16,797)</u>	<u>(16,797)</u>
Cuentas por cobrar, neto	<u>\$ 1,910,665</u>	<u>1,512,775</u>

**(5) Operaciones y saldos con partes relacionadas-**

Las operaciones con partes relacionadas, al 31 de marzo de 2018 y 2017, respectivamente, fueron como se muestra a continuación:

	<u>Tres meses terminados al 31 de marzo</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Ingresos por arrendamiento de terreno:</u>		
Opebodegas, S. A. de C. V.	692,680	640,092
	\$ <u>                    </u>	<u>                    </u>
<u>Ingresos por desarrollo:</u>		
U-Storage Vertiz, S. A. de C. V.	127,129	-
	\$ <u>                    </u>	<u>                    </u>

(Continúa)

**Fideicomiso CIB/572 y subsidiarias  
(CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple,  
División Fiduciaria)**

Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados

(Pesos)

	<b>Tres meses terminados al 31 de marzo</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<u>Ingresos por servicios:</u>		
U-Storage Viaducto, S. A. de C. V.	\$ 671,014	507,591
U-Storage Polanco, S. A. de C. V.	527,514	488,929
U-Storage de México, S. A. de C. V.	429,274	470,522
Opebodegas, S. A. de C. V.	421,678	367,796
U-Storage Gustavo Baz, S. A. de C. V.	407,051	376,543
U-Storage Vertiz, S. A. de C. V.	400,877	282,430
U-Storage Puebla, S. A. de C. V.	193,225	176,185
Centros de Renta, S. A. de C. V.	62,181	63,770
U-Storage Central de Abastos, S. A. de C. V.	36,916	36,195
	\$ 3,149,730	2,769,961
<u>Ingresos por servicios de personal:</u>		
U-Storage Viaducto, S. A. de C. V.	\$ 410,892	307,257
U-Storage Vertiz, S. A. de C. V.	388,806	224,617
U-Storage Gustavo Baz, S. A. de C. V.	320,946	207,561
Opebodegas, S. A. de C. V.	283,142	206,754
U-Storage Polanco, S. A. de C. V.	274,440	208,365
U-Storage Puebla, S. A. de C. V.	261,321	177,364
U-Storage de México, S. A. de C. V.	147,150	202,645
U-Storage Central de Abastos, S. A. de C. V.	138,508	86,755
Centros de Renta, S. A. de C. V.	87,451	67,855
La Trainera, S. A. de C. V.	-	20,853
La Trainera Polanco, S. A. P. I. de C. V.	-	8,937
	\$ 2,312,656	1,718,963

(Continúa)

**Fideicomiso CIB/572 y subsidiarias  
(CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple,  
División Fiduciaria)**

Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados

(Pesos)

		<b>Tres meses terminados al 31 de marzo</b>	
		<b>2018</b>	<b>2017</b>
<u>Ingresos por carga y descarga:</u>			
U-Storage Viaducto, S. A. de C. V.	\$	28,864	9,020
U-StorageVertiz, S. A. de C. V.		15,785	5,412
U-Storage Gustavo Baz, S. A. de C. V.		13,299	-
Opebodegas, S. A. de C. V.		13,079	27,060
U-Storage Central de Abastos, S. A. de C. V.		4,109	5,022
U-Storage Polanco, S. A. de C. V.		-	3,861
	\$	75,136	50,375
<u>Ingresos por seguros contenidos:</u>			
U-Storage Viaducto, S. A. de C. V.	\$	146,671	57,924
U-Storage Vertiz, S. A. de C. V.		90,983	49,838
Opebodegas, S. A. de C. V.		87,639	70,756
U-Storage de México, S. A. de C. V.		72,480	51,284
U-Storage Polanco, S. A. de C. V.		62,022	44,858
U-Storage Gustavo Baz, S. A. de C. V.		59,771	44,226
U-Storage Puebla, S. A. de C. V.		20,154	8,700
Centros de Renta, S. A. de C. V.		7,575	4,051
U-Storage Central de Abastos, S. A. de C. V.		1,031	-
	\$	548,326	331,637

(Continúa)

**Fideicomiso CIB/572 y subsidiarias  
(CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple,  
División Fiduciaria)**

Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados

(Pesos)

	<b>Tres meses terminados al 31 de marzo</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<u>Otros ingresos:</u>		
Opebodegas, S. A. de C. V.	\$ 101,458	12,982
U-Storage Polanco, S. A. de C. V.	89,791	45,367
U-Storage Central de Abastos, S. A. de C. V.	69,443	17,846
U-Storage Viaducto, S. A. de C. V.	56,154	11,313
U-Storage Gustavo Baz, S. A. de C. V.	49,313	26,932
U-Storage Puebla, S. A. de C. V.	37,058	20,663
U-Storage de México, S. A. de C. V.	33,784	28,054
U-Storage Vertiz, S. A. de C. V.	29,675	13,308
Centros de Renta, S. A. de C. V.	-	7,950
Grupo Impulsor Promueve, S. C.	-	5,395
	\$ 466,676	189,810
<u>Gasto por arrendamiento:</u>		
Personas físicas	\$ 1,436,028	1,345,029
<u>Gastos por intereses</u>		
U-Storage Gustavo Baz, S. A. de C. V.	\$ 99,881	9,940

(Continúa)

**Fideicomiso CIB/572 y subsidiarias  
(CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple,  
División Fiduciaria)**

Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados

(Pesos)

Los saldos por cobrar y pagar con partes relacionadas al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, se integran como se muestra a continuación:

	<b>31 de marzo de 2018</b>	<b>31 de diciembre de 2017</b>
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
U-Storage Vertiz, S. A. de C. V.	\$ 2,910,723	2,836,513
U-Storage Polanco, S. A. de C. V.	441,710	500,782
Opebodegas, S. A. de C. V.	389,905	366,503
U-Storage Viaducto, S. A. de C. V.	366,325	371,538
U-Storage Gustavo Baz, S. A. de C. V.	327,791	320,693
U-Storage Puebla, S. A. de C. V.	279,937	292,645
Centros de Renta, S. A. de C. V.	114,864	144,895
U-Storage Central de Abastos, S. A. de C. V.	106,898	138,302
Otros	162,803	143,169
	\$ 5,100,956	5,115,040
 <u>Cuentas por pagar:</u>		
Fideicomiso 2768 (1)	\$ 5,261,193	5,261,193
U-Storage de México, S. A. de C. V. (1)	4,835,965	5,710,523
Woolley Enterprise MX, L. L. C.	1,931,397	1,474,897
Grupo Impulsor Promueve, S. C.	-	101,995
	\$ 12,028,555	12,548,608

Los saldos por cobrar y por pagar a partes relacionadas corresponden a cuenta corriente y son por naturaleza a corto plazo, las cuales genera intereses a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) a 28 días más 2.5 puntos porcentuales.

(1) Estos saldos fueron originados por préstamos con intercompañías durante el ejercicio 2017.

(Continúa)

**Fideicomiso CIB/572 y subsidiarias  
(CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple,  
División Fiduciaria)**

Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados

(Pesos)

**(6) Mobiliario y equipo-**

*a) Adquisición y enajenación-*

Durante los tres meses terminados el 31 de marzo de 2018 se realizaron adquisiciones por \$ 604,994, durante los tres meses terminados el 31 de marzo de 2017 el Fideicomiso no adquirió mobiliario y equipo.

*b) Depreciación-*

La depreciación de mobiliario y equipo al 31 de marzo de 2018 y 2017 fue de \$127,938 y \$144,871, respectivamente.

**(7) Propiedades de inversión-**

*a) Adquisición-*

Durante los tres meses terminados el 31 de marzo de 2018, el Fideicomiso capitalizó intereses en propiedades de inversión por \$25,946,493. Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, el Fideicomiso adquirió la entidad Fomento Rural S. A. de C. V. y para fines de la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 3 “Combinaciones de Negocios” se determinó el tratamiento contable como una adquisición de propiedad de inversión y no como una combinación de negocios.

*b) Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión-*

Las ganancias y las pérdidas por la valuación de propiedad de inversión se reconocen en resultados del ejercicio dentro del rubro de “Plusvalía del período por las propiedades de inversión”. Al 30 de marzo de 2018 y 2017, el efecto por revaluación del período fue por \$26,021,161 y \$50,792,430, respectivamente.

*c) Pérdidas por deterioro y reversión posterior-*

Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, no existen pérdidas por deterioro en el valor de los activos de larga duración, evaluados de acuerdo con las disposiciones de la NIC 36, Deterioro de activos.

