



FIBRA STORAGE ANUNCIA RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2025

Ciudad de México a 2 de mayo de 2025.- CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, exclusivamente en su carácter de fiduciario del fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios número CIB/572, (BMV: STORAGE 18) ("Fibra Storage"), fideicomiso de bienes raíces especializados en desarrollo y arrendamiento de minibodegas en México, anuncia sobre sus resultados financieros y operativos correspondientes al primer trimestre de 2025, mismos que han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") y están expresados en pesos mexicanos nominales ("Ps." o "P\$"), amenos que se mencione lo contrario.

Información Relevante del Trimestre

- ✓ STORAGE termina el trimestre con 42 propiedades, de las cuales 34 se encuentran en operación — 23 estabilizadas y 11 en proceso de estabilización. Tenemos 8 terrenos para futuro desarrollo.
- ✓ El Área Bruta Rentable ("ABR" o "GLA") construida al 1T25 es de 196,728 m², de los cuales 188,762, m² son operativos. El Área Bruta Rentable en desarrollo lo estimamos en 57,672 m². De tal manera que nuestro GLA potencial es de 254,400 m².
- ✓ Nuestra ocupación terminó en 81.7%, medida sobre el GLA disponible, misma que el trimestre anterior, pero con 2 propiedades en operación más.
- ✓ Nuestra tarifa efectiva mensual del trimestre fue P\$377.5 (2.4% TsT y 5.7% AsA) y el ingreso por metro cuadrado disponible ("RevPaM" — Revenue per Available Meter, por sus siglas en inglés) alcanzó los P\$308.6 (2.4% TsT y 13.6% AsA).
- ✓ Los Ingresos Totales del trimestre (renta y accesorios) alcanzaron P\$181.8 millones, de los cuales P\$172.1 millones corresponden a renta de minibodegas.
- ✓ El Ingreso Operativo Neto ("NOI" por sus siglas en inglés), para el 1T25 fue de P\$141.8 millones, lo que representa un margen de 78.3% sobre Ingresos Totales².
- ✓ El EBITDA del trimestre fue de P\$104.1 millones, 57.5% con respecto a los ingresos³.
- ✓ Nuestro Flujo de Fondos de Operación AMEFIBRA ("AMEFIBRA FFO") cerró el periodo en P\$86.2¹ millones (47.6% margen AMEFIBRA FFO)¹.
- ✓ En el trimestre reconocimos una plusvalía de P\$66.6 millones en nuestras Propiedades de Inversión.

¹Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$4.4 millones, en el trimestre.

²No incluye P\$668K de ingreso por recuperación de seguro.

³No incluye P\$668K de ingreso por recuperación de seguro y \$1.2M de gastos legales extraordinarios.

CONTACTO PARA INVERSIONISTAS

Fernando Zamarripa / Benjamín González
t. +52 (55) 5351 2328 / + 52 (55) 4164 1466
contacto@fibrastorage.com.mx

AVISO LEGAL

Este boletín puede contener ciertas estimaciones sobre los resultados y perspectivas de Fibra Storage. No obstante, lo anterior, los resultados reales que se obtengan podrían variar de manera significativa de estas estimaciones. Estas proyecciones y estimaciones, las cuales se elaboraron con referencia a una fecha determinada, no deben ser consideradas como un hecho. Fibra Storage no tiene obligación alguna para actualizar o revisar ninguna de estas proyecciones y estimaciones, ya sea como resultado de nueva información, futuros acontecimientos y otros eventos asociados. Este comunicado no constituirá una oferta de venta ni la solicitud de una oferta de compra. La venta de estos valores no se llevará a cabo en ningún estado o jurisdicción en el que dicha oferta, solicitud o venta sea ilegal sin que medie su registro o calificación de acuerdo con las leyes de valores de dichos estados o jurisdicciones.

An aerial view of a large, modern storage facility with a grey facade and orange accents. The building has a flat roof with a grid of solar panels. The name "U-Storage" is visible on the side of the building. The sky is clear and blue.

Resultados Operativos y Financieros Consolidados STORAGE18

PRIMER TRIMESTRE 2025

CONTENIDO

Mensaje del Director General	3
Resumen del Trimestre	4
Resumen Financiero de Fibra Storage	5
Resumen del Portafolio	6
Portafolio Operativo	7
Portafolio Mismas Propiedades	10
Portafolio en Desarrollo	11
Información Financiera y Bursátil	12
Glosario	13
Eventos Relevantes	14
Métricas Financieras 1T25	15
Información de nuestro Estado de Resultados	19
Principales rubros de nuestro Estado de Situación Financiera.....	20
Cumplimiento Regulatorio (Anexo AA – CUE)	21

MENSAJE DEL DIRECTOR GENERAL

FIBRA STORAGE REPORTA UN PRIMER TRIMESTRE CON CLARA DIRECCIÓN HACIA UN MAYOR CRECIMIENTO, EN EL TRIMESTRE SE ADICIONARON AL PORTAFOLIO DOS SUCURSALES EN LA CIUDAD DE MÉXICO Y SE RETRIBUYÓ A LOS TENEDORES DE CERTIFICADOS CON UN DIVIDENDO POR LOS RESULTADOS DEL 2024, QUE REPRESENTÓ 2.6 VECES EL DIVIDENDO DISTRIBUIDO EL AÑO ANTERIOR.

Fibra Storage cierra el primer trimestre de 2025 con un portafolio de 42 propiedades propias, 34 sucursales en operación y 8 terrenos para continuar el desarrollo. En este primer trimestre del año se adicionaron 2 nuevas sucursales en operación, un desarrollo propio denominado Anáhuac en la alcaldía de Coyoacán y la adquisición de una sucursal de renta de mini bodegas en operación, ubicada en la calle de Hamburgo en la delegación Cuauhtémoc, con lo que se refleja el enfoque en el crecimiento tanto orgánico como inorgánico.

En el primer trimestre del año se generó una absorción neta de 2,270 metros cuadrados, con lo que se llegó a 154,302 metros cuadrados rentados y a una ocupación de 81.7% sobre los 188,762 metros de área bruta rentable (ABR) disponible. El ABR potencial del portafolio actual se estima en 254,400 metros cuadrados. De las 34 sucursales en operación que se tienen, 23 están estabilizadas, es decir, con un % de ocupación mayor al 85%, 11 en proceso de estabilización.

Con los avances logrados en este trimestre en metros cuadrados rentados y la capacidad de incrementar las tarifas por arriba de la inflación, así como las inversiones en las propiedades existentes y en desarrollo, el valor de las propiedades de inversión al final del trimestre alcanzó los \$7,668 millones, un valor 11% mayor al año anterior.

El 14 de marzo de 2025, se hizo la distribución anual de dividendos a los tenedores de certificados de la Fibra por los resultados de la utilidad fiscal del año 2024. La utilidad fiscal del ejercicio 2024 fue de \$227.4 millones de pesos y conforme a la regulación de las Fibras se distribuyó el 95% de esta utilidad fiscal, es decir, \$216.0 millones de pesos, lo que representó 2.6 veces el dividendo distribuido el año anterior.

En el primer trimestre de 2025 se lograron ingresos totales de \$182 millones, 20% de incremento con respecto al año anterior, un ingreso operativo neto (NOI) de \$141 millones, con crecimiento de 18% con respecto al año pasado, 78.3% de los ingresos, un EBITDA de \$104 millones, con un crecimiento de 23%, llegando a un margen EBITDA de 57.5% y un Amefibra FFO de \$86 millones, 48% en relación a los ingresos.

Agradezco mucho a todos nuestros clientes, inversionistas y público en general por su interés y seguimiento a los resultados de Fibra Storage.

DIEGO ISITA PORTILLA.
DIRECTOR GENERAL, FIBRA STORAGE



RESUMEN DEL TRIMESTRE

Ciudad de México, México – 30 de abril de 2025 – CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios identificado con el número CIB/572, (BMV: STORAGE18), (“FIBRA STORAGE” o “STORAGE” o “la Compañía”), el primer y único fideicomiso de inversión en bienes raíces enfocado al desarrollo, inversión, adquisición, administración y operación de minibodegas de autoalmacenaje en México, que opera sus propiedades bajo las marcas “U-Storage” y “Guardabox”, anuncia hoy sus resultados operativos y financieros del primer trimestre de 2025 (“1T25”).

Las cifras presentadas en este reporte han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, “IFRS” por sus siglas en inglés), están expresadas en pesos, miles o millones de pesos mexicanos (P\$), salvo que se indique lo contrario, y podrían variar por redondeo. Dichas cifras no han sido auditadas y podrían estar sujetas a revisión. La información financiera de Fibra Storage por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2025 y 2024 se deriva de nuestros estados financieros consolidados condensados. Las cifras al 31 de diciembre de 2024 derivan de nuestros estados financieros consolidados anuales auditados. Nuestros estados financieros fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS”). Las cifras están expresadas en pesos mexicanos.



NUESTRO PRIMER TRIMESTRE EN RESUMEN:

- STORAGE termina el trimestre con 42 propiedades, de las cuales 34 se encuentran en operación - 23 estabilizadas y 11 en proceso de estabilización. Tenemos 8 terrenos para futuro desarrollo.
- El Área Bruta Rentable (“ABR” o “GLA”) construida al 1T25 es de 196,728 m², de los cuales 188,762 m² son operativos. El Área Bruta Rentable en desarrollo lo estimamos en 57,672 m². De tal manera que nuestro GLA potencial es de 254,400 m².
- Nuestra ocupación terminó en 81.7%, medida sobre el GLA disponible, misma que el trimestre anterior, pero con 2 propiedades en operación más.
- Nuestra tarifa efectiva mensual del trimestre fue P\$377.5 (2.4% TsT y 5.7% AsA) y el ingreso por metro cuadrado disponible (“RevPaM” - Revenue per Available Meter, por sus siglas en inglés) alcanzó los P\$308.6 (2.4% TsT y 13.6% AsA).
- Los ingresos totales del trimestre (renta y accesorios) alcanzaron P\$181.8 millones, de los cuales P\$172.1 millones corresponden a renta de minibodegas.
- El Ingreso Operativo Neto (“NOI” por sus siglas en inglés), para el 1T25 fue de P\$141.8 millones, lo que representa un margen de 78.3% sobre Ingresos Totales².
- El EBITDA del trimestre fue de P\$104.1 millones, 57.5% con respecto a los ingresos³.
- Nuestro Flujo de Fondos de Operación AMEFIBRA (“AMEFIBRA FFO”) cerró el periodo en P\$86.2 millones (47.6% margen AMEFIBRA FFO¹).
- En el trimestre reconocimos una plusvalía de P\$66.6 millones en nuestras Propiedades de Inversión.

¹Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$4.4 millones, en el trimestre.

²No incluye P\$668K de ingreso por recuperación de seguro.

³No incluye P\$668K de ingreso por recuperación de seguro y \$1.2M de gastos legales extraordinarios.

RESUMEN FINANCIERO DE FIBRA STORAGE

INFORMACIÓN HISTÓRICA TRIMESTRAL

Indicadores financieros P\$	1T25	4T24*	1T24	Δ% TsT (1T25 vs. 4T24)	Δ% AsA (1T25 vs. 1T24)
Ingresos Totales ¹	181,772,067	174,379,799	151,445,106	4.2%	20.0%
NOI ²	141,739,976	134,501,993	119,675,355	5.4%	18.4%
EBITDA ³	104,053,940	97,619,562	84,859,213	6.6%	22.6%
AMEFIBRA FFO	86,158,348	147,284,401	76,380,433	(41.5%)	12.8%
Utilidad Neta	147,448,100	213,597,382	100,856,827	(28.6%)	46.2%

¹ Se incluyen P\$668K correspondientes al ingreso por recuperación de seguro obtenido en el 1T25.

² No incluye P\$668K de ingreso por recuperación de seguro.

³ No incluye P\$668K de ingreso por recuperación de seguro y \$1.2M de gastos legales extraordinarios.

* Cifras auditadas al 31 de diciembre de 2024.

