



FIBRA STORAGE ANUNCIA RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2025

Ciudad de México a 26 de febrero de 2026 Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva como causahabiente a título universal de CIBanco, S. A. Institución de Banca Múltiple como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios Número CIB/572 y subsidiarias, (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 cuarto 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\$"), aménos que se mencione lo contrario.

Información Relevante del Trimestre

- ✓ STORAGE termina el trimestre con 42 propiedades, de las cuales 34 se encuentran en operación — 24 estabilizadas y 11 en proceso de estabilización. Tenemos 7 terrenos para futuro desarrollo.
- ✓ El Área Bruta Rentable ("ABR" o "GLA") construida al 4T25 es de 209,573 m2, de los cuales 200,918 m2 son operativos y 167,683 m2 rentados. El Área Bruta Rentable en desarrollo lo estimamos en 43,367 m2. De tal manera que nuestro GLA potencial es de 252,940 m2.
- ✓ Nuestra ocupación terminó en 83.5%, medida sobre el GLA disponible, lo cual se compara con 82.5% del trimestre anterior.
- ✓ Nuestra tarifa efectiva mensual del trimestre fue P\$394.6 (0.7% TsT y 7.0% AsA) y el ingreso por metro cuadrado disponible ("RevPaM" - Revenue per Available Meter, por sus siglas en inglés) alcanzó los P\$329.3 (1.9% TsT y 9.3% AsA).
- ✓ Los ingresos totales del trimestre (renta y accesorios) alcanzaron P\$205.6 millones, de los cuales P\$186.1 millones corresponden a renta de minibodegas.
- ✓ El Ingreso Operativo Neto ("NOI" por sus siglas en inglés), para el 4T25 fue de P\$160.4 millones, lo que representa un margen de 78.0% sobre Ingresos Totales.
- ✓ El EBITDA del trimestre fue de P\$118.6 millones, 57.7% con respecto a los ingresos.
- ✓ Nuestro Flujo de Fondos de Operación AMEFIBRA Ajustado ("AMEFIBRA FFO Ajustado") cerró el periodo en P\$97.9 millones (47.6% margen AMEFIBRA FFO Ajustado¹).
- ✓ En el trimestre reconocimos una plusvalía de P\$171.7 millones en nuestras Propiedades de Inversión, para llegar a un valor total de \$8,195.4 millones.

¹ Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$7.2 millones, en el trimestre. Sin ingresos ni gastos extraordinarios y sin ganancias ni pérdidas del fondo en USD.

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 tiled roof and orange accents. The facility has multiple levels and a large sign on the side that reads "U-Storage". The roof is covered with solar panels.

Resultados Operativos y Financieros Consolidados STORAGE18 CUARTO TRIMESTRE 2025

CONTENIDO

Mensaje del Director General	3
Resumen del Trimestre	4
Resumen del Año 2025.....	5
Resumen Financiero de Fibra Storage	6
Resumen del Portafolio	7
Portafolio Operativo	8
Portafolio Mismas Propiedades	11
Portafolio en Desarrollo	12
Información Financiera y Bursátil	13
Glosario	14
Eventos Relevantes	15
Métricas Financieras 4T25	16
Información de nuestro Estado de Resultados	21
Principales rubros de nuestro Estado de Situación Financiera.....	22
Cumplimiento Regulatorio (Anexo AA – CUE)	24

MENSAJE DEL DIRECTOR GENERAL

FIBRA STORAGE REPORTA UN CUARTO TRIMESTRE QUE CONSOLIDA LOS POSITIVOS RESULTADOS DEL 2025, AL MANTENER EN EL AÑO EL RITMO DE CRECIMIENTO CON LA APERTURA DE TRES SUCURSALES NUEVAS EN LA CIUDAD DE MÉXICO, AL INCREMENTAR SUS INGRESOS Y RENTABILIDAD Y AL OBTENER RECURSOS ADICIONALES, A TRAVÉS DE LA COLOCACIÓN DE DEUDA PARA SEGUIR INVIRTIENDO EN LA EXPANSIÓN.

Fibra Storage concluye el 2025 con un portafolio de 42 propiedades propias, 35 sucursales en operación y 7 terrenos por desarrollar. En el cuarto trimestre inició operaciones una nueva sucursal, denominado Periférico Pedregal en la Ciudad de México, la cual se une a las otras 2 sucursales abiertas en el primer trimestre del año y con lo cual el valor de las propiedades de inversión alcanzó los \$8,195 millones de pesos, 11% mayor al año anterior.

En el cuarto trimestre del año se logró una absorción neta de 4,558 metros cuadrados, trimestre con la mayor absorción neta orgánica del año, con los que se llegó a 167,683 metros cuadrados rentados, lo que representa una ocupación del 83.5%, 1.8 puntos porcentuales mayor al mismo trimestre del año anterior, aún con los casi 15 mil metros cuadrados de área bruta rentable disponible adicionados en el año, además del incremento de tarifa promedio logrado de 7% con respecto al año anterior y una estancia promedio de clientes de 30.3 meses, 2.1 meses mayor al año anterior. Al concluir este trimestre ya se cuentan con más de 200 mil metros de área rentable disponible, de los 209,573 metros cuadrados de área rentable construida con los que se cuentan al final de este periodo.

Las consistentes mejoras en desempeño y rentabilidad, así como el cabal cumplimiento de obligaciones crediticias, se considera que generaron un incremento en la confianza del mercado financiero, lo cual se vio reflejado en un incremento en la calificación crediticia de Fibra Storage por parte de HR Ratings de AA a AA+ y además permitieron obtener los recursos necesarios para seguir creciendo. En 2025, se realizó a su vencimiento, el pago del Bono Verde "STORAGE 21-2V", mediante la contratación de un crédito bancario y se logró la exitosa colocación de la tercera emisión pública de certificados bursátiles fiduciarios STORAGE 25, lo cual nos colocó en un conveniente nivel de apalancamiento del 21.9%.

Con los avances obtenidos en metros cuadrados rentados, la estancia promedio de clientes y el incremento de tarifas por arriba de la inflación, los ingresos en el cuarto trimestre alcanzaron los \$206 millones, que contribuyeron para lograr \$775 millones en el año, con crecimiento de 19% con respecto al año anterior, un ingreso operativo neto (NOI) en el trimestre de \$160 millones, \$610 millones en el año, lo que representa el 78.6% de los ingresos, un EBITDA de \$119 millones en el trimestre y \$454 millones en el año, lo que representó un crecimiento de 24%, llegando a un margen EBITDA de 58.5%, 2.4 puntos porcentuales mayor al año anterior y un A FFO de \$98 millones en el trimestre y \$376 millones en 2025, 48% en relación a los ingresos. En reconocimiento a la confianza de nuestros inversionistas a mediados del mes de marzo se harán las distribuciones relacionadas a los resultados del 2025.