**Fideicomiso CIB/572 y subsidiarias  
(CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple,  
División Fiduciaria)**

Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados

(Pesos)

**(8) Impuestos a la utilidad diferidos-**

El gasto de impuestos a la utilidad se reconoce con base en la mejor estimación de la Administración sobre la tasa promedio ponderada anual de impuesto sobre la renta, que se espera para el año financiero aplicado a la utilidad antes de impuestos del período intermedio. La tasa efectiva del Fideicomiso por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018 fue del 30.48% (por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2017 fue de 25.07%).

**(9) Deuda-**

A continuación se muestra la información sobre los términos contractuales de la deuda del Fideicomiso que devenga intereses, los cuales se miden a costo amortizado. La deuda al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017 se muestra a continuación:

	<b>31 de marzo de 2018</b>	<b>31 de diciembre de 2017</b>
Crédito simple en pesos con Banco Mercantil del Norte que devenga intereses a la tasa TIIE más 3.0 puntos porcentuales, pagadero en exhibiciones mensuales, con vencimiento en marzo de 2026.	\$ <u>383,933,746</u>	\$ <u>191,287,084</u>
Total de la deuda	383,933,746	191,287,084
Menos vencimientos circulantes	<u>44,360,000</u>	<u>24,127,084</u>
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	\$ <u>339,573,746</u>	\$ <u>167,160,000</u>

Al 31 de marzo del 2018, la Compañía mantenía \$21,178,559 (\$ 18,614,988 al 31 de diciembre de 2017) como efectivo restringido (equivalentes a el pago de tres meses de capital e intereses) derivado del préstamo con Banorte.

El contrato de préstamo establece ciertas obligaciones de hacer y no hacer por parte del Fideicomiso. Estas obligaciones han sido cumplidas al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017.

(Continúa)

**Fideicomiso CIB/572 y subsidiarias  
(CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple,  
División Fiduciaria)**

Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados

(Pesos)

**(10) Patrimonio fideicomitado-**

A continuación se describen las principales características de las cuentas que integran el patrimonio fideicomitado.

***Estructura del patrimonio-***

Durante el período de tres meses terminados el 31 de marzo de 2018 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, se realizaron aportaciones por un monto total de \$2,061,936 y \$113,582,424, respectivamente.

El patrimonio del Fideicomiso al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, después de los movimientos antes mencionados asciende a \$1,207,273,391 y \$1,205,211,455, respectivamente.

**(11) Instrumentos financieros-**

***(a) Valores en libros contra valores razonables-***

Al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, el Fideicomiso mantenía en su estado de situación financiera instrumentos financieros, los cuales todos clasificaban como nivel 2.

***(b) Derivados con fines de negociación (no designados formalmente con fines de cobertura)-***

En febrero 2018 y 2017, el Fideicomiso adquirió un instrumento denominado Cap-Floor que limita la tasa de interés a un 9% (strike), este instrumento financiero se utiliza para reducir el riesgo del interés variable del préstamo mencionado en la nota 9. La prima pagada por este instrumento fue de \$1,632,000, \$2,545,000, respectivamente.

Los instrumentos financieros derivados explícitos no se designaron formalmente o no se clasificaron como cobertura, por lo tanto, los cambios en el valor razonable al 31 de marzo de 2018, se reconocen como parte del resultado en el costo financiero.

(Continúa)

**Fideicomiso CIB/572 y subsidiarias  
(CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple,  
División Fiduciaria)**

Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados

(Pesos)

**(c) Administración de riesgo financiero-**

Los objetivos y políticas de la administración del riesgo financiero del Fideicomiso, son consistentes con aquellas reveladas en los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2017.

**(d) Jerarquía del valor razonable-**

El Fideicomiso determina el valor razonable utilizando la siguiente jerarquía de valor razonable que refleja la importancia de los insumos utilizados en la fabricación de tales mediciones.

- Nivel 1: Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para un activo o pasivo idéntico que el Fideicomiso pueda acceder a los datos de medición.
- Nivel 2: Datos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: Los datos no observables para el activo o pasivo.

Los instrumentos financieros a valor razonable a la fecha de presentación de este informe, que se clasifican como de nivel 2 de la jerarquía que clasifica la medición del valor razonable son inmateriales.

Los valores razonables de Nivel 2 para esas cotizaciones son la prueba de razonabilidad descontando los flujos de caja esperados utilizando la tasa de interés de mercado para un instrumento similar a la fecha de medición. Los valores razonables reflejan el riesgo de crédito del instrumento e incluyen ajustes para tener en cuenta el riesgo de crédito de la entidad del grupo y la contraparte en su caso.

El Fideicomiso reconoce las transferencias entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al cierre del ejercicio en el que se ha producido la transferencia. No hubo transferencias entre los niveles de la jerarquía del valor razonable durante los tres meses terminados el 31 de marzo de 2018.

(Continúa)

**Fideicomiso CIB/572 y subsidiarias  
(CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple,  
División Fiduciaria)**

Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados

(Pesos)

**(12) Compromisos y pasivos contingentes-**

- a) Las subsidiarias del Fideicomiso han celebrado contratos de servicios administrativos con U-Storage Servicios, S. A. de C. V., Self Storage Management, S. de R. L. de C. V., Self Storage Development, S. A. P. I. de C. V., partes relacionadas, en el que éstas se comprometen a prestarle servicios administrativos y suministros para la operación de las subsidiarias del Fideicomiso, como se muestra en la nota 5.
- b) Las subsidiarias del Fideicomiso han celebrado contratos de prestación de servicios con partes relacionadas, en los cuales éstas se comprometen a prestarle los servicios de arrendamiento necesarios para su operación. Estos contratos se pactan de forma anual. El total de pagos por este concepto se puede ver en la nota 5.
- c) De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.
- d) De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

En caso de que las autoridades fiscales revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrán exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

(Continúa)

**Fideicomiso CIB/572 y subsidiarias  
(CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple,  
División Fiduciaria)**

Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados

(Pesos)

**(13) Hecho posterior-**

- a) Durante mayo de 2018 el Comité Técnico del Fideicomiso acordó la venta de las subsidiarias LCA Bodegas, S. A. de C. V., LCA Operadora, S. A. de C. V., LCA Vallejo, S. A. de C. V. y Self Storage Development, S. A. P. I. de C. V.

\* \* \* \*

**Fideicomiso CIB/572 y subsidiarias  
(CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple,  
División Fiduciaria)**

Información financiera consolidada pro forma no auditada

Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017 y por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2017 y el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(Con el Informe de los Contadores Públicos Independientes sobre la compilación de información financiera consolidada pro forma no auditada incluida en un Prospecto)

## **Informe de los Contadores Públicos Independientes sobre la compilación de información financiera consolidada pro forma no auditada incluida en un Prospecto**

Al Comité Técnico y Fideicomitente  
Fideicomiso CIB/572:

Hemos concluido nuestro trabajo de aseguramiento para reportar sobre la compilación de la información financiera consolidada pro forma no auditada del Fideicomiso CIB/572 y subsidiarias (el “Fideicomiso”) preparados por la Administración. La información financiera consolidada pro forma no auditada comprende los estados de situación financiera consolidados pro forma no auditados al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017 y los estados de resultados integrales consolidados pro forma no auditados por el período de tres meses terminado al 31 de marzo de 2018 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2017, así como sus notas correspondientes, mismos que se adjuntan como anexo en el Prospecto de registro de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios. Los criterios utilizados por el Fideicomiso para compilar la información financiera consolidada pro forma no auditada se describen en la nota 2.

La información financiera consolidada pro forma no auditada, ha sido compilada por la Administración del Fideicomiso para ilustrar el impacto de los eventos descritos en la nota 1 sobre la situación financiera consolidada del Fideicomiso al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, y en los resultados integrales consolidados del Fideicomiso por el período de tres meses terminado al 31 de marzo de 2018 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2017, como si dichos eventos hubieran tenido lugar el 1o. de enero de 2017. Como parte de este proceso, la información financiera consolidada del Fideicomiso respecto de su situación financiera consolidada y sus resultados integrales consolidados, ha sido extraídos por el Fideicomiso de la información financiera histórica que se menciona en la nota 2.

### *Responsabilidad de la Administración del Fideicomiso en relación con los estados financieros consolidados pro forma no auditados*

La Administración del Fideicomiso es responsable de la compilación de los estados financieros consolidados pro forma no auditados con base en los criterios detallados en la nota 2.