Indicadores financieros P\$	1T25	4T24*	1T24	Δ% TsT (1T25 vs. 4T24)	Δ% AsA (1T25 vs. 1T24)
Efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones disponibles	354,923,345	707,259,463	620,785,834	(49.8%)	(42.8%)
Impuestos por recuperar	89,331,342	84,776,786	197,509,960	5.4%	(54.8%)
Propiedades de Inversión	7,668,105,884	7,365,591,065	6,874,167,579	4.1%	11.5%
Total Activo	8,246,833,262	8,287,829,063	7,852,579,401	(0.5%)	5.0%
Pasivo por Arrendamiento	144,521,753	142,942,307	152,676,401	1.1%	(5.3%)
Deuda Financiera (Saldo)	1,500,000,000	1,500,000,000	1,500,000,000	0.0%	0.0%
Patrimonio Mayoritario	6,550,330,910	6,403,695,710	6,121,955,312	2.3%	7.0%

*Cifras auditadas al 31 de diciembre de 2024.

RESUMEN DEL PORTAFOLIO

El portafolio se conforma por cuarenta y dos propiedades, de las cuales treinta y cuatro se encuentran operando (veintitrés están estabilizadas y once en proceso de estabilización), ocho son terrenos para futuro desarrollo.

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

Estabilizada

No. Sucursal	Situación	Ubicación	
1	Anzures	Estabilizada	CDMX
2	Circuito	Estabilizada	CDMX
3	Del Valle	Estabilizada	CDMX
4	Imán	Estabilizada	CDMX
5	Lindavista	Estabilizada	CDMX
6	México-Tacuba	Estabilizada	CDMX
7	Narvarte	Estabilizada	CDMX
8	Periférico	Estabilizada	CDMX
9	Revolución	Estabilizada	CDMX
10	Roma	Estabilizada	CDMX
11	San Antonio	Estabilizada	CDMX
12	Santa Fe	Estabilizada	CDMX
13	Tepeyac	Estabilizada	CDMX
14	Tlalpan 949	Estabilizada	CDMX
15	Universidad	Estabilizada	CDMX
16	Vasco de Quiroga	Estabilizada	CDMX
17	Lerma	Estabilizada	EDOMEX
18	Paseo Interlomas	Estabilizada	EDOMEX

Estabilizada

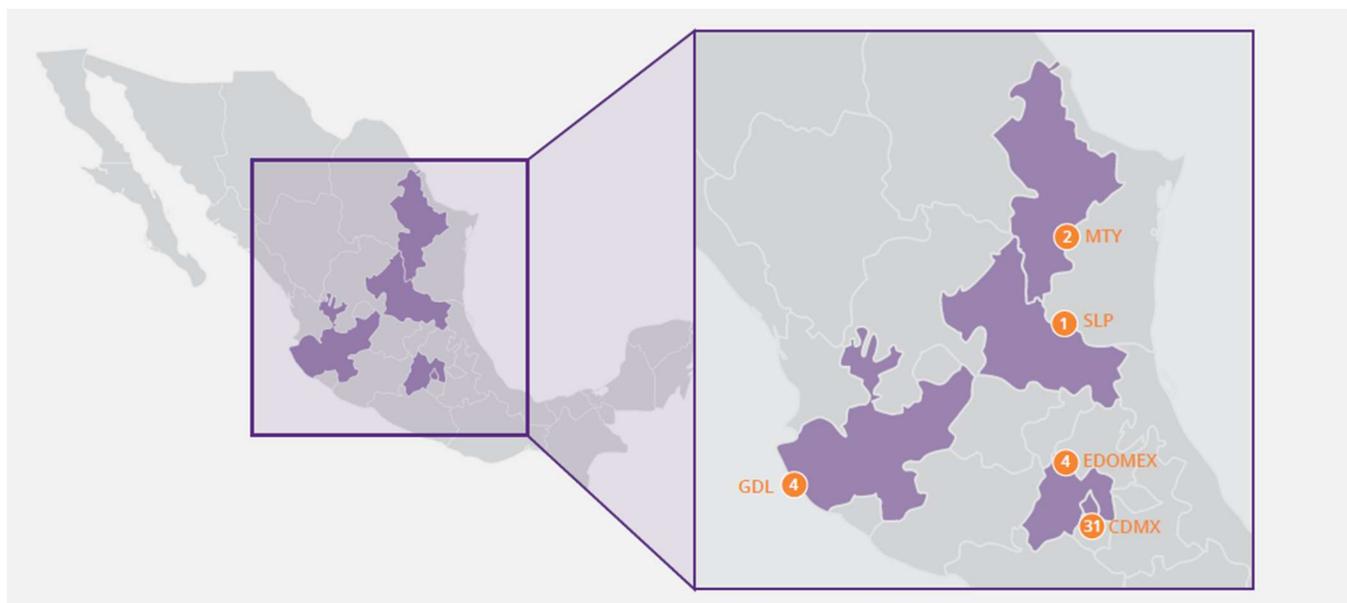
No. Sucursal	Situación	Ubicación	
19	Aviación ²	Estabilizada	GDL
20	Lázaro Cárdenas ²	Estabilizada	GDL
21	Mariano Otero ^{1 2}	Estabilizada	GDL
22	Periférico Sur ²	Estabilizada	GDL
23	San Luis Potosí ²	Estabilizada	SLP

En estabilización

No. Sucursal	Situación	Ubicación	
24	Anáhuac	En estabilización	CDMX
25	Añil	En estabilización	CDMX
26	Condesa	En estabilización	CDMX
27	Cuajimalpa	En estabilización	CDMX
28	Hamburgo	En estabilización	CDMX
29	Insurgentes Sur	En estabilización	CDMX
30	Mariano Escobedo	En estabilización	CDMX
31	Río San Joaquín	En estabilización	CDMX
32	Tlalpan Coapa	En estabilización	CDMX
33	Lerma II	En estabilización	EDOMEX
34	Interlomas	En estabilización	EDOMEX

Terreno

No. Sucursal	Situación	Ubicación	
35	Cuemanco	Terreno	CDMX
36	Eje Central	Terreno	CDMX
37	Escandón	Terreno	CDMX
38	Periférico 3421	Terreno	CDMX
39	Picacho-Ajusco	Terreno	CDMX
40	Plutarco	Terreno	CDMX
41	Garza Sada	Terreno	MTY
42	Puerta de Hierro	Terreno	MTY



¹ Fibra Storage adquirió los derechos de arrendamiento de esta sucursal.

² Portafolio adquirido por FIBRA Storage bajo la marca Guardabox.

Al cierre del 1T25, el GLA potencial de nuestro portafolio lo estimamos en 254,400m², el cual incluye GLA operativo, por habilitar y en desarrollo.

Las Propiedades de Inversión al 1T25 están valuadas en P\$7,668 millones de pesos. Dentro de nuestro portafolio, P\$641 millones corresponden a propiedades no operativas (terrenos y/o construcción en proceso).

Propiedades de Inversión – partidas relevantes (P\$)	1T25	4T24
Activos/propiedades	7,507,176,117	7,209,555,168
Derechos de uso de propiedades arrendadas*	160,929,767	156,035,897
Total Propiedades de Inversión	7,668,105,884	7,365,591,065
Intereses capitalizados durante el periodo	4,415,968	5,054,584

*Considerando la normatividad aplicable, desde el 4T21, FIBRA Storage reconoce en la cuenta de Propiedades de Inversión el valor razonable del contrato de las propiedades arrendadas a terceros.

PORTAFOLIO OPERATIVO

Al cierre del 1T25 tenemos treinta y cuatro propiedades en operación: veintitrés estabilizadas y once en proceso de estabilización. En la siguiente tabla mostramos un resumen de la evolución de estas propiedades:

	1T25	4T24	3T24	2T24	1T24	Δ% AsA	Δ% TsT
GLA Construido (m ²).	196,728	193,952	189,536	189,497	183,638	7.1%	1.4%
GLA Disponible (m ²).	188,762	186,048	185,837	182,517	179,116	5.4%	1.5%
GLA Ocupado (m ²).	154,302	152,032	147,293	142,952	136,261	13.2%	1.5%
Move In (m ²)	23,724	23,299	23,646	24,913	19,767	20.0%	1.8%
Move In neto (m ²)	2,270	4,739	4,340	6,691	1,059	114.5%	(52.1%)
Ocupación m ² (% - FdP) ⁽¹⁾	81.7%	81.7%	79.3%	78.3%	76.1%	567 pbs	3 pbs
Bodegas Disponibles	18,942	18,763	18,764	18,633	18,426	2.8%	1.0%
Bodegas Ocupadas	16,181	15,965	15,604	15,183	14,597	10.9%	1.4%
Move In (Bodegas)	2,099	2,062	2,166	2,205	2,027	3.6%	1.8%
Move In neto (Bodegas)	216	361	421	586	307	(29.6%)	(40.2%)
Ocupación Bodegas (% - FdP) ⁽¹⁾	85.4%	85.1%	83.2%	81.5%	79.2%	620 pbs	34 pbs
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ ⁽²⁾	377.5	368.6	363.1	354.4	357.2	5.7%	2.4%
RevPaM mensual – P\$ ⁽³⁾	308.6	301.2	287.8	277.5	271.7	13.6%	2.4%
Renta Efectiva Mensual ('000 MXN) ⁽⁴⁾	58,247	56,042	53,478	50,657	48,669	19.7%	3.9%
Street Rate Mensual FdP – P\$ ⁽⁵⁾	369.8	362.3	359.5	351.1	349.3	5.9%	2.1%

Nota: Se muestra información histórica.

⁽¹⁾ Ocupación: Capacidad Ocupada / Capacidad Disponible.

⁽²⁾ Tarifa Efectiva Mensual: Renta efectiva mensual / m² rentados.

⁽³⁾ RevPaM Mensual: Renta efectiva mensual / m² disponibles.

⁽⁴⁾ Renta Efectiva Mensual: Renta excluyendo rentas anticipadas e incluye la disminución de descuentos y notas de crédito de los clientes.)

⁽⁵⁾ Street Rate Mensual: Renta por m² para nuevos ingresos.



MEZCLA DE CLIENTES

Terminamos el primer trimestre con 16,181 clientes en la FIBRA. El 78.8% de los clientes al cierre del trimestre pertenecen al segmento residencial y el resto corresponde a clientes comerciales.



ANTIGÜEDAD DE CLIENTES

El plazo promedio de antigüedad de nuestros inquilinos al cierre del trimestre es de 28.7 meses.



ABSORCIÓN NETA

Durante el trimestre tuvimos una absorción neta positiva de 2,270 m². Observamos una salida (move-out) del portafolio de 4.7% promedio mensual sobre nuestros inquilinos al inicio del periodo.

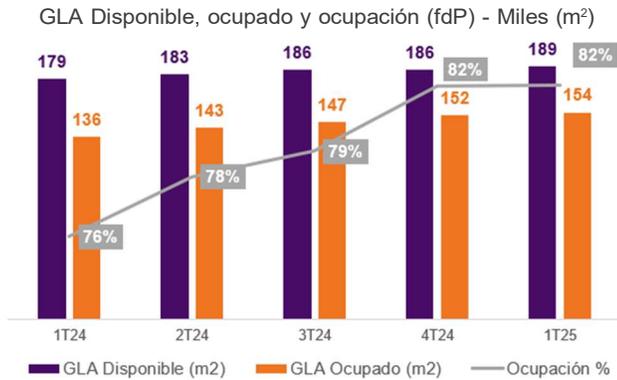


CAPEX

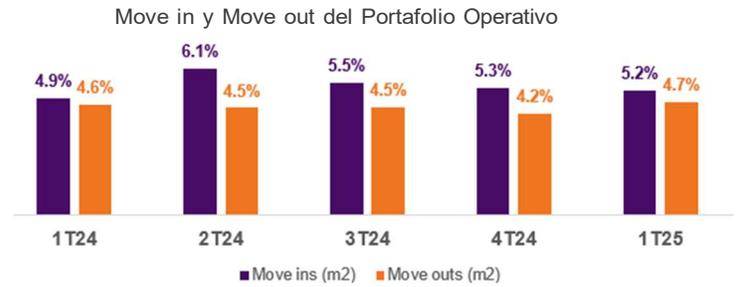
Durante el 1T25 incurrimos en inversiones de capital para algunas de nuestras propiedades operativas por P\$16.0 millones (incluido CAPEX para habilitar nuevos metros disponibles y sin incluir intereses capitalizados).