Agradezco mucho a todos nuestros clientes, por su confianza y a nuestros colaboradores por su dedicación y compromiso, que hicieron posible el logro de estos resultados en 2025, lo que nos incentiva a seguir trabajando para continuar mejorando cada día.

DIEGO ISITA PORTILLA.
DIRECTOR GENERAL, FIBRA STORAGE



RESUMEN DEL TRIMESTRE

Ciudad de México, México – 26 de febrero de 2026 – Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva como causahabiente a título universal de CIBanco, S. A. Institución de Banca Múltiple como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios Número CIB/572 y subsidiarias, (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 cuarto trimestre de 2025 (“4T25”).

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 doce y tres meses terminados al 31 de diciembre 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 CUARTO TRIMESTRE EN RESUMEN:

- ✓ STORAGE termina el trimestre con 42 propiedades, de las cuales 35 se encuentran en operación - 24 estabilizadas y 11 en proceso de estabilización. Tenemos 7 terrenos para futuro desarrollo.
- ✓ El Área Bruta Rentable (“ABR” o “GLA”) construida al 4T25 es de 209,573 m², de los cuales 200,918 m² son operativos y 167,683 m² rentados. El Área Bruta Rentable en desarrollo lo estimamos en 43,367 m². De tal manera que nuestro GLA potencial es de 252,940m².
- ✓ Nuestra ocupación terminó en 83.5%, medida sobre el GLA disponible, lo cual se compara con 82.5% del trimestre anterior.
- ✓ Nuestra tarifa efectiva mensual del trimestre fue P\$394.6 (0.7% TsT y 7.0% AsA) y el ingreso por metro cuadrado disponible (“RevPaM” - Revenue per Available Meter, por sus siglas en inglés) alcanzó los P\$329.3 (1.9% TsT y 9.3% AsA).
- ✓ Los ingresos totales del trimestre (renta y accesorios) alcanzaron P\$205.6 millones, de los cuales P\$196.1 millones corresponden a renta de minibodegas.
- ✓ El Ingreso Operativo Neto (“NOI” por sus siglas en inglés), para el 4T25 fue de P\$160.4 millones, lo que representa un margen de 78.0% sobre Ingresos Totales.
- ✓ El EBITDA del trimestre fue de P\$118.6 millones 57.7% con respecto a los ingresos.
- ✓ Nuestro Flujo de Fondos de Operación AMEFIBRA Ajustado (“AMEFIBRA FFO Ajustado”) cerró el periodo en P\$97.9 millones (47.6% margen AMEFIBRA FFO Ajustado¹).
- ✓ En el trimestre reconocimos una plusvalía de P\$171.7 millones en nuestras Propiedades de Inversión, para llegar a un valor total de \$8,195.4 millones.

¹Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$7.2 millones, en el trimestre. Sin ingresos ni gastos extraordinarios y sin ganancias ni pérdidas del fondo en USD.

RESUMEN DEL AÑO 2025



NUESTRO 2025 EN RESUMEN:

- ✓ STORAGE termina el año 2025 con 42 propiedades, de las cuales 35 se encuentran en operación - 24 estabilizadas y 11 en proceso de estabilización. Tenemos 7 terrenos para futuro desarrollo, comparadas con el año 2024 que terminó con 41 propiedades, de las cuales 32 se encontraban en operación - 23 estabilizadas y 9 en proceso de estabilización y con 9 terrenos para futuro desarrollo.
- ✓ El Área Bruta Rentable ("ABR" o "GLA") construida al 2025 es de 209,573 m² (8.1% AsA) de los cuales 200,918 m² son operativos, comparados con 186,048 m² (8.0% AsA) al cierre de 2024. El Área Bruta Rentable en desarrollo al 2025 lo estimamos en 43,367 m². De tal manera que nuestro GLA potencial al cierre de 2025 es de 252,940 m² comparados con 249,812 m² del año anterior.
- ✓ Nuestra ocupación terminó en 83.5%, medida sobre el GLA disponible, lo cual se compara con 81.7% al año anterior. Este incremento se debió a las estrategias de precios y metros agregados en el año. El % de ocupación del portafolio mismas propiedades al cierre del año fue de 88.7%, comparado con 87.5% del año anterior.
- ✓ Nuestra tarifa efectiva mensual al cierre de año fue P\$394.6 (7.0% AsA) y el ingreso por metro cuadrado disponible ("RevPaM" - Revenue per Available Meter, por sus siglas en inglés) alcanzó los P\$329.3 (9.3% AsA).
- ✓ Los Ingresos Totales del 2025 alcanzaron P\$776.2 millones (11.5% AsA), de los cuales P\$738.7 millones (19.8% AsA) corresponden a renta de minibodegas.
- ✓ El Ingreso Operativo Neto ("NOI" por sus siglas en inglés), para el 2025 fue de P\$609.6 millones (19.7% AsA), lo que representa un margen de 78.6% sobre Ingresos Totales, 0.3 puntos porcentuales mayor que el año anterior¹.
- ✓ El EBITDA del año fue de \$453.8 millones (24.2 %AsA), margen EBITDA de 58.5%, 2.4 puntos porcentuales mayor que el año anterior¹.
- ✓ Nuestro Flujo de Fondos de Operación AMEFIBRA Ajustado ("AMEFIBRA FFO Ajustado") cerró el año en P\$375.7 millones (21.1% AsA), 48.4% de margen AMEFIBRA FFO Ajustado² en 2025.
- ✓ En el 2025 el valor de nuestras Propiedades de Inversión alcanzó los \$8,195 millones, en el periodo reconocimos una plusvalía de P\$317.1 millones, plusvalía que se compara con \$303.2 millones del año anterior.

¹ En el NOI y EBITDA no se consideraron los ingresos y gastos extraordinarios, que son: En el 1T25 el ingreso por recuperación de seguro fue de \$668K y gastos legales extraordinarios por P\$1.1M en el 1T25, en 3T24 el ingreso por actualización de IVA obtenido en devoluciones fue de P\$31.8M, en el 2T24 el ingreso por recuperación de seguro, ingreso por pena convencional de litigio de San Antonio y otros fue de P\$13.7M.

² Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$20.7 y P\$20.8 millones en el 2025 y 2024, respectivamente, no incluye ingresos ni gastos extraordinarios y sin ganancias ni pérdidas del fondo en USD.

RESUMEN FINANCIERO DE FIBRA STORAGE

INFORMACIÓN HISTÓRICA TRIMESTRAL

Indicadores Financieros P\$	4T25	3T25*	4T24**	Δ% TsT (4T25 vs. 3T25)	Δ% AsA (4T25 vs. 4T24)
Ingresos Totales	205,562,794	198,062,901	174,379,799	3.8%	17.9%
NOI	160,360,796	157,327,272	134,501,993	1.9%	19.2%
EBITDA	118,643,446	118,975,900	97,619,041	-0.3%	21.5%
AMEFIBRA FFO ajustado ¹	97,895,463	98,603,825	81,176,646	-0.7%	20.6%
Utilidad Neta ²	263,250,884	118,524,640	204,267,690	122.1%	28.9%

¹ Sin ingresos ni gastos extraordinarios y sin ganancias ni pérdidas del fondo en USD.

² En el 3T25 la revaluación en propiedades de inversión fue de \$172M.

* Se eliminó el gasto extraordinario reportado al 3T25 y se consideró dentro del gasto corporativo.

** Cifras auditadas al 31 de diciembre de 2024.

Indicadores financieros P\$	4T25	3T25	4T24*	Δ% TsT (4T25 vs. 3T25)	Δ% AsA (4T25 vs. 4T24)
Efectivo y equivalentes de efectivo	796,383,596	849,921,572	707,259,463	-6.3%	12.6%
Impuestos por recuperar	84,818,587	85,316,961	84,776,786	-0.6%	0.0%
Propiedades de Inversión	8,195,407,563	7,904,619,474	7,365,591,065	3.7%	11.3%
Total Activo	9,253,140,950	9,016,447,758	8,287,829,063	2.6%	11.6%
Pasivo por arrendamiento	134,493,338	138,111,814	142,942,307	-2.6%	-5.9%
Deuda total	2,021,000,000	2,021,000,000	1,500,000,000	0.0%	34.7%
Patrimonio Mayoritario	6,894,447,552	6,810,080,691	6,403,695,710	1.2%	7.7%

* 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 cinco se encuentran operando (veincuatro están estabilizadas y once en proceso de estabilización), siete 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	Insurgentes Sur	Estabilizada	CDMX
6	Lindavista	Estabilizada	CDMX
7	México-Tacuba	Estabilizada	CDMX
8	Narvarte	Estabilizada	CDMX
9	Periférico	Estabilizada	CDMX
10	Revolución	Estabilizada	CDMX
11	Roma	Estabilizada	CDMX
12	San Antonio	Estabilizada	CDMX
13	Santa Fe	Estabilizada	CDMX
14	Tepeyac	Estabilizada	CDMX
15	Tlalpan 949	Estabilizada	CDMX
16	Universidad	Estabilizada	CDMX
17	Vasco de Quiroga	Estabilizada	CDMX
18	Lerma	Estabilizada	EDOMEX
19	Paseo Interlomas	Estabilizada	EDOMEX

Estabilizada

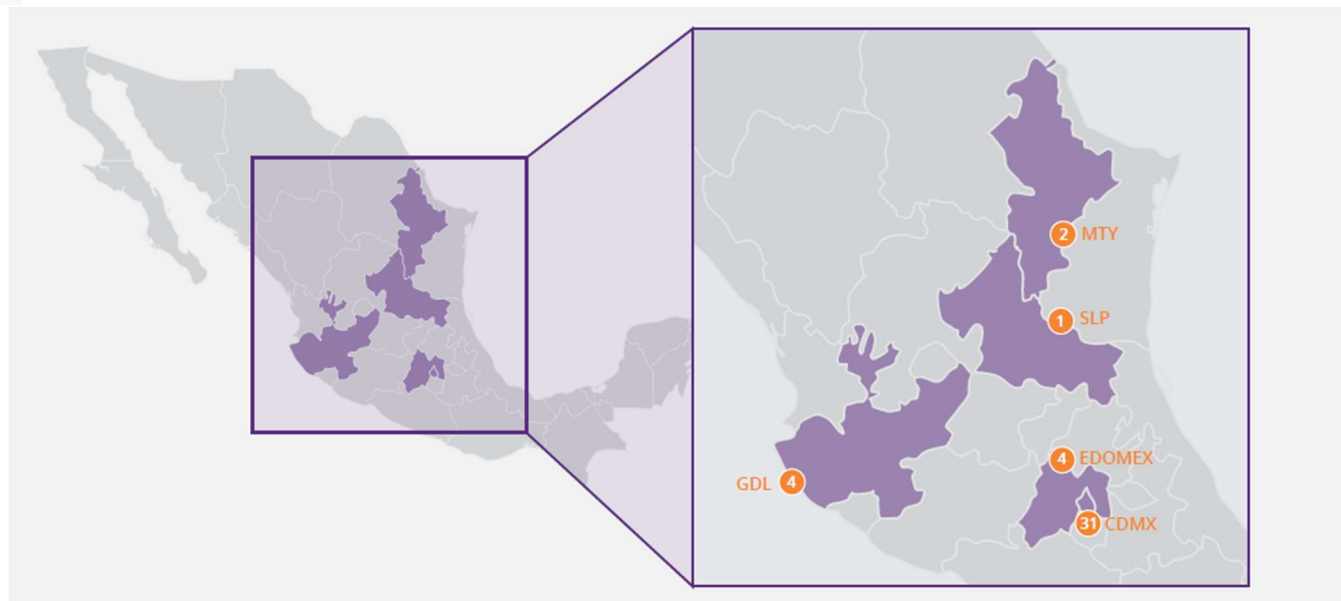
No.	Sucursal	Situación	Ubicación
20	Aviación ²	Estabilizada	GDL
21	Lázaro Cárdenas ²	Estabilizada	GDL
22	Mariano Otero ^{1 2}	Estabilizada	GDL
23	Periférico Sur ²	Estabilizada	GDL
24	San Luis Potosí ²	Estabilizada	SLP

En estabilización

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

Terreno

No.	Sucursal	Situación	Ubicación
36	Cuemanco	Terreno	CDMX
37	Eje Central	Terreno	CDMX
38	Escandón	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 4T25, el GLA potencial de nuestro portafolio lo estimamos en 252,940m², el cual incluye GLA operativo, por habilitar y en desarrollo.