### *Nuestra independencia y nuestro control de calidad*

Hemos cumplido con las reglas de independencia y los requerimientos de ética del *Código de Ética para Contadores Profesionales* emitidos por la Junta Internacional de Estándares Éticos para los Contadores, que se basa en los principios fundamentales de integridad, objetividad, competencia profesional y debido cuidado, confidencialidad y conducta profesional.

La firma aplica la Norma Internacional de Control de Calidad número 1 y, en consecuencia, mantiene un sistema global de control de calidad que incluye políticas y procedimientos documentados en relación con el cumplimiento de los requerimientos de ética, normas profesionales y los requisitos legales y reglamentarios aplicables.

### *Responsabilidad de los Contadores Público Independientes*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión, sobre si la información financiera consolidada pro forma no auditada ha sido compilada, en todos los aspectos materiales, por la Administración del Fideicomiso, con base en los criterios detallados en la nota 1.

(Continúa)

Hemos llevado a cabo nuestro trabajo conforme a la Norma Internacional de Aseguramiento “ISAE 3420 - *Contratos de Aseguramiento para Reportar sobre la Compilación de Información Financiera Proforma incluida en un Prospecto*”, emitida por el Consejo Internacional de Normas de Auditoría y Aseguramiento. Esta norma exige que planifiquemos y ejecutemos los procedimientos para obtener una seguridad razonable sobre si el Fideicomiso ha compilado, en todos los aspectos materiales, la información financiera consolidada pro forma no auditada con base en los criterios detallados en la nota 1.

Para propósitos de este trabajo, nosotros no somos responsables de la actualización o reemisión de reportes u opiniones sobre la información financiera consolidada histórica utilizada en la compilación de la información financiera consolidada pro forma no auditada, ni hemos, en el transcurso de este trabajo, realizado una auditoría o revisión de la información financiera utilizada para la compilación de la información financiera consolidada pro forma no auditada.

El propósito de la información financiera consolidada pro forma no auditada incluida en un Prospecto, es solamente para ilustrar el impacto de los eventos y transacciones significativos en la información financiera consolidada no ajustada de una entidad, como si los eventos hubieran ocurrido y las transacciones se hubieran llevado a cabo en una fecha seleccionada para efectos de la ilustración. Por lo tanto, no proveemos ninguna seguridad, de que el resultado real de los eventos y transacciones de haber ocurrido éstas al 1o. de enero de 2017, hubieran sido como se presentan.

Un trabajo de aseguramiento razonable para reportar sobre si la información financiera consolidada pro forma no auditada ha sido compilada, en todos los aspectos materiales y conforme a los criterios aplicables, involucra la ejecución de procedimientos para validar si los criterios utilizados por el Fideicomiso en la compilación de la información financiera consolidada pro forma no auditada proveen una base razonable para presentar los efectos significativos directamente atribuibles a eventos y transacciones y para obtener evidencia suficiente y adecuada de que:

- Los ajustes proforma correspondientes dan los efectos apropiados a los criterios utilizados y,
- La información financiera consolidada pro forma no auditada refleja la aplicación adecuada de los ajustes a los estados financieros consolidados históricos.

Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del contador público independiente, con base en su entendimiento de la naturaleza del Fideicomiso, los eventos y transacciones sobre las cuales se ha compilado la información financiera consolidada pro forma no auditada y otras circunstancias relevantes del trabajo realizado.

El trabajo también involucra la evaluación de la presentación de la información financiera consolidada pro forma no auditada en su conjunto.

Consideramos que la evidencia que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

*Opinión*

En nuestra opinión, la información financiera consolidada pro forma no auditada ha sido compilada, en todos los aspectos materiales, según los criterios mencionados en la nota 1.

KPMG Cardenas Dosal, S. C.

L.C.C. José Alejandro Ruíz Luna

Ciudad de México, a 26 de junio de 2018.



**Fideicomiso CIB/572 y subsidiarias**  
**(CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)**

Estado de resultado integral consolidado pro forma no auditado

Por el periodo de tres meses al 31 de marzo de 2018

(Pesos)

	<b>Montos históricos consolidados</b>	<b>Ajustes pro forma</b>	<b>Nota 2</b>	<b>Información pro forma</b>
Ingresos por:				
Arrendamiento	\$ 43,394,523	(33,757,566)	A	9,636,957
Servicios	5,949,426	(5,949,426)	A	-
Otros	<u>2,270,533</u>	<u>(2,270,533)</u>	A	<u>-</u>
Total de ingresos	<u>51,614,482</u>	<u>(41,977,525)</u>		<u>9,636,957</u>
Gastos generales:				
Servicios por personal y administrativos	18,811,815	(14,747,719)	A	4,064,096
Honorarios profesionales	3,735,591	(3,735,591)	A	-
Arrendamiento	1,980,299	(1,980,299)	A	-
Predial	1,242,132	(741,575)	A	500,557
Depreciación	127,938	(127,938)	A	-
Otros	<u>957,118</u>	<u>(623,557)</u>	A	<u>333,561</u>
Total de gastos generales	<u>26,854,893</u>	<u>(21,956,679)</u>		<u>4,898,214</u>
Plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	<u>26,021,161</u>	<u>(9,053,695)</u>	A	<u>16,967,466</u>
Utilidad de operación	<u>50,780,750</u>	<u>(29,074,541)</u>		<u>21,706,209</u>
Ingresos (costos) financieros:				
Gasto por intereses	(266,230)	(86,794)	A	(353,024)
Ingreso por intereses	831,915	(727,064)	A	104,851
Costo financiero del plan de beneficios definidos	<u>(86,554)</u>	<u>86,554</u>	A	<u>-</u>
Ingreso (costo) financiero, neto	<u>479,131</u>	<u>(727,304)</u>		<u>(248,173)</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	<u>51,259,881</u>	<u>(29,801,845)</u>		<u>21,458,036</u>
Impuestos a la utilidad				
Total de impuestos a la utilidad	<u>15,264,758</u>	<u>(15,264,758)</u>	A	<u>-</u>
Utilidad neta consolidada	\$ <u>35,995,123</u>	<u>(14,537,087)</u>		<u>21,458,036</u>
Otro resultado integral consolidado, neto	<u>-</u>	<u>-</u>		<u>-</u>
Utilidad integral, neta	\$ <u><u>35,995,123</u></u>	<u><u>(14,537,087)</u></u>		<u><u>21,458,036</u></u>
Utilidad neta consolidada atribuible a:				
Participación controladora	\$ 35,510,892	(14,052,856)	A	21,458,036
Participación no controladora	<u>484,231</u>	<u>(484,231)</u>	A	<u>-</u>
Resultado integral, neto consolidado	\$ <u><u>35,995,123</u></u>	<u><u>(14,537,087)</u></u>		<u><u>21,458,036</u></u>

Ver notas a los estados financieros consolidados pro forma no auditados.

**Fideicomiso CIB/572 y subsidiarias**  
**(CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)**

Estado de situación financiera consolidado pro forma no auditado

31 de diciembre de 2017

(Pesos)