A continuación, mostramos las gráficas más representativas de nuestro Portafolio Operativo:

Gráfica 1 -GLA Disponible, ocupado y ocupación

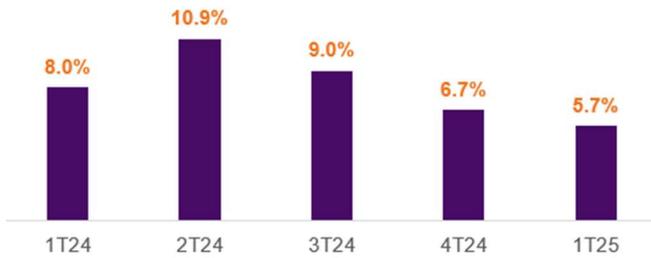


Gráfica 2 - Move in y Move out del Portafolio Operativo (fdP)



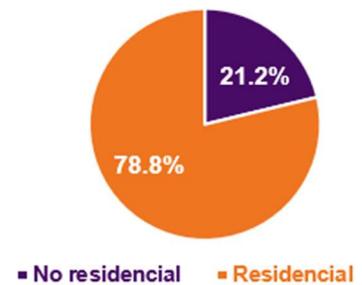
Gráfica 3 - Tarifa Portafolio Operativo

Δ% AsA en la Tarifa Efectiva Mensual por m² del Portafolio Operativo



Gráfica 4 - Mezcla clientes

Clientes actuales al 1T25



Gráfica 5 - Antigüedad de Clientes

Antigüedad de Clientes



PORTAFOLIO MISMAS PROPIEDADES

	1T25	4T24	3T24	2T24	1T24	Δ% AsA	Δ% TsT
GLA Construido (m ²)	33,292	33,295	33,276	33,277	33,294	0.0%	0.0%
GLA Disponible (m ²)	33,292	33,295	33,276	33,277	33,294	0.0%	0.0%
GLA Ocupado (m ²)	29,051	29,144	28,911	28,325	28,001	3.8%	(0.3%)
Move In (m ²)	3,463	3,743	3,690	3,555	2,694	28.5%	(7.5%)
Move In neto (m ²)	(93)	233	586	324	(853)	(89.1%)	NA
Ocupación m ² (% - FdP) ⁽⁵⁾	87.3%	87.5%	86.9%	85.1%	84.1%	316 pbs	(27 pbs)
Bodegas Disponibles	3,077	3,076	3,077	3,079	3,079	(0.1%)	0.0%
Bodegas Ocupadas	2,747	2,744	2,728	2,685	2,669	2.9%	0.1%
Move In (Bodegas)	287	285	293	279	263	9.1%	0.7%
Move In neto (Bodegas)	3	16	43	16	(26)	NA	(81.3%)
Ocupación Bodegas (% - FdP) ⁽⁵⁾	89.3%	89.2%	88.7%	87.2%	86.7%	259 pbs	7 pbs
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ ⁽²⁾	392.5	384.4	379.2	375.5	384.1	2.2%	2.1%
RevPaM mensual – P\$ ⁽³⁾	342.5	336.4	329.4	319.6	323.0	6.0%	1.8%
Renta Efectiva Mensual ('000 MXN) ⁽¹⁾	11,404	11,202	10,963	10,636	10,755	6.0%	1.8%
Street Rate Mensual FdP – P\$ ⁽⁴⁾	372.3	366.1	363.2	359.7	362.0	2.8%	1.7%

⁽¹⁾ Renta Efectiva Mensual: Renta excluyendo rentas anticipadas e incluye la disminución de descuentos y notas de crédito de los clientes. En trimestres anteriores al 3T20 este segmento se reportaba antes de descuentos y notas de crédito. Esta métrica repercute tanto en la Tarifa Efectiva Mensual como en el RevPaM mensual.

⁽²⁾ Tarifa Efectiva Mensual: Renta efectiva mensual / m² rentados.

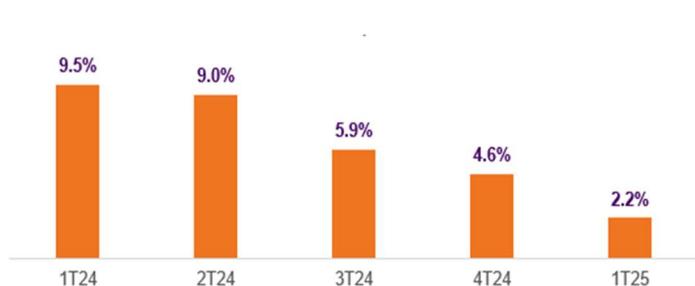
⁽³⁾ RevPaM Mensual: Renta efectiva mensual / m² disponibles.

⁽⁴⁾ Street Rate Mensual: Renta por m² para nuevos ingresos.

⁽⁵⁾ Ocupación: Capacidad Ocupada / Capacidad Disponible

Gráfica 5 – Tarifa Portafolio Mismas Propiedades

Δ% AsA en la Tarifa Efectiva Mensual por m² del Portafolio Mismas Propiedades



Gráfica 6 – Renta Efectiva Mensual Portafolio Mismas Propiedades

Δ% AsA en la Renta Efectiva Mensual del Portafolio Mismas Propiedades

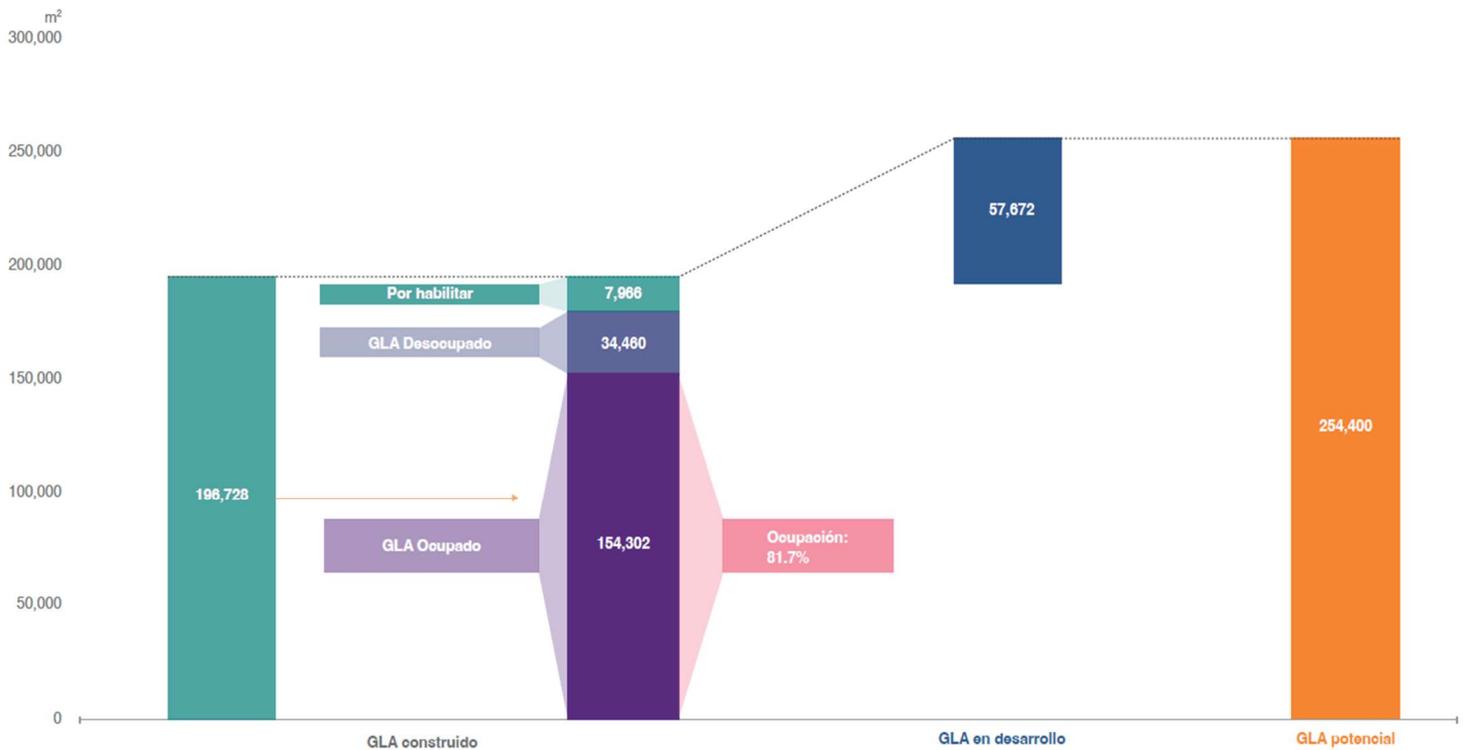


PORTAFOLIO EN DESARROLLO

El GLA en desarrollo representa 57,672m², una vez completado representará un incremento de 29.3% con respecto a nuestro GLA construido de fin de trimestre. Adicionalmente, tenemos 7,966 m² que están construidos (Core & Shell) pero todavía no están habilitados, por lo que, no están en posibilidad de ser rentados como minibodegas aún.

Esperamos el cumplimiento de nuestro plan de desarrollo durante los ejercicios del 2025 al 2027. Estimamos un CAPEX de P\$971 millones para completar estos desarrollos o fases adicionales.

En el 1T25 invertimos en CAPEX P\$50 millones para nuestro GLA en desarrollo (sin incluir intereses capitalizados).



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

INFORMACIÓN FINANCIERA Y BURSÁTIL

Información Bursátil - FdP	1T25	4T24	3T24	2T24	1T24
Precio de CBFI (P\$)	20.15	18.25	16.15	15.36	17.70
CBFIs en circulación	259,293,766	259,405,362	259,563,113	266,208,199	266,436,901
CBFIs en tesorería por fondo de recompra ¹	7,573,819	7,462,223	7,304,472	659,386	430,684
CBFIs en tesorería ¹	33,132,415	33,132,415	33,132,415	33,132,415	33,132,415
AMEFIBRA FFO por CBFI (P\$)	0.33	0.57	0.42	0.33	0.29
NAV por CBFI ² (P\$)	25.1	24.8	24.1	22.4	21.9
P/BV	0.80x	0.74x	0.65x	0.65x	0.77x

Cifras históricas

¹ Los "CBFIs en tesorería por fondo de recompra" no están incluidos dentro de los "CBFIs en tesorería".

² Es el resultado de la siguiente fórmula: (Propiedades de Inversión incluyendo el Valor Razonable de las propiedades arrendadas+ Efectivo y equivalentes de efectivo + Inversiones disponibles – Saldo Deuda Financiera – Pasivo por Arrendamiento) dividido por CBFIs en circulación.

Indicadores *	1T25	4T24	3T24	2T24	1T24	Δ% TsT (1T25 vs. 4T24)	Δ% AsA (1T25 vs. 1T24)
GLA Construido (m ²)	196,728	193,952	189,536	189,497	183,638	7.1%	1.4%
GLA Disponible (m ²)	188,762	186,048	185,837	182,517	179,116	5.4%	1.5%
Total Estabilizada (m ²)	131,542	131,185	123,985	123,946	116,720	12.7%	0.3%
Total Por Estabilizar (m ²)	57,220	54,864	61,852	58,571	62,396	(8.3%)	4.3%
GLA Ocupado (m ²)	154,302	152,032	147,293	142,952	136,261	13.2%	1.5%
Ocup. Estabilizada (m ²)	120,532	120,559	112,456	111,530	102,785	17.3%	0.0%
Ocup. Por Estabilizar (m ²)	33,770	31,473	34,837	31,422	33,476	0.9%	7.3%
Ocupación (% - m ²) ⁽¹⁾	81.7%	81.7%	79.3%	78.3%	76.1%	567 pbs	3 pbs
Ocupación (% - Unidades)	85.4%	85.1%	83.2%	81.5%	79.2%	620 pbs	34 pbs
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ ⁽²⁾	377.5	368.6	363.1	354.4	357.2	5.7%	2.4%
RevPaM (P\$) ⁽³⁾	308.6	301.2	287.8	277.5	271.7	13.6%	2.4%

*Cifras históricas

¹ Ocupación: m² ocupados / m² disponibles.