Las Propiedades de Inversión al 4T25 están valuadas en P\$8,195.4 millones de pesos. Dentro de nuestro portafolio, P\$570.2 millones corresponden a propiedades no operativas (terrenos y/o construcción en proceso).

Propiedades de Inversión – partidas relevantes (P\$)	4T25	3T25
Activos/propiedades	8,033,561,477	7,742,980,102
Derechos de uso de propiedades arrendadas *	161,846,086	161,639,372
Total Propiedades de Inversión	8,195,407,563	7,904,619,474
Intereses capitalizados durante el periodo	7,178,631	5,006,315

*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 4T25 tenemos treinta y cinco propiedades en operación: veincuatro estabilizadas y once en proceso de estabilización. En la siguiente tabla mostramos un resumen de la evolución de estas propiedades:

	4T25	3T25	2T25	1T25	4T24	Δ% AsA	Δ% TsT
GLA Construido (m ²)	209,573	200,591	201,325	196,728	193,952	8.1%	4.5%
GLA Disponible (m ²) ⁽⁶⁾	200,918	197,744	196,427	188,762	186,048	8.0%	1.6%
GLA Ocupado (m ²) ⁽⁷⁾	167,683	163,125	160,520	154,302	152,032	10.3%	2.8%
Move Ins (m ²)	26,151	23,833	25,312	23,724	23,299	12.2%	9.7%
Move Ins netos (m ²)	4,558	2,605	6,218	2,270	4,739	-3.8%	75.0%
Ocupación m ² (% - FdP)	83.5%	82.5%	81.7%	81.7%	81.7%	174 pbs	97 pbs
Bodegas Disponibles	20,015	19,862	19,754	18,942	18,763	6.7%	0.8%
Bodegas Ocupadas ⁽⁸⁾	17,513	17,045	16,755	16,181	15,965	9.7%	2.7%
Move Ins (Bodegas)	2,274	2,101	2,237	2,099	2,062	10.3%	8.2%
Move Ins netos (Bodegas)	468	290	574	216	361	29.6%	61.4%
Ocupación Bodegas (% - FdP) ⁽¹⁾	87.5%	85.8%	84.8%	85.4%	85.1%	241 pbs	168 pbs
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ ⁽²⁾	394.6	391.8	382.3	377.5	368.6	7.0%	0.7%
RevPaM mensual – P\$ ⁽³⁾	329.3	323.2	312.4	308.6	301.2	9.3%	1.9%
Renta Efectiva Mensual ('000 MXN) ⁽⁴⁾	66,164	63,917	61,366	58,247	56,042	18.1%	3.5%
Street Rate Mensual FdP – P\$ ⁽⁵⁾	385.4	377.7	374.4	369.8	362.3	6.4%	2.0%

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.

⁽⁶⁾ Incluye 3,604m² de la sucursal de Hamburgo.

⁽⁷⁾ Incluye 2,827m² de la sucursal de Hamburgo.

⁽⁸⁾ Incluye 278 bodegas de la sucursal de Hamburgo.



MEZCLA DE CLIENTES

Terminamos el cuarto trimestre con 17,513 clientes en la FIBRA. El 79.0% 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 30.3 meses.



ABSORCIÓN NETA

Durante el trimestre tuvimos una absorción neta positiva de 4,558 m². Observamos una entrada (move-in) del portafolio de 5.3% y de una salida (move-out) del portafolio de 4.4% promedio mensual sobre nuestros inquilinos al inicio del periodo.



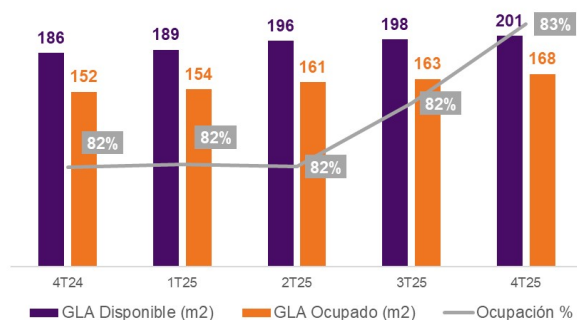
CAPEX

El total de CAPEX invertido en el 4T25 fue de \$112 millones, de los cuales \$37.3 millones son de propiedades operativas (para habilitar nuevos metros disponibles y sin incluir intereses capitalizados) y \$74.5 del portafolio en desarrollo.

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

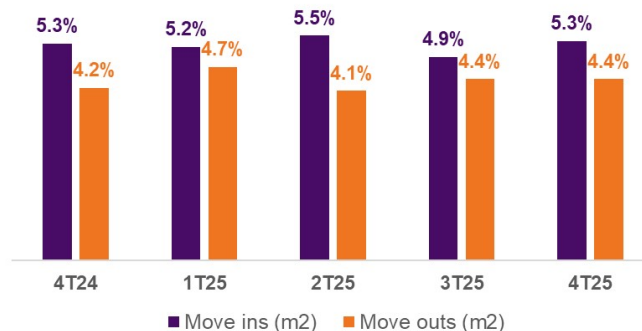
Gráfica 1 -GLA Disponible, ocupado y ocupación

GLA Disponible, ocupado y ocupación (fdP) - Miles (m²)



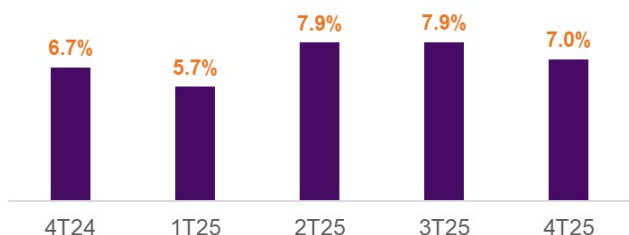
Gráfica 2 - Move in y Move out del Portafolio Operativo (fdP)