Activo	Montos históricos consolidados	Ajustes pro forma	Nota 2	Información pro forma	Pasivo y patrimonio del Fideicomiso	Montos históricos consolidados	Ajustes pro forma	Nota 2	Información pro forma
Activo circulante:					Pasivo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 42,775,622	(16,075,218)	A	26,700,404	Vencimientos circulantes de deuda a largo plazo	\$ 24,127,084	-		24,127,084
Cuentas por cobrar, neto	1,512,775	(1,512,775)	A	-	Proveedores y acreedores diversos	35,235,380	-		35,235,380
Partes relacionadas	5,115,040	(2,547,855)	A	2,567,185	Provisiones y pasivos acumulados	22,108,644	(21,691,929)	A	416,715
Impuestos a la utilidad por recuperar	7,469,841	(3,709,202)	A	3,760,639	Impuesto a la utilidad por pagar	-	158,552	A	158,552
Otras cuentas por cobrar	59,696,502	(12,901,728)	A	46,794,774	Participación de los trabajadores en la utilidad	372,577	(372,577)	A	-
Pagos anticipados	6,797,557	(3,756,918)	A	3,040,639	Partes relacionadas	12,548,608	79,256,229	A	91,804,837
Activos disponibles para la venta	-	63,610,995	A	63,610,995	Depósitos en garantía	1,289,668	(1,289,668)	A	-
					Anticipos de clientes	11,874,735	(11,874,735)	A	-
Total del activo circulante	123,367,337	23,107,299		146,474,636	Total del pasivo circulante	107,556,696	44,185,872		151,742,568
Efectivo restringido	18,614,988	-		18,614,988	Impuestos a la utilidad diferidos	279,473,191	(279,473,191)	A	-
Inversión en subsidiarias y asociadas	23,855,551	(23,855,551)	A	-	Beneficios a los empleados	606,269	(606,269)	A	-
Mobiliario y equipo, neto	1,863,369	(1,863,369)	A	-	Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	167,160,000	-		167,160,000
Propiedades de inversión	2,365,583,625	(835,352,384)	A	1,530,231,241	Documentos por pagar a largo plazo	-	33,224,147	A	33,224,147
Activos intangibles, neto	150,163	(150,163)	A	-	Total del pasivo	554,796,156	(202,669,441)		352,126,715
Crédito mercantil	63,818,055	(63,818,055)	A	-	Patrimonio del fideicomiso				
Otros activos	73,564	(73,564)	A	-	Participación controladora:				
					Aportaciones al fideicomiso	1,205,211,455	(52,875,568)	A	1,152,335,887
					Reembolso de patrimonio	-	(626,611,759)	A	(626,611,759)
					Minusvalía en reorganización corporativa	(6,225,682)	6,225,682	A	-
					Utilidades retenidas	773,002,821	44,467,201	A	817,470,022
					Otros resultados integrales, neto	673,239	(673,239)	A	-
					Participación controladora	1,972,661,833	(629,467,683)		1,343,194,150
					Participación no controladora	69,868,663	(69,868,663)	A	-
					Total del patrimonio	2,042,530,496	(699,336,346)		1,343,194,150
	\$ 123,367,337	(902,005,787)		146,474,636		\$ 2,597,326,652	(902,005,787)		1,695,320,865

Ver notas a los estados financieros consolidados pro forma no auditados

**Fideicomiso CIB/572 y subsidiarias**  
**(CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)**

Estado de resultado integral consolidado pro forma no auditado

Año terminado al 31 de diciembre de 2017

(Pesos)

	<b>Montos históricos consolidados</b>	<b>Ajustes pro forma</b>	<b>Nota 2</b>	<b>Información pro forma</b>
Ingresos por:				
Arrendamiento	\$ 135,501,554	(109,196,554)	A	26,305,000
Servicios	21,568,516	(21,568,516)	A	-
Otros	9,819,180	(9,819,180)	A	-
<b>Total de ingresos</b>	<b>166,889,250</b>	<b>(140,584,250)</b>		<b>26,305,000</b>
Gastos generales:				
Servicios por personal y administrativos	51,301,208	(41,968,712)	A	9,332,496
Honorarios profesionales	12,894,133	(7,280,108)	A	5,614,025
Arrendamiento	7,421,503	(7,421,503)	A	-
Predial	3,388,678	(2,801,212)	A	587,466
Depreciación	625,798	(625,798)	A	-
Otros	26,582,144	(26,302,637)	A	279,507
<b>Total de gastos generales</b>	<b>102,213,464</b>	<b>(86,399,970)</b>		<b>15,813,494</b>
Plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	122,212,370	(32,308,387)	A	89,903,983
<b>Utilidad de operación</b>	<b>186,888,156</b>	<b>(86,492,667)</b>		<b>100,395,489</b>
Ingresos (costos) financieros:				
Gasto por intereses	(637,740)	(1,801,492)	A	(2,439,232)
Ingreso por intereses	2,215,184	(2,243,779)	A	(28,595)
Costo financiero del plan de beneficios definidos	(44,045)	44,045	A	-
Pérdida en cambios, neta	(79,276)	38,393	A	(40,883)
<b>Ingreso (costo) financiero, neto</b>	<b>1,454,123</b>	<b>(3,962,833)</b>		<b>(2,508,710)</b>
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>188,342,279</b>	<b>(90,455,500)</b>		<b>97,886,779</b>
Impuestos a la utilidad				
Sobre base fiscal	15,914,370	(15,914,370)	A	-
Diferidos	34,134,805	(34,134,805)	A	-
<b>Total de impuestos a la utilidad</b>	<b>50,049,175</b>	<b>(50,049,175)</b>		<b>-</b>
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>\$ 138,293,104</b>	<b>(40,406,325)</b>		<b>97,886,779</b>
Otro resultado integral consolidado (no será reclasificado a utilidad neta):				
Pérdidas actuariales	310,272	(310,272)	A	-
Impuestos a la utilidad	(93,082)	93,082	A	-
<b>Otro resultado integral consolidado, neto</b>	<b>217,190</b>	<b>(217,190)</b>		<b>-</b>
<b>Utilidad integral</b>	<b>\$ 138,510,294</b>	<b>(40,623,515)</b>		<b>97,886,779</b>
Utilidad neta consolidada atribuible a:				
Participación controladora	\$ 137,023,857	(39,137,078)	A	97,886,779
Participación no controladora	1,486,437	(1,486,437)	A	-
<b>Resultado integral, neto consolidado</b>	<b>\$ 138,510,294</b>	<b>(40,623,515)</b>		<b>97,886,779</b>

Ver notas a los estados financieros consolidados pro forma no auditados

**Fideicomiso CIB/572 y subsidiarias  
(CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple  
División Fiduciaria)**

Notas a la información financiera consolidada pro forma no auditada

31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017

(Pesos)

**(1) Actividad del Fideicomiso, aprobación y bases de presentación y compilación-**

***Actividad del Fideicomiso-***

La información financiera consolidada pro forma no auditada se compone de los estados de situación financiera consolidada pro forma del Fideicomiso CIB/572 (el "Fideicomiso") al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017 y los estados de resultados integrales pro forma del Fideicomiso por el período de tres meses terminados el 31 de marzo de 2018 y el año terminado el 31 de diciembre de 2017 que se acompañan, así como las notas adjuntas a los mismos (en su conjunto la "Información Financiera Consolidada Pro forma No Auditada"), los cuales han sido preparados por el Fideicomiso para satisfacer los requisitos de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") de México con relación a la emisión de certificados bursátiles fiduciarios ("CBFIs") que se describe con mayor detalle en el siguiente párrafo.

El Fideicomiso está planeando emitir CBFIs mediante una oferta pública inicial en México, coordinada por agentes colocadores mexicanos (la "Oferta"), con la aprobación de la CNBV en México.

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

***Aprobación y bases de presentación y compilación-***

El 26 de junio de 2018, Diego Isita Portilla, Director General y Gabriela Santana Lima, Director de Finanzas autorizaron la emisión de la Información Financiera Consolidada Pro forma No Auditada que se acompaña, así como las notas relacionadas.

La Información Financiera Consolidada Pro forma No Auditada se presenta exclusivamente con fines ilustrativos. Los ajustes hechos en la Información Financiera Consolidada Pro forma No Auditada se basa en la información disponible y en supuestos que la Administración considera razonables y no pretenden representar: (i) nuestra situación financiera, (ii) los resultados de nuestras operaciones, ni (iii) la proyección de nuestra situación financiera a cierta fecha o por determinado período, como si las operaciones mencionadas en la nota 2 hubieran tenido lugar al 1o. de enero de 2017.

Las diferencias en los ajustes pro forma podrían derivar de muchos factores, por ejemplo, los resultados obtenidos por la plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión adquiridas mediante las aportaciones realizadas al Fideicomiso por las entidades señaladas en la Nota 2 A.2), dichas aportaciones ocurrirán de forma simultánea a la emisión de los CBFIs mencionada anteriormente.

(Continúa)

**Fideicomiso CIB/572 y subsidiarias  
(CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple  
División Fiduciaria)**

Notas a la información financiera consolidada pro forma no auditada

(Pesos)

En opinión del Fideicomiso, se han realizado todos los ajustes significativos que son necesarios para reflejar los efectos de las operaciones descritas en la nota 2 que pueden ser respaldadas con hechos en relación con la preparación de la información financiera consolidada pro forma no auditada.

Los ajustes pro forma se basan en estimaciones y cierta información que está disponible actualmente para la Administración. Dichos ajustes pro forma variarán en la medida que esté disponible información adicional, se redefinan las estimaciones, ocurra la fusión mencionada en la nota 2, u ocurran nuevos eventos. El Fideicomiso ha considerado las normas contables establecidas por las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" por sus siglas en Inglés) emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB"), para determinar los ajustes pro forma que se describen más adelante.