² Tarifa Efectiva Mensual: Renta efectiva mensual / m² rentados.

³ RevPaM Mensual: Renta efectiva mensual / m² disponibles.



GLOSARIO

BOP ("Beginning of Period" por sus siglas en inglés o "Inicio de Periodo", "IdP") significa que la métrica analizada se toma del inicio del periodo analizado y no representa promedio o promedio ponderado.

GLA ("Gross Leaseable Area" por sus siglas en inglés; "ABR" o "ARB") significa el Área Rentable Bruta o Área Bruta Rentable en metros cuadrados de una propiedad o conjunto de propiedades. Consideramos distintos tipos de GLA en nuestro portafolio:

1. **GLA por habilitar:** Significan aquellos metros rentables en los cuales está totalmente construido el Core & Shell del edificio, estando pendiente únicamente las adaptaciones internas de las minibodegas que serán diseñadas conforme a la demanda mostrada en cada sucursal y que requieren CAPEX menor por m² para su habilitación.
2. **GLA operativo/disponible:** consideramos aquellos metros rentables que están listos para ser rentados como minibodegas.
3. **GLA construido:** 1+2
4. **GLA en desarrollo:** aquellos metros rentables en los cuales la obra se encuentra en proceso de desarrollo anterior a la edificación Core & Shell
5. **GLA potencial:** 3+4

Deuda Neta es el saldo de la Deuda sin incluir aquellos gastos, comisiones y otros conceptos accesorios conforme a las normas contables disminuido de i) efectivo y cualquier equivalente (incluido el efectivo restringido).

EBITDA ("Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation & Amortization" por sus siglas en inglés o "UAFIDA")* significa el resultado de la utilidad de operación antes de impuestos, resultado integral de financiamiento, depreciación y amortización.

EBITDA Ajustado ("Adj. EBITDA")* significa EBITDA aislado del efecto de las partidas no recurrentes.

EOP ("End of Period" por sus siglas en inglés o "Final de Periodo", "FdP") significa que la métrica analizada se toma del final del periodo analizado y no representa promedio o promedio ponderado.

FFO ("Fondos de las Operaciones" o "Funds From Operations" por sus siglas en inglés) es una métrica de rentabilidad que excluye de las utilidades o pérdidas contables aquellas partidas que por su naturaleza general y a juicio de la administración i) no implican un movimiento de efectivo o similares y/o ii) no se consideran actividad recurrente.

FFO Ajustado ("Adj. FFO")* significa FFO aislado del efecto de las partidas no recurrentes.

FFO AMEFIBRA o AMEFIBRA FFO* es una métrica de rentabilidad definida por la Asociación Mexicana de FIBRAS Inmobiliarias (AMEFIBRA)

Ingreso Operativo Neto ("NOI" o "ION")* significa el resultado operativo neto (net operating income), por sus siglas en inglés. Es el resultado disminuir a los ingresos de las propiedades los gastos asociados directamente a ellas.

Ocupación es el porcentaje de metros o unidades/bodegas rentadas al final de un periodo, calculado sobre la capacidad disponible.

Portafolio Mismas Propiedades ("PMP"), significa el resultado operativo de una muestra de sucursales estabilizadas, con ocupaciones mayores al 85% y que en el último año no han sido objeto de expansión o reducción material y no son producto de alguna transacción de compraventa con algún tercero no relacionado.

QoQ ("Quarter over Quarter" por sus siglas en inglés, "TsT", "Trimestre sobre Trimestre") significa que los datos mostrados se están comparando contra el trimestre inmediato anterior.

Renta Efectiva representa aquellos ingresos exclusivamente por renta que corresponden al periodo reportado. Se excluyen i) ingresos distintos de arrendamiento de minibodegas y ii) pagos anticipados, retrasados, intereses moratorios y cualquier otra penalidad. A partir del reporte 2T20 se incluye en el cálculo el efecto de descuentos y notas de crédito.

RevPAM ("Revenues Per Available Meter" por sus siglas en inglés) significa el ingreso por metro cuadrado mensual promedio del periodo por el total de espacio potencial promedio del periodo.

YoY ("Year over Year" por sus siglas en inglés, "AsA", "Año sobre año") significa que los datos mostrados se están comparando contra el mismo periodo del año anterior.

YTD ("Year-to-Date" por sus siglas en inglés) significa desde el cierre del ejercicio anual anterior a la fecha de reporte.

*Métricas no contenidas en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS) emitidas por el IASB. Dichas métricas deben ser leídas o analizadas en conjunto con los Estados Financieros de la Compañía.

FIBRA Storage y/o su Administrador se reservan el derecho de cambiar o variar las definiciones descritas en el presente documento sin previo aviso.

EVENTOS RELEVANTES

Durante el Primer Trimestre anunciamos los siguientes eventos relevantes:

- ✓ El 8 de enero de 2025, FIBRA Storage Anuncia la apertura de la nueva sucursal denominada “Añil”.
- ✓ El 25 de febrero de 2025, FIBRA Storage Anuncia Resultados del Cuarto Trimestre de 2024.
- ✓ El 14 de marzo de 2025, FIBRA Storage Anuncia la Distribución a sus tenedores por el Resultado Fiscal del Ejercicio 2024.

Eventos Relevantes Posteriores al cierre del Trimestre

- ✓ El 1 de abril de 2025, FIBRA Storage Anuncia la colocación y circulación de CBFIs de su Tesorería del Fondo de Recompra.
- ✓ El 1 de abril de 2025, FIBRA Storage Anuncia la Adquisición de un inmueble en operación de renta de minibodegas identificado como “Hamburgo” en CDMX.
- ✓ El 1 de abril de 2025, FIBRA Storage Anuncia la apertura de la nueva sucursal denominada “Anáhuac”.



CONTACTO PARA INVERSIONISTAS

Fernando Zamarripa / Benjamín González

+52 (55) 5351 2328 / + 52 (55) 4164 1466

contacto@fibrastorage.com.mx

MÉTRICAS FINANCIERAS 1T25

Los siguientes análisis y comentarios de nuestra situación financiera se deben leer junto con nuestros Estados Financieros Consolidados Auditados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, además de las notas relacionadas. Los comentarios contienen proyecciones que reflejan nuestros planes, estimaciones y consideraciones, que conllevan riesgos, incertidumbres y suposiciones. Los resultados reales podrían diferir sustancialmente de aquellos anticipados en nuestras declaraciones o estimaciones a futuro. Los Estados Financieros Consolidados y notas relacionadas son incluidas en el presente reporte y se prepararon de conformidad con las NIIFs, sin embargo, a lo largo del presente reporte se utilizan métricas que no están respaldadas por NIIFs.

Por los períodos trimestrales del 1 de enero al 31 de marzo de 2025 y 2024

	Histórico	
	1T25	1T24
Total de ingresos	181,772,067	151,445,106
(-) Ingresos extraordinarios ¹	668,335	-
(-) Gastos operativos	29,732,435	23,056,188
(-) Gasto predial	2,686,305	2,269,153
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ²	6,945,016	6,444,410
Ingreso Operativo Neto (NOI)	141,739,976	119,675,355
<i>Margen NOI</i>	78.3% ^{1A}	79.0%

Utilidad neta consolidada	147,448,100	100,856,827
(-/+) Plusvalía de las propiedades de inversión	66,604,416	26,259,592
(+) Depreciación y amortización	2,353,518	597,463
(-) Ingresos extraordinarios ¹	(668,335)	-
(+) Gastos extraordinarios ⁴	1,159,000	-
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(27,311,089)	(16,108,925)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ²	(6,945,016)	(6,444,410)
EBITDA	104,053,940	84,859,213
<i>Margen EBITDA</i>	57.5% ^{1A}	56.0%

Utilidad neta consolidada	147,448,100	100,856,827
(-/+) Plusvalía de las propiedades de inversión	66,604,416	26,259,592
(+) Depreciación y amortización	2,353,518	597,463
(+/-) Amortización de los costos de deuda	(1,185,735)	(1,185,735)
(+/-) Otros gastos/ingresos financieros	1,775,411	-
(-) Ingresos extraordinarios ¹	(668,335)	-
(+) Gastos extraordinarios	1,159,000	-
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ²	(6,945,016)	(6,444,410)
FFO³	79,703,997	69,936,023
<i>Margen FFO⁵</i>	44.0%	46.2%
(+) Otros ^{2,4}	6,454,351	(6,444,410)
AMEFIBRA FFO	86,158,348	76,380,433
<i>Margen AMEFIBRA FFO</i>	47.6%	46.2%

	1T25	1T24
Total de ingresos	181,772,067	151,445,106
(-) Ingresos extraordinarios ¹	668,335	-
(-) Gastos de las propiedades ²	39,363,756	31,769,751
Ingreso Operativo Neto (NOI)	141,739,976	119,675,355
<i>Margen NOI</i>	78.3% ^{1A}	79.0%
(-) Gasto corporativo total	38,845,036	34,816,142
(+) Gastos extraordinarios ⁴	(1,159,000)	-
EBITDA	104,053,940	84,859,213
<i>Margen EBITDA</i>	57.5% ^{1A}	56.0%
(-) Gastos de financiamiento	24,349,943	14,923,190
FFO³	79,703,997	69,936,023
<i>Margen FFO⁵</i>	44.0%	46.2%
(+) Otras partidas ^{2,4}	6,454,351	(6,444,410)
AMEFIBRA FFO	86,158,348	76,380,433
<i>Margen AMEFIBRA FFO</i>	47.6%	46.2%

¹ Incluye P\$668K de ingreso por recuperación de seguro.

^{1A} No incluye los ingresos extraordinarios mencionados en el punto anterior.

² Rentas facturadas de arrendadores terceros a FIBRA Storage durante el período.

³ Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$4.4 millones y P\$6.5 millones en el 1T25 y 1T24, respectivamente.