Move in y Move out del Portafolio Operativo



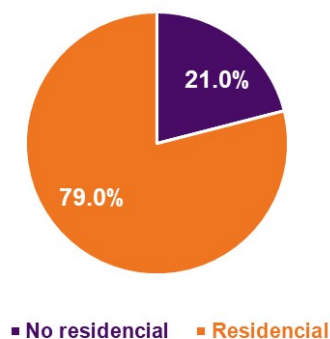
Gráfica 3 - Tarifa Portafolio Operativo

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



Gráfica 4 - Mezcla clientes

Clientes actuales al 4T25



Gráfica 5 - Antigüedad de Clientes

Antigüedad de Clientes



PORTAFOLIO MISMAS PROPIEDADES

	4T25	3T25	2T25	1T25	4T24	Δ% AsA	Δ% TsT
GLA Construido (m ²)	33,297	33,300	33,300	33,292	33,295	0.0%	0.0%
GLA Disponible (m ²)	33,297	33,300	33,300	33,292	33,295	0.0%	0.0%
GLA Ocupado (m ²)	29,539	29,515	29,105	29,051	29,144	1.4%	0.1%
Move Ins (m ²)	3,025	3,602	3,507	3,463	3,743	-19.2%	-16.0%
Move Ins netos (m ²)	24	410	54	-93	233	-89.8%	-94.2%
Ocupación m ² (% - FdP) ⁽⁵⁾	88.7%	88.6%	87.4%	87.3%	87.5%	118 pbs	8 pbs
Bodegas Disponibles	3,055	3,068	3,072	3,077	3,076	-0.7%	-0.4%
Bodegas Ocupadas	2,767	2,764	2,742	2,747	2,744	0.8%	0.1%
Move Ins (Bodegas)	252	275	255	287	285	-11.6%	-8.4%
Move Ins netos (Bodegas)	3	22	-5	3	16	-81.3%	-86.4%
Ocupación Bodegas (% - FdP) ⁽⁵⁾	90.6%	90.1%	89.3%	89.3%	89.2%	137 pbs	48 pbs
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ ⁽²⁾	413.5	405.2	400.2	392.5	384.4	7.6%	2.1%
RevPaM mensual – P\$ ⁽³⁾	366.8	359.2	349.8	342.5	336.4	9.0%	2.1%
Renta Efectiva Mensual ('000 MXN) ⁽¹⁾	12,215	11,960	11,648	11,404	11,202	9.0%	2.1%
Street Rate Mensual FdP – P\$ ⁽⁴⁾	381.1	374.1	371.7	372.3	366.1	4.1%	1.9%

⁽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.

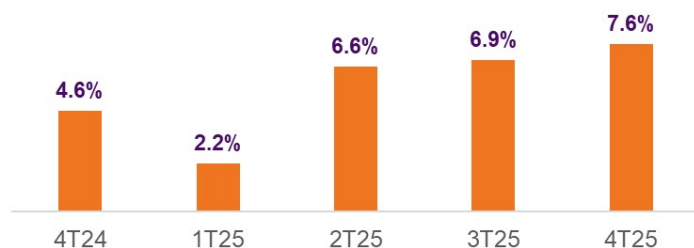
⁽³⁾ RevPaM Mensual: Renta efectiva mensual / m² disponibles.

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

⁽⁵⁾ Ocupación: Capacidad Ocupada / Capacidad Disponible

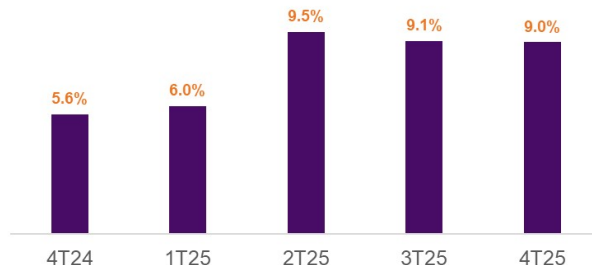
Gráfica 5 – Tarifa Portafolio Mismas Propiedades

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

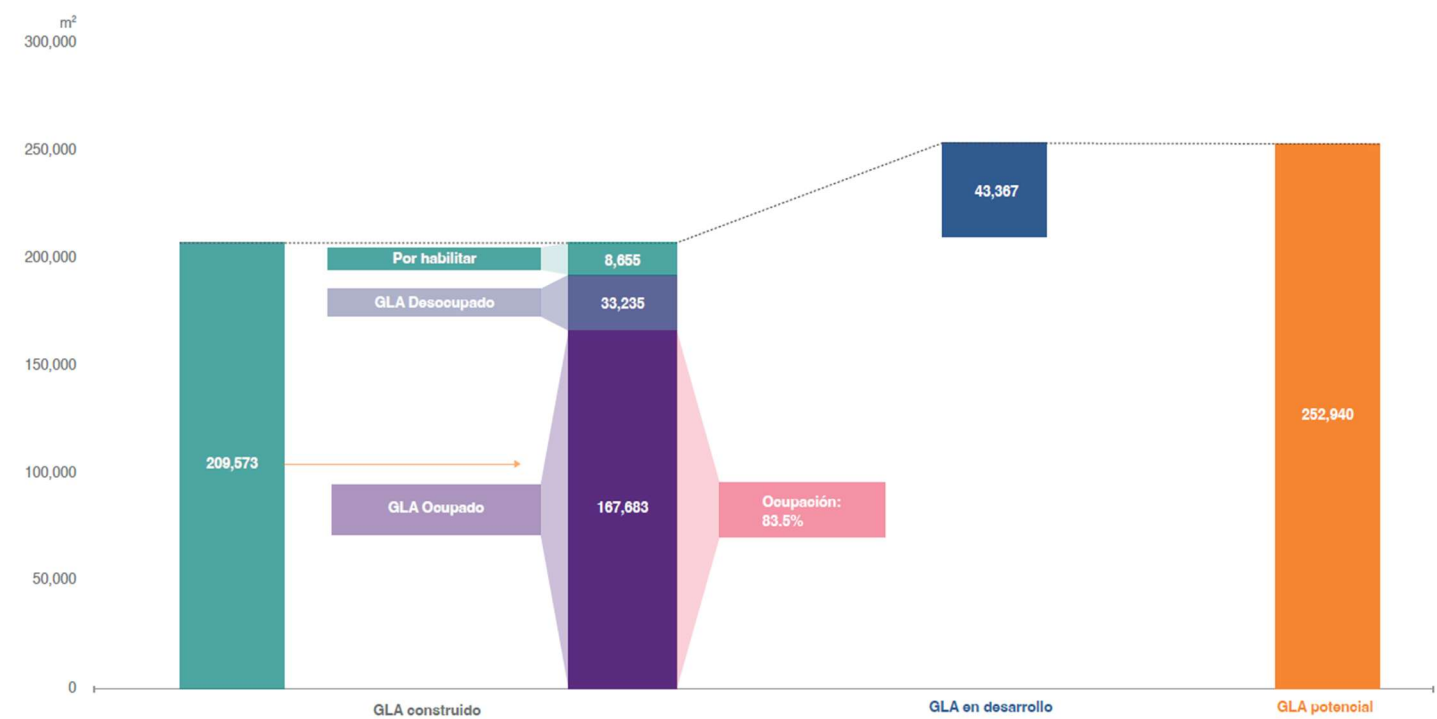


PORTAFOLIO EN DESARROLLO

El GLA en desarrollo representa 43,367m2, una vez completado representará un incremento de 20.7% con respecto a nuestro GLA construido de fin de trimestre. Adicionalmente, tenemos 8,655 m2 que están contruidos (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 2026 al 2028. Estimamos un CAPEX de P\$747 millones para completar estos desarrollos o fases adicionales de las propiedades que al cierre del 2025 se tienen en balance.