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

- i. los estados financieros consolidados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2017 y por el año terminado en esa fecha que fueron auditados por una firma de auditores independiente (los "Estados Financieros Consolidados Anuales").
- ii. los estados financieros consolidados intermedios condensados al 31 de marzo de 2018 y por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018 que fueron sujetos a procedimientos de revisión limitada por la misma firma de auditores independientes (los "Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados", que en conjunto con los Estados Financieros Consolidados Anuales se denominan los "Estados Financieros Consolidados").

La Información Financiera Consolidada Pro forma No Auditada se deben leer junto con los Estados Financieros Consolidados.

La Información Financiera Consolidada Pro forma No Auditada se presenta en pesos mexicanos ("\$"), moneda nacional de México y que también es la moneda funcional de la Compañía y la moneda en la que se presenta dicha información financiera consolidada pro forma.

Con el objetivo de ser consistentes en la presentación de los ajustes pro forma que se mencionan en la nota 2, se considera que los créditos a las cuentas deudoras son presentados en paréntesis para indicar que son abonos a dichas cuentas. Por otro lado, los débitos a las cuentas acreedoras son representados en paréntesis para indicar que son cargos a dichas cuentas.

(Continúa)

**Fideicomiso CIB/572 y subsidiarias  
(CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple  
División Fiduciaria)**

Notas a la información financiera consolidada pro forma no auditada

(Pesos)

**(2) Ajustes pro forma-**

Los ajustes pro forma aplicados en la preparación de la Información Financiera Consolidada Pro forma No Auditada son los siguientes:

**A. Reestructura-**

El Fideicomiso está planeando una reestructura corporativa mediante la constitución y emisión de un Fideicomiso de Inversión y Bienes Raíces (“FIBRA”), dicha reestructura contempla la desincorporación de las entidades LCA Bodegas, S. A. de C. V., LCA Vallejo, S. A. P. I. de C. V., LCA Operadora, S. A. de C. V. y Self Storage Development, S. A. P. I. de C. V.; así como la aportación de inmuebles (terrenos y edificios) por parte U Storage de México, S. A. de C. V.. Los ajustes pro forma estimados que resultarán una vez que se dé la reestructura planeada, y que están siendo reconocidos en la Información Financiera Consolidada Pro forma No Auditada al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, son los siguientes:

***Información financiera consolidada del Estado de situación financiera consolidado pro forma no auditado-***

<b>Activo</b>	<b>31 de marzo de 2018</b>	<b>31 de diciembre de 2017</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ (25,745,503)	(16,075,218)
Cuentas por cobrar, neto	(1,910,665)	(1,512,775)
Partes relacionadas	52,867,862	(2,547,855)
Impuestos a la utilidad por recuperar	(21,496,185)	(3,709,202)
Otras cuentas por cobrar	14,410,856	(12,901,728)
Pagos anticipados	(3,671,005)	(3,756,918)
Activos disponibles para la venta	41,933,867	63,610,995
Anticipos a proveedores	3,011,831	-
Inversión en subsidiarias y asociadas	(24,561,024)	(23,855,551)
Mobiliario y equipo, neto	(2,340,425)	(1,863,369)
Propiedades de inversión	(812,377,148) (1)	(835,352,384) (1)
Activos intangibles	(150,163)	(150,163)
Crédito mercantil	(63,818,055)	(63,818,055)
Otros activos	(73,564)	(73,564)
<b>Total del activo</b>	<b>\$ (843,919,321)</b>	<b>(902,005,787)</b>

(1) Incluye los ajustes A1 y A2.

(Continúa)

**Fideicomiso CIB/572 y subsidiarias**  
**(CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple**  
**División Fiduciaria)**

Notas a la información financiera consolidada pro forma no auditada

<b>Pasivo</b>	<b>31 de marzo de 2018</b>	<b>31 de diciembre de 2017</b>
Proveedores y acreedores diversos	\$ (9,148,698)	-
Provisiones y pasivos acumulados	(15,478,231)	(21,691,929)
Impuesto a la utilidad por pagar	237,331	158,552
Participación de los trabajadores en la utilidad	(380,448)	(372,577)
Partes relacionadas	73,825,150	79,256,229
Depósitos en garantía	(1,204,169)	(1,289,668)
Anticipos de clientes	(9,792,603)	(11,874,735)
Impuestos a la utilidad diferidos	(288,873,709)	(279,473,191)
Beneficios a los empleados	(692,840)	(606,269)
Documentos por pagar a largo plazo	33,147,699	33,224,147
<b>Patrimonio del fideicomiso</b>		
Aportación al fideicomiso	(17,664,530)	(52,875,568)
Reembolso de patrimonio	(703,250,228)	(626,611,759)
Minusvalía en reorganización corporativa	6,225,682	6,225,682
Utilidades retenidas	160,156,406	44,467,201
Otros resultados integrales, neto	(673,239)	(673,239)
Participación no controladora	(70,352,894)	(69,868,663)
<b>Total del pasivo y patrimonio</b>	<b>\$ (843,919,321)</b>	<b>(902,005,787)</b>
	<b>Por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2018</b>	<b>Año terminado el 31 de diciembre de 2017</b>
<b>Ingresos por:</b>		
Arrendamiento	\$ (33,757,566)	(109,196,554)
Servicios	(5,949,426)	(21,568,516)
Otros	(2,270,533)	(9,819,180)
<b>Total ingresos</b>	<b>(41,977,525)</b>	<b>(140,584,250)</b>
<b>Gastos generales</b>		
Servicios por personal y administrativos	(14,747,719)	(41,968,712)
Honorarios profesionales	(3,735,591)	(7,280,108)
Arrendamiento	(1,980,299)	(7,421,503)
Predial	(741,575)	(2,801,212)
Depreciación	(127,938)	(625,798)
Otros	(623,557)	(26,302,637)
<b>Total gastos generales</b>	<b>\$ (21,956,679)</b>	<b>(86,399,970)</b>
Plusvalía del ejercicio de propiedades de inversión	\$ (9,053,695)	(32,308,387)

(Continúa)

**Fideicomiso CIB/572 y subsidiarias  
(CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple  
División Fiduciaria)**

Notas a la información financiera consolidada pro forma no auditada

(Pesos)

	<b>Por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2018</b>	<b>Año terminado el 31 de diciembre de 2017</b>
<b>Ingresos (costos) financieros:</b>		
Gasto por intereses	\$ (86,794)	(1,801,492)
Ingreso por intereses	(727,064)	(2,243,779)
Costo financiero del plan de beneficios definidos	86,554	44,045
Pérdida en cambios, neta	-	38,393
<b>Ingreso (costo) financiero, neto</b>	<b>(727,304)</b>	<b>(3,962,833)</b>
Impuestos a la utilidad	(15,264,758)	(50,049,175)
<b>Utilidad neta</b>	<b>\$ (14,537,087)</b>	<b>(40,406,325)</b>
<b>Otro resultado integral consolidado:</b>		
Ganancias (pérdidas) actuariales	-	(310,272)
Impuestos a la utilidad	\$ -	93,082

***A.1 Aportaciones y adquisiciones de terrenos y edificios-***

Adicional a los inmuebles que actualmente forman parte del Fideicomiso, serán aportados los siguientes terrenos y edificios por parte de U-Storage de México, S. A. de C. V.:

	<b>31 de marzo de 2018</b>		
	<b>Valor según avalúo</b>	<b>Valor en libros</b>	<b>Ganancia (pérdida) por avalúo</b>
<b>Propiedades de inversión:</b>			
U Storage de México, S. A. de C. V.:			
Terrenos y edificios (revaluación)	112,038,476	33,147,149	78,891,327

\* \* \*

**Fideicomiso CIB/572 y subsidiarias  
(CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple  
División Fiduciaria)**

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



# Informe de los Auditores Independientes

Al Comité Técnico y a los Fideicomitentes

*Fideicomiso CIB/572*

*CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple División Fiduciaria*

*(pesos mexicanos)*

## Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados del Fideicomiso CIB/572 y subsidiarias (el Fideicomiso), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 y los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Fideicomiso CIB/572 y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, así como sus resultados integrales consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

## Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

## Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.



Propiedades de inversión - \$2,365,583,625

Ver nota 12 a los estados financieros consolidados.

La cuestión clave de auditoría

De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría

Al 31 de diciembre de 2017, las propiedades de inversión representan el 91% de los activos totales en el estado de situación financiera e incluyen la inversión en terrenos y edificios.

Las propiedades de inversión se presentan a su valor razonable con base en avalúos de valuadores expertos externos independientes.