⁴ Incluye gastos legales extraordinarios en el 1T25

Información trimestral histórica

	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico
	1T25	4T24	3T24	2T24	1T24
Total de ingresos	181,772,067	174,379,799	198,315,387	172,203,748	151,445,106
(-) Ingresos extraordinarios ¹	668,335	-	31,817,755	13,713,551	-
(-) Gastos operativos	29,732,435	30,840,326	25,961,570	26,182,856	23,056,188
(-) Gasto predial	2,686,305	2,366,007	2,366,007	2,360,154	2,269,153
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ²	6,945,016	6,671,473	6,523,261	6,341,792	6,444,410
Ingreso Operativo Neto (NOI)	141,739,976	134,501,993	131,646,794	123,605,395	119,675,355
<i>Margen NOI</i>	<i>78.3%^{1A}</i>	<i>77.1%</i>	<i>79.1%^{1A}</i>	<i>78.0%^{1A}</i>	<i>79.0%</i>
Utilidad neta consolidada	147,448,100	213,597,382	238,060,298	162,863,408	100,856,827
(-/+) Plusvalía de las propiedades de inversión	66,604,416	120,016,933	107,743,147	49,220,911	26,259,592
(+) Depreciación y amortización	2,353,518	692,456	624,829	625,357	597,463
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(27,311,089)	(10,017,609)	(513,118)	7,956,885	(16,108,925)
(-) Ingresos extraordinarios ¹	(668,335)	-	(31,817,755)	(13,713,551)	-
(+) Gastos extraordinarios ⁵	1,159,000	-	2,057,947	1,435,000	-
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ²	(6,945,016)	(6,671,473)	(6,523,261)	(6,341,792)	(6,444,410)
EBITDA	104,053,940	97,619,041	95,172,029	87,690,626	84,859,213
<i>Margen EBITDA</i>	<i>57.5%^{1A}</i>	<i>56.0%</i>	<i>57.2%^{1A}</i>	<i>55.3%^{1A}</i>	<i>56.0%</i>
Utilidad neta consolidada	147,448,100	213,597,382	238,060,298	162,863,408	100,856,827
(-/+) Plusvalía de las propiedades de inversión	66,604,416	120,016,933	107,743,147	49,220,911	26,259,592
(+) Depreciación y amortización	2,353,518	692,456	624,829	625,357	597,463
(+/-) Amortización de los costos de deuda	(1,185,735)	(257,035)	(1,185,735)	(1,185,735)	(1,185,735)
(+/-) Otros gastos/ ingresos financieros	1,775,411	52,753,940	(24,096,305)	(28,657,635)	-
(-) Ingresos extraordinarios ¹	(668,335)	-	(31,817,755)	(13,713,551)	-
(+) Gastos extraordinarios ⁵	1,159,000	-	2,057,947	1,435,000	-
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ²	(6,945,016)	(6,671,473)	(6,523,261)	(6,341,792)	(6,444,410)
FFO³	79,703,997	140,612,407	71,748,341	68,175,611	69,936,023
<i>Margen FFO³</i>	<i>44.0%</i>	<i>80.6%</i>	<i>43.1%</i>	<i>43.0%</i>	<i>46.2%</i>
(+) Otras partidas ^{4, 4A, 5}	6,454,351	6,671,473	36,283,069	18,620,343	6,444,410
AMEFIBRA FFO	86,158,348	147,283,880	108,031,410	86,795,954	76,380,433
<i>Margen AMEFIBRA FFO</i>	<i>47.6%</i>	<i>84.5%</i>	<i>64.9%</i>	<i>54.8%</i>	<i>50.4%</i>

¹ En el 1T25 incluye P\$ 668K por recuperación de seguro, en el 3T24, incluye P\$31.8M de por actualización de IVA obtenido en devoluciones, en el 2T24, incluye P\$13.7M correspondientes al ingreso por recuperación de seguro, ingreso por pena convencional de litigio favorable de San Antonio y otros.

^{1A} No incluye los ingresos extraordinarios mencionados en el punto anterior.

² Rentas facturadas de arrendadores terceros a FIBRA durante el 1T25, 4T24, 3T24, 2T24 y 1T24.

³ Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por \$4.4 millones, P\$5.0 millones, P\$5.2 millones, P\$5.2 millones y P\$5.1 millones en el 1T25, 4T24, 3T24, 2T24 y 1T24, respectivamente.

⁴ Incluye ingresos por actualización de IVA obtenido en devoluciones, recuperación de seguro, por pena convencional de litigio favorable de San Antonio, otros y gastos extraordinarios por recuperación de IVA, por litigio favorable San Antonio y rentas facturadas de arrendadores terceros durante el 3T24 y 2T24.

^{4A} Incluye rentas facturadas de arrendadores terceros durante el 1T25, 4T24, 3T24, 2T24 y 1T24.

⁵ Incluye gastos legales extraordinarios en el 1T25, por litigio favorable San Antonio y recuperación de IVA en el 3T24 y por litigio favorable San Antonio en el 2T24.

	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico
	1T25	4T24	3T24	2T24	1T24
Total de ingresos	181,772,067	174,379,799	198,315,387	172,203,748	151,445,106
(-) Ingresos extraordinarios ¹	668,335	-	31,817,755	13,713,551	-
(-) Gastos de las propiedades	39,363,756	39,877,806	34,850,838	34,884,802	31,769,751
Ingreso Operativo Neto (NOI)	141,739,976	134,501,993	131,646,794	123,605,395	119,675,355
<i>Margen NOI</i>	<i>78.3%^{1A}</i>	<i>77.1%</i>	<i>79.1%^{1A}</i>	<i>78.0%^{1A}</i>	<i>79.0%</i>
(-) Gasto corporativo total	38,845,036	36,882,952	38,532,712	37,349,769	34,816,142
(-) Gasto extraordinarios ⁵	1,159,000	-	2,057,947	1,435,000	-
EBITDA	104,053,940	97,619,041	95,172,029	87,690,626	84,859,213
<i>Margen EBITDA</i>	<i>57.5%^{1A}</i>	<i>56.0%</i>	<i>57.2%^{1A}</i>	<i>55.3%^{1A}</i>	<i>56.0%</i>
(-) Gastos de financiamiento ³	24,349,943	(42,993,366)	23,423,688	19,515,015	14,923,190
Fondos de las Operaciones (FFO)³	79,703,997	140,612,407	71,748,341	68,175,611	69,936,023
<i>Margen FFO³</i>	<i>44.0%</i>	<i>80.6%</i>	<i>43.1%</i>	<i>43.0%</i>	<i>46.2%</i>
(+) Otras partidas ^{4, 4A, 5}	6,454,351	6,671,473	36,283,069	18,620,343	6,444,410
AMEFIBRA FFO	86,158,348	147,283,880	108,031,410	86,795,954	76,380,433
<i>Margen AMEFIBRA FFO</i>	<i>47.6%</i>	<i>84.5%</i>	<i>64.9%</i>	<i>54.8%</i>	<i>50.4%</i>

¹ En el 1T25 incluye P\$ 668K por recuperación de seguro, en el 3T24, incluye P\$31.8M de por actualización de IVA obtenido en devoluciones, en el 2T24, incluye P\$13.7M correspondientes al ingreso por recuperación de seguro, ingreso por pena convencional de litigio favorable de San Antonio y otros.

^{1A} No incluye los ingresos extraordinarios mencionados en el punto anterior.

² Rentas facturadas de arrendadores terceros a FIBRA durante el 1T25, 4T24, 3T24, 2T24 y 1T24.

³ Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por \$4.4 millones, P\$5.0 millones, P\$5.2 millones, P\$5.2 millones y P\$5.1 millones en el 1T25, 4T24, 3T24, 2T24 y 1T24, respectivamente.

⁴ Incluye ingresos por actualización de IVA obtenido en devoluciones, recuperación de seguro, por pena convencional de litigio favorable de San Antonio, otros y gastos extraordinarios por recuperación de IVA, por litigio favorable San Antonio y rentas facturadas de arrendadores terceros durante el 3T24 y 2T24.

^{4A} Incluye rentas facturadas de arrendadores terceros durante el 1T25, 4T24, 3T24, 2T24 y 1T24.

⁵ Incluye gastos legales extraordinarios en el 1T25, por litigio favorable San Antonio y recuperación de IVA en el 3T24 y por litigio favorable San Antonio en el 2T24.

A continuación, se muestra los gastos históricos relacionados con la operación, desarrollo y corporativo.

	Histórico		Histórico		Histórico		Histórico		Histórico	
	1T25	%	4T24	%	3T24	%	2T24	%	1T24	%
Gasto propiedades	38,873,091	50.0%	39,877,806	52.0%	34,850,838	47.5%	34,884,802	48.3%	31,769,751	47.7%
Gasto corporativo ¹	33,684,397	43.3%	32,403,476	42.2%	34,065,536	46.4%	32,836,188	45.5%	30,309,263	45.5%
Gasto desarrollo	5,160,639	6.6%	4,479,476	5.8%	4,467,176	6.1%	4,513,581	6.2%	4,506,879	6.8%
Total	77,718,127	100%	76,760,758	100%	73,383,550	100%	72,234,571	100%	66,585,893	100%

¹ Incluye gastos legales extraordinarios de P\$1.2M en el 1T25, P\$2.0M por litigio favorable San Antonio y recuperación de IVA en el 3T24 y P\$ de P\$1.4M por litigio favorable San Antonio en el 2T24.

Conciliación FFO Flujo de Efectivo Operativo	1T25	1T24
AMEFIBRA FFO	86,158,348	76,380,433
(+/-) Partidas que no requieren flujo de Efectivo	31,849,148	17,198,668
Intereses a favor y a cargo devengados	24,254,568	14,983,102
Incremento a la reserva de cuentas incobrables	-	1,050,000
Provisiones y pasivos acumulados	7,594,580	1,165,566
(+/-) Cambios en activos y pasivos de Operación	12,602,370	19,103,722
Cuentas por cobrar, neto	1,376,728	607,374
Partes relacionadas	317,244	(262,976)
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	(4,554,556)	7,197,512
Pagos anticipados	(7,545,400)	(12,704,856)
Proveedores y acreedores diversos	(5,441,482)	(4,541,006)
Intereses por pagar	25,810,313	26,401,069
Anticipos de clientes	2,639,523	2,406,605
Flujo Neto de efectivo generado por actividades de operación	130,609,866	112,682,823

Conciliación AMEFIBRA FFO	1T25	1T24
Utilidad consolidada IFRS	147,448,100	100,856,827
(Ganancia) Pérdida no realizada por cambios en VR PI	(66,604,416)	(26,259,592)
Depreciación AI (IAS 40)	185,082	42,673
Ganancias o pérdidas no realizadas instrumentos de cobertura	1,185,735	1,185,735
Ganancias o pérdidas no realizadas en VR de instrumentos financieros	1,775,411	-
Pérdidas por el deterioro en el valor de plusvalías y amortización de intangibles (incluye activos de derecho de uso)	2,168,436	554,790
FFO AMEFIBRA	86,158,348	76,380,433

INFORMACIÓN DE NUESTRO ESTADO DE RESULTADOS

INGRESOS POR ARRENDAMIENTO

Los ingresos por arrendamiento de minibodegas en el trimestre alcanzaron P\$172.1 millones. Esto representa un incremento de 3.9% TsT principalmente por lo siguiente:

- Nuestra tarifa efectiva mensual termina el trimestre con un incremento del 2.4% con respecto al trimestre anterior (5.7% AsA), debido a la estrategia de tarifas que se ha implementado.
- El llenado de bodegas de nuestro portafolio, este trimestre hubo una absorción neta del área rentada de 2,270m².

GASTOS OPERATIVOS

Los gastos operativos, incluyendo predial, del primer trimestre fueron P\$32.4 millones (sin considerar rentas) que representa un decremento de 2.4% con respecto al trimestre anterior, debido principalmente a que el gasto de mantenimiento fue menor este trimestre.

GASTOS CORPORATIVOS

Los gastos administrativos para el trimestre representaron P\$38.8 millones, un incremento de 5.3% TsT, el aumento se debió principalmente a gastos legales extraordinarios incurridos en 1T25.

Rubro (P\$)	1T25	4T24*	Δ% TsT (1T25 vs. 4T24)
Ingresos por Arrendamiento	172,057,503	165,593,550	3.9%
Otros Ingresos ¹	9,714,564	8,786,249	10.6%
Total Ingresos	181,772,067	174,379,799	4.2%
Gastos Operativos (más Predial)	32,418,740	33,206,333	(2.4%)
NOI³	141,739,976	134,501,993	5.4%
Gastos corporativos (excl. Depreciación) ²	38,845,036	36,882,952	5.3%
EBITDA³	104,053,940	97,619,041	6.6%

¹ Incluye P\$668K por ingreso por recuperación de seguro.

² Incluye P\$1.2M de gastos legales extraordinarios.

³No incluye P\$668K por ingreso por recuperación de seguro.

*Cifras auditadas al 31 de diciembre de 2024.

PRINCIPALES RUBROS DE NUESTRO ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Rubro (P\$)	1T25	4T24*	Variación	Δ% (1T25 vs. 4T24)
Efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones disponibles	354,923,345	707,259,463	(352,336,118)	(49.8%)
Impuestos por recuperar	89,331,342	84,776,786	4,554,556	5.4%
Propiedades de Inversión	7,668,105,884	7,365,591,065	302,514,819	4.1%
Total Activo	8,246,833,262	8,287,829,063	(40,995,801)	(0.5%)
Deuda Financiera (Saldo)	1,500,000,000	1,500,000,000	-	0.0%
Patrimonio Mayoritario	6,550,330,908	6,403,695,710	146,635,200	2.3%

*Cifras auditadas al 31 de diciembre de 2024.