En el 4T25 invertimos en CAPEX P\$74.5 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	4T25	3T25	2T25	1T25	4T24
Precio de CBFI (P\$)	25.00	24.14	20.50	20.15	18.25
CBFIs en circulación	259,354,520	259,056,920	259,132,270	259,293,766	259,405,362
CBFIs en tesorería por fondo de recompra ¹	7,513,065	7,810,665	7,735,315	7,573,819	7,462,223
CBFIs en tesorería	33,132,415	33,132,415	33,132,415	33,132,415	33,132,415
AMEFIBRA FFO ajustada por CBFI (P\$)	0.38	0.38	0.36	0.33	0.31
NAV por CBFI (P\$) ²	26.4	25.5	25.0	25.1	24.8
P/BV	0.94x	0.91x	0.79x	0.80x	0.74x

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 *	4T25	3T25	2T25	1T25	4T24	Δ% AsA	Δ% TsT
GLA Construido (m ²) ⁽¹⁾	209,573	200,591	201,325	196,728	193,952	8.1%	4.5%
GLA Disponible (m ²)	200,918	197,744	196,427	188,762	186,048	8.0%	1.6%
Total Estabilizada (m ²)	133,256	133,267	133,293	131,542	131,185	1.6%	0.0%
Total Por Estabilizar (m ²)	67,662	64,477	63,134	57,220	54,864	23.3%	4.9%
GLA Ocupado (m ²)	167,683	163,125	160,520	154,302	152,032	10.3%	2.8%
Ocup.Estabilizada (m ²)	122,160	122,120	121,875	120,532	120,559	1.3%	0.0%
Ocup. Por Estabilizar (m ²)	45,523	41,005	38,645	33,770	31,473	44.6%	11.0%
Ocupación (% - m ²) ⁽²⁾	83.5%	82.5%	81.7%	81.7%	81.7%	174 pbs	97 pbs
Ocupación (% - Unidades)	87.5%	85.8%	84.8%	85.4%	85.1%	241 pbs	168 pbs
Tarifa Efectiva Mensual (P\$) ⁽³⁾	394.6	391.8	382.3	377.5	368.6	7.0%	0.7%
RevPAm (P\$) ⁽⁴⁾	329.3	323.2	312.4	308.6	301.2	9.3%	1.9%

*Cifras históricas

¹ Incluye 3,604m² de la sucursal de Hamburgo.

² Ocupación: m² ocupados / m² disponibles.

³ Tarifa Efectiva Mensual: Renta efectiva mensual / m² rentados.

⁴ 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 habitar:** 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 Cuarto Trimestre anunciamos los siguientes eventos relevantes:

- ✓ El 24 de octubre de 2025, Fibra Storage Anuncia Resultados del Tercer Trimestre de 2025.
- ✓ El 4 de noviembre de 2025, Comunicado de Banco Multiva, S.A. de C.V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, Dirección Fiduciaria en su carácter de Fiduciario.
- ✓ El 22 de noviembre de 2025, Fibra Storage Anuncia la colocación y circulación de CBFIs de su Tesorería del fondo de recompra.

Eventos Relevantes Posteriores al cierre del Trimestre

- ✓ El 8 de enero de 2026, Fibra Storage Anuncia la Apertura de la Nueva Sucursal denominada “Periférico Pedregal”.
- ✓ El 6 de febrero de 2026, Fibra Storage Anuncia la Adquisición de un Terreno identificado como “Benitez” en Tijuana, B.C.
- ✓ El 6 de febrero de 2026, Fibra Storage Anuncia la Adquisición de Activos de una Sucursal operando para la Renta de Mini bodegas Identificado como “Juriquilla” en Querétaro.



CONTACTO PARA INVERSIONISTAS

Fernando Zamarripa / Benjamín González

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

contacto@fibrastorage.com.mx

MÉTRICAS FINANCIERAS 4T25

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 octubre al 31 de diciembre de 2025 y 2024

	Histórico	
	4T25	4T24*
Total de ingresos	205,562,794	174,379,799
(-) Gastos operativos	35,209,027	30,840,326
(-) Gasto predial	2,821,948	2,366,007
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ¹	7,171,023	6,671,473
Ingreso Operativo Neto (NOI)	160,360,796	134,501,993
<i>Margen NOI</i>	78.0%	77.1%
Utilidad neta consolidada	263,250,884	204,267,690
(-) Plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	171,749,119	120,016,933
(+) Depreciación y amortización	2,442,037	10,022,148
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(31,870,667)	(10,017,609)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ¹	(7,171,023)	(6,671,473)
EBITDA	118,643,446	97,619,041
<i>Margen EBITDA</i>	57.7%	56.0%
Utilidad neta consolidada	263,250,884	204,267,690
(-) Plusvalía de las propiedades de inversión	171,749,119	120,016,933
(+) Depreciación y amortización	2,442,037	10,022,148
(+/-) Amortización de los costos de deuda	(791,212)	(257,035)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ¹	(7,171,023)	(6,671,473)
FFO²	86,522,612	140,612,407
<i>Margen FFO²</i>	42.1%	80.6%
(+) Otros ^{1,3}	11,372,851	(59,435,761)
AMEFIBRA FFO Ajustado	97,895,463	81,176,646
<i>Margen AMEFIBRA FFO ajustado</i>	47.6%	46.6%
	Histórico	
	4T25	4T24*
Total de ingresos	205,562,794	174,379,799
(-) Gastos de las propiedades ¹	45,201,998	39,877,806
Ingreso Operativo Neto (NOI)	160,360,796	134,501,993
<i>Margen NOI</i>	78.0%	77.1%
(-) Gastos corporativos total	41,717,350	36,882,952
EBITDA	118,643,446	97,619,041
<i>Margen EBITDA</i>	57.7%	56.0%
(-) Gastos de financiamiento	32,120,834	(42,993,366)
FFO²	86,522,612	140,612,407
<i>Margen FFO²</i>	42.1%	80.6%
(+) Otras partidas ^{1,3}	11,372,851	(59,435,761)
AMEFIBRA FFO Ajustado	97,895,463	81,176,646
<i>Margen AMEFIBRA FFO ajustado</i>	47.6%	46.6%

¹ Rentas facturadas de arrendadores terceros a FIBRA Storage durante el periodo.

² Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$7.2 millones y P\$5.0 millones en el 4T25 y 4T24, respectivamente.

³ Sin ganancias ni pérdidas del fondo en USD.

* Cifras auditadas al 31 de diciembre de 2024.

Información trimestral histórica

	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico
	4T2025	3T2025*	2T2025	1T2025	4T2024**
Total de ingresos	205,562,794	198,062,901	190,814,088	181,772,067	174,379,799
(-) Ingresos extraordinarios ¹	-	-	-	668,335	-
(-) Gastos operativos	35,209,027	30,715,936	30,802,873	29,732,435	30,840,326
(-) Gasto predial	2,821,948	2,923,663	2,843,649	2,686,305	2,366,007
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ²	7,171,023	7,096,030	6,983,430	6,945,016	6,671,473
Ingreso Operativo Neto (NOI)	160,360,796	157,327,272	150,184,136	141,739,976	134,501,993
<i>Margen NOI</i>	78.0%	79.4%	78.7%	78.3% ^{1A}	77.1%
Utilidad neta consolidada	263,250,884	118,524,640	146,073,479	147,448,100	204,267,690
(-) Plusvalía del ejercicio de las propiedades de	171,749,119	23,027,437	55,764,258	66,604,416	120,016,933
(+) Depreciación y amortización	2,442,037	2,396,929	2,383,774	2,353,518	10,022,148
(-) Ingresos extraordinarios ¹	-	-	-	(668,335)	-
(+) Gastos extraordinarios ⁴	-	-	-	1,159,000	-
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(31,870,667)	(28,177,798)	(26,399,501)	(27,311,089)	(10,017,609)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ²	(7,171,023)	(7,096,030)	(6,983,430)	(6,945,016)	(6,671,473)
EBITDA	118,643,446	118,975,900	112,109,066	104,053,940	97,619,041
<i>Margen EBITDA</i>	57.7%	60.1%	58.8%	57.5% ^{1A}	56.0%
Utilidad neta consolidada	263,250,884	118,524,640	146,073,479	147,448,100	204,267,690
(-) Plusvalía de las propiedades de inversión	171,749,119	23,027,437	55,764,258	66,604,416	120,016,933
(+) Depreciación y amortización	2,442,037	2,396,929	2,383,774	2,353,518	10,022,148
(+/-) Amortización de los costos de deuda	(791,212)	(709,693)	(603,306)	(1,185,735)	(257,035)
(+/-) Otros gastos/ingresos financieros	(1,041,379)	-	(734,032)	1,775,411	52,753,940
(-) Ingresos extraordinarios ¹	-	-	-	(668,335)	-
(+) Gastos extraordinarios ⁴	-	-	-	1,159,000	-
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ²	(7,171,023)	(7,096,030)	(6,983,430)	(6,945,016)	(6,671,473)
FFO³	86,522,612	91,507,795	85,578,839	79,703,997	140,612,407
<i>Margen FFO³</i>	42.1%	46.2%	44.8%	44.0%	80.6%
(+) Otros ^{2,5}	11,372,851	7,096,030	6,983,430	6,945,016	(59,435,761)
AMEFIBRA FFO Ajustado	97,895,463	98,603,825	92,562,269	86,649,013	81,176,646
<i>Margen AMEFIBRA FFO ajustado</i>	47.6%	49.8%	48.5%	47.8%	46.6%

¹ En el 1T25 incluye P\$668K por recuperación de seguro.

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

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

³ Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$7.2 millones, P\$5.0 millones, P\$4.1 millones, \$4.4 millones y P\$5.0 millones en el 4T25, 3T25, 2T25, 1T25 y 4T24, respectivamente.

⁴ No incluye P\$1.1M de gastos legales extraordinarios en el 1T25.

⁵ Sin ingresos ni gastos extraordinarios y sin ganancias ni pérdidas del fondo en USD.

* Se eliminó el gasto extraordinario reportado al 3T25 y se consideró dentro del gasto corporativo.

** Cifras auditadas al 31 de diciembre de 2024.

	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico
	4T2025	3T2025*	2T2025	1T2025	4T2024**
Total de ingresos	205,562,794	198,062,901	190,814,088	181,772,067	174,379,799
(-) Ingresos extraordinarios ¹	-	-	-	668,335	-
(-) Gastos de las propiedades ²	45,201,998	40,735,629	40,629,952	39,363,756	39,877,806
Ingreso Operativo Neto (NOI)	160,360,796	157,327,272	150,184,136	141,739,976	134,501,993
<i>Margen NOI</i>	78.0%	79.4%	78.7%	78.3% ^{1A}	77.1%
(-) Gastos corporativos total	41,717,350	38,351,372	38,075,070	38,845,036	36,882,952
(+) Gastos extraordinarios ⁴	-	-	-	(1,159,000)	-
EBITDA	118,643,446	118,975,900	112,109,066	104,053,940	97,619,041
<i>Margen EBITDA</i>	57.7%	60.1%	58.8%	57.5% ^{1A}	56.0%
(-) Gastos de financiamiento	32,120,834	27,468,105	26,530,227	24,349,943	(42,993,366)
FFO³	86,522,612	91,507,795	85,578,839	79,703,997	140,612,407
<i>Margen FFO³</i>	42.1%	46.2%	44.8%	44.0%	80.6%
(+) Otras partidas ^{2,5}	11,372,851	7,096,030	6,983,430	6,945,016	(59,435,761)
AMEFIBRA FFO Ajustado	97,895,463	98,603,825	92,562,269	86,649,013	81,176,646
<i>Margen AMEFIBRA FFO ajustado</i>	47.6%	49.8%	48.5%	47.8%	46.6%

¹ En el 1T25 incluye P\$668K por recuperación de seguro.

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

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

³ Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$7.2 millones, P\$5.0 millones, P\$4.1 millones, \$4.4 millones y P\$5.0 millones en el 4T25, 3T25, 2T25, 1T25 y 4T24, respectivamente.

⁴ No incluye P\$1.1M de gastos legales extraordinarios en el 1T25.

⁵ Sin ingresos ni gastos extraordinarios y sin ganancias ni pérdidas del fondo en USD.