El proceso de valuación se considera un asunto relevante de auditoría debido a que involucra juicios significativos en la determinación de la metodología utilizada y en la determinación de los supuestos aplicados en el desarrollo de la estimación. Las valuaciones son altamente sensibles a cambios en los supuestos aplicados, particularmente aquellos relacionados con las tasas de capitalización, de descuento utilizadas y en la estimación de los supuestos.

Como parte de nuestros procedimientos de auditoría:

- Obtuvimos un entendimiento de las propiedades de inversión y los planes de Fideicomiso y evaluamos los controles de la Administración relativos al proceso de valuaciones, que incluye la participación de valuadores externos.
- Evaluamos la capacidad, competencia e independencia de los valuadores expertos externos.
- Mediante procedimientos analíticos, evaluamos la razonabilidad de cambios significativos en los valores de mercado determinados por los valuadores externos, así como de las tasas de capitalización y de descuento utilizadas.
- Mediante la participación de nuestros especialistas, evaluamos la metodología de valuación utilizada y de forma selectiva, la razonabilidad de los datos de los flujos de efectivo proyectados, los valores concluidos por el valuador externo y las tasas de capitalización y de descuento utilizadas, tomando en consideración factores de comparabilidad y de mercado aplicables a los inmuebles.
- Evaluamos las revelaciones contenidas en las notas a los estados financieros consolidados, las cuales incluyen las relacionadas con los supuestos clave que tienen un alto grado de sensibilidad en las valuaciones.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de desviación material, debida a fraude o error.



En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

#### Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.



- Obtenemos suficiente y apropiada evidencia de auditoría con respecto a la información financiera de las entidades o líneas de negocio dentro del Fideicomiso para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la administración, supervisión y desarrollo de la auditoría de grupo. Somos exclusivamente responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

KPMG Cárdenas Dosal S. C.

L. C. C. José Alejandro Ruiz Luna

Ciudad de México, a 5 de abril de 2018.



**Fideicomiso CIB/572 y subsidiarias**  
(CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

Estados de resultados integrales consolidados

Años terminados el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015

(Pesos)

	Nota	2017	2016	2015
<b>Ingresos por:</b>				
Arrendamiento	\$	135,501,554	98,411,492	70,997,468
Servicios		21,568,516	4,067,907	-
Otros		9,819,180	20,383,066	2,695,238
<b>Total de ingresos</b>		<u>166,889,250</u>	<u>122,862,465</u>	<u>73,692,706</u>
<b>Gastos generales:</b>				
Servicios por personal y administrativos		51,301,208	29,948,890	15,060,459
Honorarios profesionales		12,894,133	3,953,998	4,086,987
Arrendamiento		7,421,503	5,137,608	5,458,114
Predial		3,388,678	1,536,565	1,797,608
Seguridad		2,832,964	2,998,404	-
Mantenimiento		2,764,998	3,644,502	-
Depreciación		625,798	2,258,180	174,687
Servicios de oficina		384,549	1,853,013	462,518
Otros		20,599,633	22,829,726	9,288,243
<b>Total de gastos generales</b>		<u>102,213,464</u>	<u>74,160,886</u>	<u>36,328,616</u>
Plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	12	<u>122,212,370</u>	<u>209,778,985</u>	<u>163,702,880</u>
<b>Utilidad de operación</b>		<u>186,888,156</u>	<u>258,480,564</u>	<u>201,066,970</u>
<b>Ingresos (costos) financieros:</b>				
Gasto por intereses		(637,740)	(116,073)	(1,327,450)
Ingreso por intereses		2,215,184	1,094,784	481,252
Costo financiero del plan de beneficios definidos	16	(44,045)	(39,450)	-
Pérdida en cambios, neta		(79,276)	(223)	(13,587)
<b>Ingreso (costo) financiero, neto</b>		<u>1,454,123</u>	<u>939,038</u>	<u>(859,685)</u>
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>		<u>188,342,279</u>	<u>259,419,602</u>	<u>200,207,285</u>
<b>Impuestos a la utilidad:</b>				
Sobre base fiscal	15	15,914,370	4,317,137	7,419,602
Diferidos		34,134,805	65,565,370	50,538,409
<b>Total de impuestos a la utilidad</b>		<u>50,049,175</u>	<u>69,882,507</u>	<u>57,958,011</u>
<b>Utilidad neta consolidada</b>		<u>138,293,104</u>	<u>189,537,095</u>	<u>142,249,274</u>
<b>Otro resultado integral consolidado (no será reclasificado a utilidad neta):</b>				
Ganancias actuariales:	16	310,272	530,907	-
Impuestos a la utilidad	15	(93,082)	(74,858)	-
<b>Otro resultado integral consolidado, neto</b>		<u>217,190</u>	<u>456,049</u>	<u>-</u>
<b>Utilidad integral</b>	\$	<u>138,510,294</u>	<u>189,993,144</u>	<u>142,249,274</u>
<b>Utilidad integral neta consolidada atribuible a:</b>				
Participación controladora	\$	137,023,857	189,860,524	141,926,897
Participación no controladora		1,486,437	132,620	322,377
<b>Resultado integral, neto consolidado</b>	\$	<u>138,510,294</u>	<u>189,993,144</u>	<u>142,249,274</u>

Las notas de la página 1 a 54 son parte integrante de los estados financieros consolidados.

**Fideicomiso CIB/572 y subsidiarias  
(CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)**

Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

Años terminados el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015

(Pesos)

Nota	Aportaciones al Fideicomiso	Minusvalía en reorganización corporativa	Utilidades retenidas	Otros resultados integrales, neto	Total de participación controladora	Participación no controladora	Total de patrimonio
Saldos al 1o. de enero de 2015	\$ 629,971,089	(6,225,682)	304,864,782	-	928,610,189	15,531,264	944,141,453
Aumento al patrimonio	204,525,380	-	-	-	204,525,380	1,041,455	205,566,835
Utilidad integral	-	-	141,926,897	-	141,926,897	322,377	142,249,274
Saldos al 31 de diciembre de 2015	834,496,469	(6,225,682)	446,791,679	-	1,275,062,466	16,895,096	1,291,957,562
Aumento al patrimonio	257,132,562	-	-	-	257,132,562	-	257,132,562
Reconocimiento inicial del capital social en la participación no controladora	-	-	-	-	-	37,000,000	37,000,000
Utilidad integral neta	-	-	189,404,475	456,049	189,860,524	132,620	189,993,144
Saldos al 31 de diciembre de 2016	1,091,629,031	(6,225,682)	636,196,154	456,049	1,722,055,552	54,027,716	1,776,083,268
Aumento al patrimonio	113,582,424	-	-	-	113,582,424	14,354,510	127,936,934
Utilidad integral	-	-	136,806,667	217,190	137,023,857	1,486,437	138,510,294
Saldos al 31 de diciembre de 2017	\$ 1,205,211,455	(6,225,682)	773,002,821	673,239	1,972,661,833	69,868,663	2,042,530,496

Las notas de la página 1 a 54 son parte integrante de los estados financieros consolidados.

**Fideicomiso CIB/572 y subsidiarias**  
**(CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)**

Estados consolidados de flujos de efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015

(Pesos)