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO E INVERSIONES DISPONIBLES

El efectivo e inversiones tuvo un decremento de P\$352 millones durante el trimestre que se debió a i) pago del resultado fiscal 2024 ii) adquisiciones de propiedades iii) erogaciones de CAPEX para el desarrollo de nuestro portafolio.

IMPUESTOS POR RECUPERAR

Los impuestos por recuperar al cierre del trimestre suman P\$89.3 millones, en su mayoría corresponde a Impuesto al Valor Agregado (IVA) originado principalmente por adquisiciones de propiedades y CAPEX erogado.

PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El valor del portafolio es de P\$7,668 millones, registrando un incremento de P\$302 millones. El incremento está explicado principalmente por las revaluaciones del portafolio de propiedades de inversión de Fibra Storage, adquisiciones de propiedades y CAPEX de desarrollo.

PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

El patrimonio del fideicomiso mostró un incremento de P\$146 millones comparado con el cierre del trimestre anterior, explicado principalmente por el neto de: i) la utilidad del periodo y ii) recompras de CBFIs.

APALANCAMIENTO

El nivel de apalancamiento al 31 de marzo de 2025 es de 20.6% que resulta de dividir el pasivo total entre activos totales.

DEUDA

Al 31 de marzo de 2025, el monto de la deuda de Fibra Storage está integrada por dos emisiones de bonos verdes las cuales se integran a continuación:

Deuda	Tipo de Préstamo	Vencimiento	Tasa	Monto
STORAGE 21V	Bono Verde	30-may-28	8.64%	1,171,000,000
STORAGE 21-2V	Bono Verde	03-jun-25	TIIE 28 días + 150pb	329,000,000
Total de emisión de bonos verdes				1,500,000,000
Deuda				1,171,000,000
(-) costos de emisión de deuda				(9,513,702)
Total de deuda a largo plazo				1,161,486,298
(+ Vencimiento circulante de deuda a largo plazo				329,000,000
(+ Intereses por pagar (devengados)				35,033,085
Total de deuda				1,525,519,383

El 8 de junio de 2021 FIBRA Storage hizo la emisión a siete (“STORAGE 21V”) y cuatro (“STORAGE 21-2V”) años respectivamente, de una Deuda de Largo Plazo (Bonos Verdes) por un monto total de emisión de \$1,500 millones de pesos.

Ambas emisiones se hicieron al amparo del programa de deuda autorizado por la CNBV por hasta \$3,000 millones. Las emisiones obtuvieron una calificación crediticia de AA y AA-(mex) con HR Ratings y Fitch Ratings, respectivamente.

Los usos aprobados de los recursos eran: i) liquidar el saldo insoluto del crédito amortizable bancario vigente en el momento (\$500 millones) y ii) continuar el plan de expansión de FIBRA Storage (adquisiciones y desarrollo). Todo esto dentro de los lineamientos establecidos en el Marco de Referencia de Bonos Verdes.

La siguiente tabla muestra información respecto al cumplimiento de los covenants financieros de la deuda al 31 de marzo de 2025:

Cumplimiento de covenants	STORAGE		Límite
Nivel de endeudamiento (total deuda/activos totales)	18.61%	50%	Cumple ✓
Deuda garantizada	0%	40%	Cumple ✓
Cobertura del servicio de la deuda	3.0x	Mayor o igual al 1.5x	Cumple ✓

CUMPLIMIENTO REGULATORIO (ANEXO AA - CUE)

Mediante Asamblea de Tenedores de FIBRA Storage del 29 de abril de 2021 se establecieron i) el límite al nivel de endeudamiento en 50% y ii) el límite al índice de cobertura del servicio de deuda en 1.0x.

Regulación	STORAGE	Límite	
Índice de cobertura de servicio de la deuda (A)	1.58x	Mayor o igual al 1x	Cumple ✓
Nivel de endeudamiento (B)	18.61%	Menor o igual a 50%	Cumple ✓

(A)

(B)

AL1T25 Activos Líquidos al cierre del trimestre	354,923,345	Financiamientos	-
IVAP4T IVA por recuperar, próximos 4 trimestres	89,331,342	Deuda Bursátil	1,535,033,085
UOP4T Utilidad Operativa -después de distribuciones, próximos 4 trimestres	445,501,354	Deuda Financiera	1,535,033,085
LR1T25 Líneas Revolventes no dispuestas	-	Activos Totales	8,246,833,262
TOTAL Recursos	889,756,041		
IP4T Pago de Intereses, próximos 4 trimestres	159,100,000		
PP4T Amortización de Principal, próximos 4 trimestres	329,000,000		
KP4T CAPEX recurrente, próximos 4 trimestres	6,666,666		
DP4T CAPEX Desarrollo no discrecional, próximos 4 trimestres	68,000,000		
TOTAL Usos	562,766,666		

P4T = Próximos cuatro trimestres estimados.

Cifras en Pesos (P\$)

Fibra
Storage



Estados Financieros Consolidados STORAGE18

PRIMER TRIMESTRE 2025

Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados
al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 y por los
periodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2025 y
2024

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS AL 31 DE MARZO DE 2025 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (PESOS)

	Nota		31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$	213,243,774	707,259,463
Inversiones disponibles	5		141,679,571	-
Cuentas por cobrar, neto			1,442,298	2,819,026
Partes relacionadas	7		2,177,632	2,368,248
Otras cuentas por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado	8		89,331,342	84,776,786
Pagos anticipados			14,724,041	7,178,641
Total de Activo Circulante			462,598,658	804,402,164
Activo no circulante:				
Mobiliario y equipo, neto			4,300,565	4,202,326
Propiedades de inversión	10		7,668,105,884	7,365,591,065
Anticipos y desarrollo para la adquisición de propiedades de inversión			89,500	89,500
Activos por arrendamientos	12		5,547,862	6,102,648
Activo intangible, neto y crédito mercantil	9		105,492,495	106,799,992
Depósitos en garantía			698,298	641,368
Total de activo no circulante			7,784,234,604	7,483,426,899
Total Activo		\$	8,246,833,262	8,287,829,063
Vencimientos circulantes de:				
Deuda a largo plazo, vencimiento corto plazo	11	\$	329,000,000	329,000,000
Obligaciones por arrendamientos circulantes	12		14,871,611	13,538,955
Intereses por pagar	11		35,033,085	9,222,772
Proveedores y acreedores diversos			1,556,165	6,997,649
Provisiones y pasivos acumulados			9,589,178	7,105,525
Distribuciones por pagar			-	216,014,816
Partes relacionadas	7		126,629	-
Depósitos en garantía			630,000	630,000
Anticipo de clientes			14,559,244	11,919,721
Total de pasivo circulante			405,365,912	594,429,438
Pasivo a largo plazo:				
Obligaciones por arrendamientos, excluyendo vencimientos circulantes	12		129,650,142	129,403,352
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	11		1,161,486,298	1,160,300,563
Total Pasivo		\$	1,696,502,352	1,884,133,353
Patrimonio del fideicomiso:				
Aportaciones al fideicomiso		\$	3,660,054,929	3,660,867,829
Utilidades retenidas			2,890,275,981	2,742,827,881
Total Patrimonio del Fideicomiso			6,550,330,910	6,403,695,710
Total Pasivo y Patrimonio del Fideicomiso		\$	8,246,833,262	8,287,829,063

**ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS
 POR LOS PERIODOS DE TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO
 DE 2025 Y 2024
 (PESOS)**

	Nota	Por los periodos de tres meses	
		31 de marzo de 2025	31 de marzo de 2024
Ingresos por:			
Arrendamiento		\$ 172,057,503	143,612,690
Otros		9,714,564	7,832,416
Total de ingresos		181,772,067	151,445,106
Gastos generales:			
Gastos administrativos		32,131,671	28,959,562
Operativos		29,732,435	23,056,188
Comisiones y honorarios		6,233,687	4,326,987
Predial		2,686,305	2,269,153
Depreciación y amortización		1,798,734	42,673
Depreciación por derechos de uso		554,784	554,790
Otros		479,678	1,529,593
Total de gastos generales		73,617,294	60,738,946
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	10 (b)	66,604,416	26,259,592
Costo financiero:			
Gasto por intereses		(33,887,607)	(34,890,369)
Ingreso por intereses		9,633,039	19,907,267
Ganancia en cambios, neta		(95,375)	59,912
Amortización de los costos de deuda		(1,185,735)	(1,185,735)
Efecto de valuación de instrumentos de inversión		(1,775,411)	-
Costo financiero, neto		(27,311,089)	(16,108,925)
Utilidad neta consolidada		\$ 147,448,100	100,856,827

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO CONSOLIDADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS AI 31 DE MARZO DE 2025 Y 2024 (PESOS)

	Nota	Aportaciones al Fideicomiso	Utilidades Retenidas	Total
Saldos al 1 de enero de 2024		\$ 3,771,994,366	2,552,794,474	6,024,788,837
Efectos de recolocación de CBFIs		42,274	-	42,274
Recompra de CBFIs	13	(3,732,626)	-	(3,732,626)
Utilidad neta consolidada		-	100,856,827	100,856,827
Saldos al 31 de marzo de 2024		3,768,304,011	2,353,651,301	6,121,955,312
Saldos al 31 de diciembre de 2024		3,660,867,829	2,742,827,881	6,403,695,710
Aumento de Patrimonio		5,110,927	-	5,110,927
Efectos de recolocación de CBFIs		410,825	-	410,825
Recompra de CBFIs	13	(6,334,652)	-	(6,334,652)
Utilidad neta consolidada		-	147,448,100	147,448,100
Saldos al 31 de marzo de 2025		\$ 3,660,054,929	2,890,275,981	6,550,330,910

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS POR LOS PERIODOS DE TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2025 Y 2024 (PESOS)

	Nota	31 de marzo de 2025	31 de marzo de 2024
Actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada del período		\$ 147,448,100	100,856,827
Ajustes por:			
Incremento a la reserva de cuentas incobrables		-	1,050,000
Depreciación por derechos de uso		554,784	554,790
Depreciación y amortización		1,798,734	42,673
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	10	(66,604,416)	(26,259,592)
Amortización de los costos de deuda		1,185,735	1,185,735
Efecto de valuación de instrumentos de inversión		1,775,411	-
Intereses a favor		(9,633,039)	(19,907,267)
Partida relacionada con actividades de financiamiento:			
Intereses a cargo		33,887,607	34,890,369
Subtotal		110,412,916	92,413,535
Cuentas por cobrar, neto		1,376,728	607,374
Partes relacionadas		317,244	(262,976)
Otras cuentas por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		(4,554,556)	7,197,512
Pagos anticipados		(7,545,400)	(12,704,856)
Proveedores y acreedores diversos		(5,441,482)	(4,541,006)
Provisiones y pasivos acumulados		7,594,580	1,165,566
Intereses por pagar		25,810,313	26,401,069
Anticipos de clientes		2,639,523	2,406,605
Flujos netos de efectivo generado por actividades de operación		130,609,866	112,682,823
Actividades de inversión:			
Adquisiciones de mobiliario y equipo		(283,321)	(96,163)
Adquisiciones de propiedades de inversión*		(226,574,287)	(156,701,293)
Intereses capitalizados en propiedades de inversión		(4,415,969)	(5,275,581)
Adquisición de software		(306,156)	(407,587)
Efecto de valuación de instrumentos de inversión		(1,775,411)	-
Inversiones disponibles		(141,679,571)	-
Intereses cobrados		9,633,039	19,907,267
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		(365,401,676)	(142,573,357)
Efectivo a obtener neto de actividades de financiamiento		(234,791,810)	(29,890,534)
Actividades de financiamiento:			
Distribuciones pagadas		(216,014,816)	(83,814,360)
Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados		(5,923,827)	(3,690,352)
Intereses pagados		(30,340,220)	(31,105,155)
Pagos de pasivos por arrendamiento		(6,945,016)	(6,444,410)
Flujo neto de efectivo obtenido de actividades de financiamiento		(259,223,879)	(125,054,277)
(Disminución) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(494,015,689)	(154,944,811)
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Al principio del periodo		707,259,463	775,730,645
Al final del periodo		213,243,774	620,785,834
Operaciones a cambio de CBFIs emitidos	13	5,110,927	-

*Incluye desarrollo para futuras propiedades de inversión.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS NÚMERO CIB/572 Y SUBSIDIARIAS (CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA)

Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados (Pesos)

1. ENTIDAD QUE REPORTA

Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios Número CIB/572 y subsidiarias (CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria y subsidiarias (El Fideicomiso) fue constituido el 19 de febrero de 2014. El domicilio fiscal del Fideicomiso es Mario Pani No. 750, Piso 12, Col. Lomas de Santa Fe, Alcaldía Cuajimalpa, Ciudad de México, C.P. 05348. Está constituido bajo leyes mexicanas y su actividad principal es la planeación, desarrollo, arrendamiento y administración de mini bodegas bajo las marcas de U-Storage y Guardabox.