	Nota	2017	2016	2015
Flujos de efectivo de las actividades de operación:				
Utilidad neta	S	138,293,104	189,537,095	142,249,274
Ajustes por:				
Depreciación	11	625,798	2,258,180	174,687
Amortización		190,290	-	-
Plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	12	(122,212,370)	(209,778,985)	(163,702,880)
Impuestos a la utilidad	15	50,049,175	69,882,507	57,958,011
Intereses a favor		(2,215,184)	(1,094,784)	(481,352)
Partida relacionada con actividades de financiamiento - intereses a cargo		637,740	116,073	1,327,450
Subtotal		65,368,553	50,920,086	37,525,190
Cuentas por cobrar		(1,181,135)	234,617	(10,572)
Impuestos a la utilidad por recuperar		1,013,602	(7,357,618)	(1,053,784)
Otras cuentas por cobrar		(15,141,656)	(9,751,271)	62,612
Pagos anticipados		(5,752,538)	(895,846)	191,012
Proveedores y acreedores diversos		16,499,559	14,708,758	2,345,616
Provisiones y pasivos acumulados		10,507,642	8,128,502	2,931,448
Impuestos a la utilidad pagados		(15,914,370)	(9,292,712)	(6,731,628)
Partes relacionadas		442,697	(8,548,378)	(1,455,537)
Depósitos en garantía		398,932	108,496	(225,281)
Otros activos		-	(52,228)	(21,536)
Participación de los trabajadores en la utilidad		(30,504)	403,081	-
Beneficios a los empleados		299,860	1,147,588	-
Anticipos de clientes		8,216,649	1,481,125	371,951
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		64,727,291	41,234,180	33,929,691
Actividades de inversión:				
Adquisiciones de inversiones en asociadas		(2,436,710)	-	-
Adquisiciones de mobiliario y equipo		(246,733)	(7,259,466)	(905,459)
Adquisiciones propiedades de inversión		(363,719,976)	(171,360,449)	(233,004,569)
Adquisiciones activos intangibles		-	(778,179)	-
Adquisiciones de negocios, neto de efectivo recibido e impuestos a la utilidad diferidos		-	(16,544,437)	-
Anticipo a proveedores		-	5,691,780	(113,311)
Intereses cobrados		2,215,184	1,094,784	481,352
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión		(364,188,235)	(189,155,967)	(233,541,987)
Efectivo a obtener de actividades de financiamiento		(299,460,944)	(147,921,787)	(199,612,296)
Actividades de financiamiento:				
Aportaciones de patrimonio al fideicomiso	17	113,582,424	159,357,331	204,525,380
Aportaciones de la participación no controladora		14,354,510	-	1,041,455
Préstamos obtenidos de entidades financieras	14	210,000,000	-	-
Pago del principal del crédito	14	(16,380,000)	-	-
Pago por costos financieros relacionados con el préstamo		(2,332,916)	-	-
Préstamos obtenidos de partes relacionadas		10,800,000	7,304,806	-
Pago préstamos de partes relacionadas		-	(7,260,542)	(18,000,000)
Intereses pagados		(637,740)	(354,338)	(1,327,450)
Efectivo restringido	14	(18,614,988)	-	-
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento		310,771,290	159,047,257	186,239,385
Incremento neto (disminución neta) de efectivo y equivalentes de efectivo		11,310,346	11,125,470	(13,372,911)
Efectivo y equivalentes de efectivo:				
Al principio del año		31,465,276	20,339,806	33,712,717
Al fin del año	S	42,775,622	31,465,276	20,339,806

Las notas de la página 1 a la 54 son parte integrante de los estados financieros consolidados.

**Fideicomiso CIB/572 y subsidiarias  
(CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple  
División Fiduciaria)**

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015

(Pesos)

**(1) Entidad que reporta-**

El Fideicomiso CIB/572 (CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y subsidiarias (el Fideicomiso) fue constituido el 19 de febrero de 2014. El domicilio fiscal del Fideicomiso es Mario Pani No. 750, oficina "C", Col. Lomas de Santa Fe, Delegación Cuajimalpa, Ciudad de México, C.P. 05300.

La actividad principal del Fideicomiso (mediante sus subsidiarias) es comprar, arrendar, vender, administrar, subarrendar, remodelar, desarrollar y llevar a cabo toda clase de operaciones y actos jurídicos similares con bienes inmuebles, construidos o sin construir, así como también a la adquisición de compañías o negocios que le lleven a cumplir sus fines. El Fideicomiso es la entidad controladora final de Fideicomiso F/1767 que a su vez es la entidad controladora de LCA Bodegas, S. A. de C. V., LCA Vallejo, S. A. P. I. de C. V., LCA Operadora, S. A. de C. V., y a partir del 30 de septiembre de 2016 de Self Storage Development, S. A. P. I. de C. V. y al 30 de octubre de 2016 de Fideicomiso CIB/2625 (ver notas 13 y 17); las entidades antes mencionadas tienen como actividad principal la planeación, desarrollo, arrendamiento y administración de mini bodegas bajo la marca de U-Storage.

El Fideicomiso es controlado por un grupo de inversionistas (personas físicas y personas morales).

**Comité Técnico del Fideicomiso**

El Fideicomiso cuenta con personas autorizadas por el Comité Técnico de CIB/572, de conformidad con la Cláusula Décima y actual anexo C, del Fideicomiso, que pueden instruir al Fiduciario conforme a lo que se muestran a continuación:

- (i) Cualquiera de las Personas Autorizadas "A" podrá instruir al Fiduciario sobre cualquier asunto, siempre que la instrucción se realice conjuntamente con una Persona Autorizada "B".
- (ii) Cualquiera de las Personas Autorizadas "B" podrá instruir al Fiduciario sobre cualquier asunto, sin requerir firma o autorización de una Persona Autorizada "A"; salvo aquellos casos identificados en la Sección (iii) en los que se requerirá de la firma y autorización de una Persona Autorizada "A".

(Continúa)

**Fideicomiso CIB/572 y subsidiarias**  
**(CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple**  
**División Fiduciaria)**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

- (iii) Se necesitará de la autorización de una Persona Autorizada "A" y de una Persona Autorizada "B" para instruir al Fiduciario con relación a los siguientes "Asuntos de Unanimidad":
- (a) Cualquier pago o gasto del Fideicomiso que deba ser realizado (pagado) a cualesquiera de las Partes B o a sus empleados, trabajadores, personal, dependientes, administradores, representantes, asesores, clientes, proveedores, agentes, sucesores, cesionarios, partes relacionadas, filiales, subsidiarias, que no se encuentre previamente documentado mediante contratos, convenios y acuerdos que hayan sido firmados con anterioridad al 30 de septiembre de 2016, o (ii) cualquier pago o gasto del Fideicomiso que deba ser realizado (pagado) fuera de los fines del mismo.
  - (b) La aprobación de cualquier financiamiento al o por el Fideicomiso así como la contratación de cualquier deuda por parte del Fiduciario y/o la creación de cualquier gravamen o limitación de dominio sobre el patrimonio del Fideicomiso exclusivamente en casos en los que dicha deuda o gravamen no estén relacionados con la operación, desarrollo o crecimiento de los proyectos.
  - (c) Aprobar la política de distribuciones para el periodo de inversión, durante el cual todas las utilidades que se generen en el Fideicomiso o en cualquier otra sociedad en la cual participe como accionista el Fideicomiso, o cualquier subsidiaria de dichas sociedades, serán invertidas en los proyectos (salvo que se determine lo contrario con base en lo dispuesto por el subinciso (d) siguiente).
  - (d) Aprobar la entrega de distribuciones o dividendos a CIB/572 durante el periodo de inversión.
  - (e) Autorizar todos y cada uno de los términos y condiciones de los contratos de arrendamiento que celebre el Fideicomiso respecto de inmuebles que sean parte del patrimonio del Fideicomiso, incluyendo enunciativa más no limitativamente las unidades y los montos de las rentas correspondientes.
  - (f) La aprobación de cualquier exigencia de capital que no se relacione con la operación, desarrollo o crecimiento de los proyectos.

(Continúa)

**Fideicomiso CIB/572 y subsidiarias**  
**(CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple**  
**División Fiduciaria)**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

- (g) Cualquier modificación al Fideicomiso y demás documentos que se deriven de o se relacionen con el mismo.
- (h) Autorizar la venta de cualquier bien inmueble que forme parte del patrimonio del Fideicomiso, en caso de que sea una venta a partes relacionadas o a personas cercanas, en el entendido de que la venta o transmisión de cualquier bien inmueble que forme parte del patrimonio del Fideicomiso que se realice a cualquier fideicomiso de bienes raíces o cualquier vehículo similar cuya finalidad sea emitir títulos de valor al público en general no será considerado como un asunto que requiera de la instrucción de una Persona Autorizada "A" (y por lo tanto únicamente requerirá la firma de cualquier Persona Autorizada "B"), salvo que dicha venta o transmisión de cualquier bien inmueble a cualquier fideicomiso de bienes raíces o cualquier vehículo similar cuya finalidad sea emitir títulos de valor al público en general no sea realizada a valor comercial, en cuyo caso, sí requerirá la instrucción de una Persona Autorizada "A".
- (i) Autorizar la inversión o gasto en cualquier negocio diferente al negocio relevante, u otorgar garantías sobre los bienes inmuebles que formen parte del patrimonio del Fideicomiso, que sirvan para garantizar créditos o financiamientos que se otorguen para fines diferentes al, o fuera del, negocio relevante, en el entendido de que toda inversión o gasto u otorgamiento de garantías para beneficio de cualquier fideicomiso de bienes raíces o cualquier vehículo similar cuya finalidad sea emitir títulos de valor al público en general no será considerado como un asunto que requiera de la instrucción de una Persona Autorizada "A" siempre y cuando sea en beneficio del negocio relevante.

**(2) Bases de preparación-**

**a) Declaración sobre cumplimiento**

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

El 5 de abril de 2018, Diego Isita Portilla, Director General y Gabriela Santana Lima, Director de Finanzas, autorizaron la emisión de estos estados financieros consolidados y sus notas.