El Fideicomiso no tiene empleados consecuentemente no tiene obligaciones de carácter laboral.

La información financiera consolidada intermedios condensados al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 y tres meses terminados al 31 de marzo de 2025 y 2024 incluye la información financiera consolidada del Fideicomiso CIB/2981 CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria ("Fideicomiso CIB/2981") del Fideicomiso DB/1767, y al 50% del Fideicomiso CIB/2625 CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria ("Fideicomiso CIB/2625"), el otro 50% del Fideicomiso CIB/2625 es del Fideicomiso CIB/3541 y el Fideicomiso DB/1767, es tenedora del Fideicomiso CIB/3541, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria ("Fideicomiso CIB/3541").

2. BASES DE PRESENTACIÓN

a) Declaración de cumplimiento

La información financiera consolidada intermedia condensada adjunta ha sido preparada de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) "Información Financiera Interina". Esta no incluye toda la información requerida para un juego completo de estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés). Sin embargo, algunas notas explicativas seleccionadas se incluyen para explicar los eventos y transacciones que resulten significativos para la comprensión de los cambios en la situación financiera del Fideicomiso y su desempeño desde los últimos estados financieros consolidados anuales al 31 de diciembre 2024 y por el año terminado en esa fecha. Consecuentemente, los estados financieros consolidados trimestrales deberán leerse en conjunto con estos estados financieros consolidados anuales.

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 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.

c) Moneda funcional y de informe

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

3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a) Propiedades de inversión

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

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

Técnicas de valuación e hipótesis aplicables en la medición del valor razonable de las inversiones en fideicomiso de proyectos

- i. Enfoque de ingresos: este enfoque mide el valor de un activo o negocio como el valor presente de los beneficios económicos esperados.

Flujos de Caja Descontados ("FCD"): esta metodología toma en cuenta los flujos de caja de la empresa, descontándolos a una tasa denominada costo promedio ponderado de capital ("CCPP" o WACC").

Se utiliza normalmente para valuar activos individuales, proyectos y/o negocios en marcha.

- ii. Enfoque de Mercado: este enfoque consiste en aplicar parámetros de valor, producto de transacciones de compra - venta de negocios o inversiones similares.

Parámetros de Mercado: esta metodología estima un valor con base en los distintos parámetros observados en diferentes mercados de capital, tanto nacionales como extranjeros, mismos que son aplicados a los indicadores del activo sujeto a valuación. Se utiliza normalmente para valuar instrumentos financieros, certificados bursátiles, activos individuales y/o negocios en marcha.

Transacciones Comparables: esta metodología estima un valor con base en los distintos parámetros observados en transacciones similares de compra - venta de activos, instrumentos financieros y/o empresas, aplicándolos a los indicadores del activo sujeto a valuación.

iii. Enfoque de Costos: este enfoque mide el valor de un activo o negocio al estimar el costo de reconstrucción, reemplazo o liquidación. Costo de Reconstrucción: esta metodología contempla la construcción (o compra) de una réplica similar del activo o bien sujeto a valuación.

Costo de Reemplazo: esta metodología contempla el costo de recrear el activo, o la utilidad relacionada, del bien sujeto a valuación.

Liquidación: esta metodología considera estimar valor de recuperación, neto de pasivos, de los activos del negocio.

b) Provisiones y pasivos acumulados

El Fideicomiso reconoce, con base en estimaciones de la 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.

c) Arrendamientos

Al inicio de un contrato, el Fideicomiso evalúa si un contrato es, o contiene, un contrato de arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si el contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado, el Fideicomiso utiliza la definición de arrendamiento de la NIIF 16.

i. Como arrendatario

Al comienzo o en la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, el Fideicomiso asigna la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento o servicio sobre la base de sus precios independientes relativos. No obstante, en el caso de los arrendamientos de propiedades, el Fideicomiso ha escogido no separar los componentes que no son de arrendamientos y contabilizar los componentes de arrendamientos y los que no son de arrendamiento como un componente de arrendamiento único.

El Fideicomiso reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de inicio del arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que comprende el monto inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio, más los costos directos iniciales incurridos y una estimación de los costos para dismantelar o para restaurar el activo subyacente o el sitio en el que se encuentra, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

El activo por derecho de uso se reconoce dentro del valor de las propiedades de inversión el valor razonable de los contratos de las propiedades arrendadas a terceros bajo la NIIF 16 y NIC 40.

El activo por derecho de uso se deprecia posteriormente utilizando el método de línea recta desde la fecha de inicio hasta el final del plazo del arrendamiento, a menos que el arrendamiento transfiera la propiedad del activo subyacente a el Fideicomiso al final del plazo del arrendamiento o el costo del activo por derecho de uso refleja que el Fideicomiso ejercerá una opción de compra. En ese caso, el activo por derecho de uso se depreciará a lo largo de la vida útil del activo subyacente, que se determina sobre la misma base que los de propiedades y equipo. Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por pérdidas por deterioro, si corresponde.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos de arrendamiento que no se pagan en la fecha de inicio, descontados utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si esa tasa no puede determinarse fácilmente, la tasa incremental de financiamiento del Fideicomiso. Generalmente, el Fideicomiso usa su tasa de interés incremental como tasa de descuento.

El Fideicomiso determina su tasa incremental de financiamiento obteniendo tasas de interés de varias fuentes de financiamiento externo y realiza ciertos ajustes para reflejar los términos del arrendamiento (como plazo del arrendamiento y moneda en que se encuentran denominados los pagos) y el tipo de activo arrendado.

Los pagos de arrendamiento incluidos en la valuación del pasivo por arrendamiento comprenden pagos fijos.

Al 31 de marzo de 2025, no se tienen contratos con pagos de arrendamiento que comprendan lo siguiente:

- Pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa, inicialmente valuados utilizando el índice o la tasa en la fecha de inicio;
- Importes que se espera pagar bajo una garantía de valor residual; y
- El precio de ejercicio bajo una opción de compra que el Fideicomiso está razonablemente segura de ejercer, los pagos de arrendamiento en un período de renovación opcional si el Fideicomiso está razonablemente segura de ejercer una opción de extensión y las sanciones por la terminación anticipada de un arrendamiento a menos que el Fideicomiso esté razonablemente segura de no terminar antes de tiempo.

El pasivo por arrendamiento se valúa al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se vuelve a valorar cuando hay un cambio en los pagos de arrendamiento futuros que surgen de un cambio en un índice o tasa, si hay un cambio en la estimación del Fideicomiso, del monto que se espera pagar bajo una garantía de valor residual, si el Fideicomiso cambia su evaluación de si ejercerá una opción de compra, extensión o terminación o si hay un pago en sustancia fijo de arrendamiento modificado. Cuando el pasivo por arrendamiento se vuelve a valorar de esta manera, y posteriormente se compara contra el valor razonable de dicho activo.

Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

El Fideicomiso ha decidido no reconocer los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos para arrendamientos de activos de bajo valor y arrendamientos a corto plazo. El Fideicomiso reconoce los pagos de arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento.

ii. Como arrendador

Al inicio de la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento el Fideicomiso distribuye la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios relativos independientes.

Cuando el Fideicomiso actúa como arrendador determina al comienzo del arrendamiento si es un arrendamiento financiero o uno operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, el Fideicomiso realiza una evaluación general de si el arrendamiento transfiere o no sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo subyacente. Si este es el caso, el arrendamiento es un arrendamiento financiero, sino es así es un arrendamiento operativo, Como parte de esta valuación, el Fideicomiso considera ciertos indicadores como por ejemplo si el arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo.

d) Crédito mercantil

El crédito mercantil se mide como el exceso de la suma de la contraprestación transferida a una adquisición de negocios, sobre el neto de los montos de activos adquiridos identificables y pasivos asumidos a la fecha de adquisición, representa los beneficios económicos futuros que surgen de otros activos adquiridos que no son identificables individualmente ni reconocidos por separado. El crédito mercantil está sujeto a pruebas de deterioro al cierre del período por el que se informa y cuando se presenten los indicios de deterioro.

e) Activos intangibles

Los activos intangibles con vida útil indefinida incluyen derechos vitalicios de uso de marca y fueron generados por la adquisición de negocios y están reconocidos a su valor razonable. Se consideran de vida útil indefinida debido al no tener un límite previsible al periodo a lo largo del cual se espera que el activo genere entradas de flujos netos de efectivo para el Fideicomiso, se sujetan a pruebas de deterioro anualmente, y en cualquier momento en que se presente un indicio de deterioro.

Los activos intangibles con vida útil definida incluyen una página web, un contrato de administración y servicios de administración de inmuebles por el uso de la marca Guardabox; los cuales se les prestan servicios a 9 sucursales, los factores que han determinado su vida útil son su obsolescencia tecnológica, su retorno de beneficios económicos y la vigencia de los contratos. Estos activos se registran a su costo de adquisición o desarrollo y se amortizan en línea recta, durante su vida útil estimada de 4 años, 20 años y entre 5 y 12 años, respectivamente.

f) Reconocimiento de ingresos

Los arrendamientos de mini-bodegas se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios el control inherente a la propiedad, todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo son incluidas en el rubro de propiedades de inversión en el estado consolidado de posición financiera.

Los ingresos por arrendamientos que son clasificados como operativos reconocidos contablemente, son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento (el cual inicia con la firma del contrato de arrendamiento). El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato.

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

Los otros ingresos corresponden e incluyen principalmente accesorios para la renta de mini-bodegas, y se reconocen conforme se transfieren los riesgos y beneficios de los mismos. A ingresos eventuales que se pudieran presentar por la misma operación del Fideicomiso.

g) Ingresos y costos financieros

Los ingresos y costos financieros incluyen ingresos y gastos por intereses. Los ingresos y gastos por intereses se reconocen en resultados conforme se devengan excepto los intereses capitalizables.

h) Utilidad por CBFi

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

i) Patrimonio

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

j) Distribuciones a los tenedores

Las distribuciones se reconocen en el estado de posición financiera consolidado como un pasivo circulante y como una reducción en el Patrimonio cuando se ha determinado y aprobado la obligación de hacer el pago.

k) Contingencias y compromisos

Las obligaciones o pérdidas relacionadas con contingencias se reconocen como un pasivo cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye su revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros consolidados. Los ingresos, contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza de su realización.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 se integran como sigue:

		31/03/2025	31/12/2024
Efectivo	\$	12,855,493	8,762,726
Inversiones		200,388,281	698,496,737
	\$	213,243,774	707,259,463

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

5. INVERSIONES DISPONIBLES

Al 31 de marzo de 2025, el Fideicomiso mantiene inversiones en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda, que están invertidos en deuda a cargo del Gobierno Federal de México denominada en dólares, los cuales han sido clasificados como inversiones disponibles por \$141,679,571 pesos.

6. CBFIS

Al 31 de marzo de 2025, el Fideicomiso mantiene en circulación 259,293,766 CBFis 33,132,415 en tesorería y 7,573,819 en tesorería por fondo de recompra.

7. SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 se muestran a continuación:

Cuentas por cobrar		31/03/2025	31/12/2024
U-Storage Puebla, S.A. de C.V.	\$	588,012	784,361
U-Storage Viaducto, S.A. de C.V.		542,310	535,056
Opebodegas, S.A. de C.V.		291,596	302,233
Otros		755,714	746,598
	\$	2,177,632	2,368,248

Cuentas por pagar		31/03/2025	31/12/2024
U-Storage Servicios, S.A. de C.V.	\$	125,771	-
Administración Storage, S.A. de C.V.		858	-
	\$	126,629	-

8. OTRAS CUENTAS POR RECUPERAR

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, las otras cuentas por recuperar se integran como sigue:

		31/03/2025	31/12/2024
Impuesto al Valor Agregado por recuperar*	\$	89,069,109	84,427,143
Impuesto Sobre la Renta retenido		262,233	349,643
	\$	89,331,342	84,776,786

(*) El Fideicomiso hará acreditamientos del impuesto al valor agregado para recuperar el saldo.

9. ACTIVO INTANGIBLE, NETO Y CRÉDITO MERCANTIL-

El Fideicomiso CIB/2981 tomó la administración del portafolio inmobiliario conformado por propiedades de terceros que operan bajo la plataforma U-Storage®, con esto, toma el total control tanto para su administración interna como en su relación con terceros de todo el negocio de mini bodegas operado bajo las marcas U-Storage® y Guardabox®.

Derivado de esta adquisición se originó el reconocimiento de activos intangibles y un crédito mercantil como se muestra a en la hoja siguiente.

		Intangibles con vida útil definida			Intangibles con vida útil indefinida		Total
		Contrato de administración	Servicios de administración de inmuebles por el uso de la marca Guardabox	Software y página web	Derechos vitalicios por uso de la marca U-Storage	Crédito mercantil (admon de propiedades con terceros)	
Saldo inicial al 1° de enero de 2025	\$	63,617,130	16,694,310	1,254,118	17,334,304	7,900,130	106,799,992
Adiciones		-	-	306,156	-	-	306,156
Total		63,617,130	16,694,310	1,560,274	17,334,304	7,900,130	107,106,148
Amortización del periodo	\$	(883,786)	(643,676)	(86,191)	-	-	(1,613,653)
Saldo al 31 de marzo de 2025	\$	62,733,344	16,050,634	1,474,083	17,334,304	7,900,130	105,492,495

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

a) Adquisición

El 31 de marzo de 2025, el Fideicomiso formalizó la adquisición de un inmueble denominado "Hamburgo" ya en operación de renta de minibodegas el cual estará operando bajo la marca U-Storage por un total de \$181,450,887.

El 20 de marzo de 2024, el Fideicomiso formalizó la adquisición del terreno ubicado en la calle Anáhuac en CDMX, por un total de \$20,142,445.

El 22 de febrero de 2024, el Fideicomiso formalizó la adquisición de dos inmuebles contiguos ubicados en la Avenida Garza Sada, en Monterrey, Nuevo León por un total de \$54,874,063.

El 22 de enero de 2024, el Fideicomiso formalizó la adquisición del terreno ubicado en la zona comercial identificada como Puerta de Hierro, en Monterrey, Nuevo León por un total de \$44,352,997.

La construcción en proceso durante el ejercicio corresponde al desarrollo y ampliación de instalaciones para mini bodegas en diversas ubicaciones. Durante 2025 y años subsecuentes, la Fibra planea seguir invirtiendo en el desarrollo de sus nuevas ubicaciones para mini bodegas.

El portafolio de las propiedades de inversión está integrado a continuación:

		31/03/2025	31/12/2024
Terrenos	\$	640,836,753	637,634,757
Derechos de uso de propiedades arrendadas		160,929,767	156,035,897
Edificios		6,866,339,364	6,571,920,411
	\$	7,668,105,884	7,365,591,065

Los movimientos del portafolio al 31 de marzo de 2025 fueron como sigue:

		31/03/2025
Saldo inicial al 1 de enero 2025	\$	7,365,591,065
Adquisiciones		181,450,887
Construcción en proceso (*)		54,459,517
Revaluación del ejercicio		66,604,415
Saldo final	\$	7,668,105,884

* Las construcciones en proceso incluyen intereses capitalizados.

b) Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión

Las ganancias por la valuación de propiedad de inversión se reconocen en resultados del ejercicio dentro del rubro de "Revaluación del período por las propiedades de inversión". Al 31 de marzo 2025 y 2024, el efecto por revaluación del período fue una plusvalía por \$66,604,416 y \$26,259,592 respectivamente.

Las variables más importantes sobre las cuales se hizo la revaluación de la mayoría de los activos son las siguientes:

- Tasa de descuento: 11.37% a 12.12%
- Tasa de capitalización ("cap rate") terminal: 8.23% a 8.98%
- Tasa de crecimiento ("g"): 3.64%

Medición del valor razonable

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

Al 31 de marzo de 2025, el valor razonable de las propiedades de inversión ha sido calificado como un nivel de valor razonable 3 sobre la base de las variables en la técnica de valoración utilizada; considera las transacciones del mercado tomando como base a los comparables (similares) ofertados en el mercado inmobiliario que deben de ser cualitativa y tipológicamente similares en: uso, infraestructura, calidad, edad, tipo y en caso de no cumplir con la descripción se harán los ajustes correspondientes de homologación tomando como referencia las características del inmueble valuado para premiar o demeritar a los comparables.

11. DEUDA

Bono verde

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el monto de la deuda de Fibra Storage está integrada por dos emisiones de bonos verdes las cuales se integran a continuación:

Deuda	Tipo de Préstamo	Vencimiento	Tasa	31/03/2025	31/12/2024
STORAGE 21V	Bono Verde	30-may-28	8.64%	1,171,000,000	1,171,000,000
STORAGE 21-2V	Bono Verde	03-jun-25	TIIIE 28 días + 150 puntos base	329,000,000	329,000,000
Total de emisión de bonos verdes				\$ 1,500,000,000	1,500,000,000
Deuda				1,171,000,000	1,171,000,000
(-) costos de emisión de deuda				(9,513,702)	(10,699,437)
Total de deuda a largo plazo				1,161,486,298	1,160,300,563
(+ Vencimiento circulante de deuda a largo plazo				329,000,000	329,000,000
(+ Intereses por pagar (devengados)				35,033,085	9,222,772
Total de deuda				\$ 1,525,519,383	1,498,523,335

El 8 de junio de 2021 FIBRA Storage hizo la emisión a siete ("STORAGE 21V") y cuatro años ("STORAGE 21-2V"), respectivamente, de una Deuda de Largo Plazo (Bonos Verdes) por un monto total de emisión de \$1,500 millones de pesos.

Ambas emisiones se hicieron al amparo del programa de deuda autorizado por la CNBV por hasta \$3,000 millones. Las emisiones mantienen una calificación crediticia de AA y AA-(mex) con HR Ratings y Fitch Ratings, respectivamente.

Los usos aprobados de los recursos son: i) liquidar el saldo insoluto del crédito amortizable bancario que se tenía en el año 2021 (\$500 millones) y ii) continuar el plan de expansión de FIBRA Storage (adquisiciones y desarrollo). Todo esto dentro de los lineamientos establecidos en el Marco de Referencia de Bonos Verdes.

De acuerdo a las resoluciones tomadas en la pasada Asamblea de Tenedores, el 11 de junio de 2021 se realizó la liquidación total de las líneas del crédito bancario existentes por un monto de \$500 millones. Y los recursos del bono se invirtieron acorde a los lineamientos y se terminaron durante 2023.

La deuda establece ciertas obligaciones de hacer y no hacer por parte del Fideicomiso. Estas obligaciones han sido cumplidas al 31 de marzo de 2025.

12. PASIVOS POR ARRENDAMIENTO

El Fideicomiso arrienda terrenos para su operación y reconoce los efectos del componente financiero en los resultados del periodo. Para el cálculo de los arrendamientos el Fideicomiso utilizó una tasa incremental promedio ponderada desde 9.44% a 9.86%. Los arrendamientos son por los períodos de 5 a 20 años.

Así mismo el Fideicomiso como parte de su operación arrienda minibodegas, el plazo promedio de los arrendamientos es de 28.2 meses, los contratos establecen incrementos anuales.

El activo por derecho de uso se considera dentro de las propiedades de inversión (ver nota 10) conforme a la NIC 40 y NIIF 16.

El pasivo por arrendamiento a largo plazo se integra como se muestra a continuación:

		31/03/2025	31/12/2024
Total de pasivo por arrendamiento a largo plazo	\$	144,521,753	142,942,307
Menos vencimientos circulantes		(14,871,611)	(13,538,955)
Pasivo por arrendamiento, excluyendo vencimientos circulantes	\$	129,650,142	129,403,352

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el pasivo por arrendamiento se integra como se muestra a continuación:

Pasivo por arrendamiento		31/03/2025	31/12/2024
Saldo inicial	\$	142,942,307	155,399,485
Altas		4,977,075	-
Bajas		-	(1,154,663)
Pagos		(6,945,016)	(25,980,936)
Intereses devengados		3,547,387	14,678,421
Saldo final	\$	144,521,753	142,942,307

El pasivo por arrendamiento corresponde al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en esa fecha y se descuenta utilizando una tasa de interés incremental determinada por la Administración en el arrendamiento.

13. APORTACIONES AL FIDEICOMISO

Estructura de las aportaciones al Fideicomiso

El total del patrimonio del Fideicomiso al 31 de marzo de 2025 asciende a \$3,660,054,929 de acuerdo con los movimientos mencionados a continuación:

- a) Con fecha 28 de marzo de 2025, Fibra Storage anunció la colocación en circulación de 236,617 CBFI's que se encontraban en Tesorería dando un total de efectivo \$5,110,927. Los cuales fueron utilizados como contraprestación por el pago restante de la aportación al patrimonio del Fideicomiso identificado como portafolio "Guardabox".
- b) Con fecha 17 de diciembre de 2024, Fibra Storage anunció la colocación en circulación de 72,592 CBFI's que se encontraban en Tesorería dando un total de efectivo \$1,567,987. Los cuales fueron utilizados como contraprestación por el pago restante de la aportación al patrimonio del Fideicomiso identificado como portafolio "Guardabox".
- c) Con fecha 6 de diciembre de 2024, Fibra Storage anunció la colocación en circulación de 281,600 CBFI's que se encontraban en Tesorería dando un total de efectivo \$5,232,649, como parte del remanente del Derecho de Adquisición Preferente".

d) Con fecha 9 de octubre de 2024, Fibra Storage anunció la colocación en circulación de 77,216 CBFÍ's que se encontraban en Tesorería dando un total de efectivo \$1,667,866. Los cuales fueron utilizados como contraprestación por el pago restante de la aportación al patrimonio del Fideicomiso identificado como portafolio "Guardabox".

Fondo de recompra

El 27 de julio de 2022 se puso en marcha el programa de recompra de CBFIs. Del 1 de enero a 31 de marzo de 2025, se han recomprado un total de 348,213 por un importe de \$6,334,652 y del 1 de enero al 31 de marzo de 2024 un total de 209,900 CBFIs por un importe de \$3,732,626 (incluyendo costos de transacción), respectivamente.

14. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES

El 29 de abril de 2021, mediante Asamblea Ordinaria de Tenedores, se aprobó el inicio del proceso de negociación para la aportación al Patrimonio del Fideicomiso de siete inmuebles adicionales, tres de ellos actualmente ya fueron aportados y el resto de los inmuebles se encuentran en un proceso de negociación para definir su posible aportación.



U-Storage

Fibra
Storage 