(Continúa)

**Fideicomiso CIB/572 y subsidiarias  
(CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple  
División Fiduciaria)**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

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

**b) Bases de medición-**

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

- i) los activos y pasivos adquiridos en una combinación de negocios, los cuales se registran a su valor razonable determinado a la fecha de adquisición (ver nota 13);
- ii) los terrenos y edificios de propiedades de inversión, los cuales se registran a su valor razonable; y
- iii) los beneficios a los empleados, los cuales se valúan al valor presente de las obligaciones por los beneficios de los planes.

**c) Moneda funcional y de presentación-**

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

Para propósitos de revelación en las notas a los estados financieros consolidados cuando se hace referencia a dólares, se trata de dólares de los Estados Unidos de América.

**d) Presentación del estado de resultados integrales-**

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

(Continúa)

**Fideicomiso CIB/572 y subsidiarias**  
**(CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple**  
**División Fiduciaria)**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Debido a que la actividad principal de las subsidiarias del Fideicomiso es la prestación de servicios de arrendamiento de mini-bodegas, presenta sus costos y gastos ordinarios con base en su naturaleza, ya que considera que la información así presentada es más clara. Adicionalmente, se presenta el rubro de utilidad de operación, que es el resultado de disminuir a los ingresos por arrendamiento y servicios, los gastos generales de operación, por considerar que este rubro contribuye a un mejor entendimiento del desempeño económico y financiero del Fideicomiso.

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

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

Las estimaciones y los supuestos relevantes se revisan de manera continua. Los cambios derivados de éstas revisiones se reconocen en el período en el cual se revisan y en períodos futuros que sean afectados.

La información sobre juicios realizados en la aplicación de políticas contables que tienen efectos significativos en los montos reconocidos en los estados financieros consolidados se describen en las siguientes notas:

- Nota 3 (g (iii)) - vidas útiles y valores residuales de mobiliario y equipo;
- Nota 3 (h) - valor razonable de las propiedades de inversión;
- Nota 3 (k) - deterioro de crédito mercantil y otros activos no financieros;
- Nota 3 (m) - medición de obligaciones laborales por beneficios definidos; y
- Nota 3 (p) - activos por impuestos diferidos.

La información sobre supuestos e incertidumbre de estimaciones que tienen un riesgo significativo de dar por resultado un ajuste material dentro del próximo año, se describen en las siguientes notas:

- Nota 3 (l) - provisiones; y
- Nota 3 (q) - contingencias y compromisos.

(Continúa)

**Fideicomiso CIB/572 y subsidiarias  
(CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple  
División Fiduciaria)**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

*Determinación de valores razonables-*

Las revelaciones requeridas para instrumentos financieros requieren la determinación del valor razonable de los activos y pasivos financieros. Los valores razonables para efectos de medición y de revelación se han determinado con base en los métodos a continuación:

*i) Cuentas por cobrar, cuentas por cobrar a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar-*

El valor razonable de las cuentas por cobrar, cuentas por cobrar a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar, se estima al valor presente de los flujos futuros de efectivo, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha de reporte. El importe así calculado no difiere sustancialmente del valor en libros registrado por estos activos.

*ii) Pasivos financieros no derivados-*

El valor razonable se calcula con base en el valor presente de los flujos futuros de efectivo del principal e intereses, descontados a la tasa de interés de mercado en la fecha del reporte. El importe así calculado no difiere sustancialmente del valor en libros registrado por estos pasivos.

El valor razonable de los activos y pasivos financieros, puede jerarquizarse como se indica a continuación:

- Los datos de nivel 1 son precios de mercado activos (sin ajustar) para activos y pasivos idénticos, que el Fideicomiso tiene la habilidad de negociar a la fecha de medición.
- Los datos de nivel 2 son distintos a los precios de mercado, pero son observables directa o indirectamente para el activo o pasivo.
- Los datos de nivel 3 son aquellos que no se basan en datos de mercado observables (datos de entrada no observables).

**(3) Principales políticas contables-**

Las políticas contables que se muestran en la hoja siguiente se han aplicado uniformemente en la preparación de los estados financieros consolidados que se presentan, y han sido aplicadas consistentemente por el Fideicomiso.

(Continúa)

**Fideicomiso CIB/572 y subsidiarias**  
**(CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple**  
**División Fiduciaria)**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

**(a) Bases de consolidación**

Los estados financieros consolidados incluyen la información financiera de las subsidiarias que se muestran en la nota 17. Las compañías subsidiarias son entidades controladas por el Fideicomiso desde la fecha en que comienza el control y hasta la fecha en que termina dicho control. Los saldos y operaciones entre las entidades del Fideicomiso, así como las utilidades y pérdidas no realizadas, se han eliminado en la preparación de los estados financieros consolidados. Las pérdidas no realizadas se eliminan de igual manera que las utilidades no realizadas, pero solamente en la medida que no exista evidencia de deterioro.

**(b) Moneda extranjera-**

*Transacciones en moneda extranjera-*

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente en la fecha en la que se celebran estas transacciones. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio de cierre. Estas fluctuaciones cambiarias se registran en el resultado del período como parte del ingreso o costo financiero.

**(c) Instrumentos financieros-**

*i. Activos financieros no derivados-*

El Fideicomiso reconoce inicialmente el efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por cobrar a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar en la fecha en que se originan.

El Fideicomiso da de baja un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales a los flujos de efectivo provenientes del activo, o cuando transfieren los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos financieros.

(Continúa)

**Fideicomiso CIB/572 y subsidiarias  
(CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple  
División Fiduciaria)**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto se presenta en el estado de situación financiera consolidado sólo cuando el Fideicomiso tiene el derecho legal para compensar los montos y pretende ya sea liquidar sobre una base neta de activos y pasivos financieros o bien, realizar el activo y liquidar el pasivo en forma simultánea.

Los activos financieros no derivados incluyen efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por cobrar a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar.

*Efectivo y equivalentes de efectivo-*

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye depósitos en cuentas bancarias, monedas extranjeras y otros similares de inmediata realización. A la fecha de los estados financieros consolidados, los intereses ganados y las utilidades o pérdidas por fluctuación cambiaria se incluyen en los resultados del ejercicio, como parte de los ingresos y costos financieros.

*Cuentas por cobrar, cuentas por cobrar a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar-*

Las cuentas por cobrar, cuentas por cobrar a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Dichos activos se reconocen inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transición directamente atribuible. Con posterioridad al reconocimiento inicial, se valúan a su costo inicial menos pérdidas por deterioro, si hubiere.

*ii. Pasivos financieros no derivados-*

El Fideicomiso cuenta con los siguientes pasivos financieros no derivados: deuda a corto y largo plazo, proveedores, acreedores diversos y cuentas por pagar a partes relacionadas.

Estos pasivos financieros son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que el Fideicomiso se hace en parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

(Continúa)

**Fideicomiso CIB/572 y subsidiarias**  
**(CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple**  
**División Fiduciaria)**

Notas a los estados financieros consolidado

(Pesos)

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente al valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción. Con posterioridad al reconocimiento inicial, estos pasivos se valúan a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

El Fideicomiso da de baja un pasivo financiero cuando se satisfacen, cancelan o expiran sus obligaciones contractuales.

*iii. Derechos de los Fideicomitentes-*

Según se establece por el Comité Técnico del Fideicomiso (ver nota 1).

*(d) Pagos anticipados-*

Los pagos anticipados incluyen principalmente anticipos para la compra de servicios y la adquisición de propiedades que se reciben con posterioridad a la fecha del estado de situación financiera y durante el transcurso normal de las operaciones, y se presentan en el corto o largo plazo en atención a la clasificación de la partida de destino.

*(e) Inversión en asociadas-*

Las inversiones en asociadas se valúan a su costo. Los dividendos provenientes de asociadas se reconocen en el estado de resultados consolidados cuando son decretados a favor del Fideicomiso.

*(f) Combinaciones de negocios-*

Las adquisiciones de negocios se contabilizan por el método de compra. El costo de una adquisición se mide a la fecha de la adquisición y representa la suma de la contraprestación transferida a valor razonable y el monto de cualquier participación no controladora en la entidad adquirida. Para cada adquisición de negocios, se valúa la participación no controladora en la entidad adquirida ya sea a valor razonable o conforme a la participación proporcional de los activos netos identificables de la entidad adquirida.

(Continúa)