* Se eliminó el gasto extraordinario reportado al 3T25 y se consideró dentro del gasto corporativo.

** Cifras auditadas al 31 de diciembre de 2024.

Por el periodo de doce meses al 31 de diciembre de 2025 y 2024

	Histórico	Histórico
	12M25	12M24*
Total de ingresos	776,211,850	696,344,040
(-) Ingresos extraordinarios ¹	668,335	45,531,306
(-) Gastos operativos	126,460,271	106,040,940
(-) Gasto predial	11,275,565	9,361,321
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ²	28,195,499	25,980,936
Ingreso Operativo Neto (NOI)	609,612,180	509,429,537
<i>Margen NOI</i>	78.6% ²	78.3% ^{1A}
Utilidad neta consolidada	675,297,103	706,048,223
(-) Plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	317,145,230	303,240,583
(+) Depreciación y amortización	9,576,258	11,869,797
(-) Ingresos extraordinarios ¹	(668,335)	(45,531,306)
(+) Gastos extraordinarios ⁴	1,159,000	3,492,947
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(113,759,055)	(18,682,767)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ²	(28,195,499)	(25,980,936)
EBITDA	453,782,352	365,340,909
<i>Margen EBITDA</i>	58.5% ²	56.1% ^A
Utilidad neta consolidada	675,297,103	706,048,223
(-) Plusvalía de las propiedades de inversión	317,145,230	303,240,583
(+) Depreciación y amortización	9,576,258	11,869,797
(+/-) Amortización de los costos de deuda	(3,289,946)	(3,814,240)
(-) Ingresos extraordinarios ¹	(668,335)	(45,531,306)
(+) Gastos extraordinarios ⁴	1,159,000	3,492,947
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ²	(28,195,499)	(25,980,936)
FFO³	343,313,243	350,472,382
<i>Margen FFO³</i>	44.3%	53.9%
(+) Otros ^{2,5}	32,397,327	(40,126,298)
AMEFIBRA FFO Ajustado	375,710,570	310,346,084
<i>Margen AMEFIBRA FFO ajustado</i>	48.4%	47.7%
	Histórico	
	12M25	12M24*
Total de ingresos	776,211,850	696,344,040
(-) Ingresos extraordinarios ¹	668,335	45,531,306
(-) Gastos de las propiedades ²	165,931,335	141,383,197
Ingreso Operativo Neto (NOI)	609,612,180	509,429,537
<i>Margen NOI</i>	78.6% ²	78.3%
(-) Gastos corporativos total	156,988,828	147,581,575
(+) Gastos extraordinarios ⁴	(1,159,000)	(3,492,947)
EBITDA	453,782,352	365,340,909
<i>Margen EBITDA</i>	58.5% ²	56.1%
(-) Gastos de financiamiento	110,469,109	14,868,527
FFO³	343,313,243	350,472,382
<i>Margen FFO³</i>	44.3%	53.9%
(+) Otras partidas ^{2,5}	32,397,327	(40,126,298)
AMEFIBRA FFO Ajustado	375,710,570	310,346,084
<i>Margen AMEFIBRA FFO ajustado</i>	48.4%	47.7%

¹ En el 1T25 incluye P\$ 668K por recuperación de seguro.

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

² Calculado sobre ingresos que no incluyen P\$ 668K por recuperación de seguro al 12M25, ingreso por recuperación de IVA obtenido de devoluciones de P\$31.8M, P\$13.7M de ingreso por recuperación de seguro, ingreso por pena convencional de litigio de San Antonio y otros al 12M24 y sin ganancias ni pérdidas del fondo en USD.

³ Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$20.7 millones y P\$20.8 millones 12M25 y 12M24, respectivamente.

⁴ Rentas facturadas de arrendadores terceros a FIBRA durante el 12M25 y 12M24.

⁵ Incluye P\$1.1M de gastos legales extraordinarios al 12M25 y por pena convencional de litigio favorable de San Antonio al 12M24.

* Cifras auditadas al 31 de diciembre de 2024.

Límite de responsabilidad Fibra Storage advierte a los interesados en este informe que las declaraciones y estimados contenidos en este documento, o realizadas por el equipo directivo de Fibra Storage, pudieran contener ciertas declaraciones a futuro que pueden implicar posibles riesgos e incertidumbres que podrían cambiar en función de varios factores externos que están fuera de nuestro control. Términos tales como "estimamos", "proyectamos", "planeamos", "creemos", "esperamos", "anticipamos", "trataremos", y otras expresiones similares podrían ser interpretadas como previsiones o estimados. Fibra Storage se reserva el derecho o la obligación de actualizar la información contenida en el reporte o derivada del mismo. El desempeño pasado o presente no es un indicador del desempeño futuro.

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

	Histórico		Histórico		Histórico		Histórico		Histórico	
	4T25	%	3T25	%	2T25	%	1T25	%	4T24	%
Gasto propiedades	45,201,998	52.00%	40,735,629	51.51%	40,629,952	50.33%	39,363,756	51.95%	39,877,806	47.49%
Gasto corporativo ¹	36,457,647	41.94%	33,198,366	41.98%	32,917,443	43.07%	33,684,397	42.21%	32,403,476	46.42%
Gasto desarrollo	5,259,703	6.05%	5,153,006	6.52%	5,157,627	6.60%	5,160,639	5.84%	4,479,476	6.09%
Total	86,919,348	100%	79,087,001	100%	78,705,022	100%	78,208,792	100%	76,760,758	100%

¹ Incluye gastos legales extraordinarios de P\$1.1M en el 1T25.

Conciliación FFO - Flujo de Efectivo Operativo	4T25	4T24	12M25	12M24
AMEFIBRA FFO	93,693,635	147,283,880	371,018,077	418,491,677
(+/-) Partidas que no requieren flujo de Efectivo	33,569,253	(42,548,409)	121,630,228	7,479,405
Intereses a favor y a cargo devengados	33,277,321	(43,101,159)	110,406,685	14,870,609
Incremento a la reserva de cuentas incobrables	-	-	-	2,232,482
Provisiones y pasivos acumulados	291,932	552,750	11,223,543	(9,623,686)
(+/-) Cambios en activos y pasivos de Operación	(22,635,613)	(29,928,472)	(4,498,439)	104,570,918
Cuentas por cobrar, neto	(266,207)	4,959	578,198	333,026
Partes relacionadas	948,460	40,890	521,453	106,625
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	498,374	1,082,049	(41,801)	119,930,686
Pagos anticipados	5,740,531	4,417,770	1,833	6,685,152
Proveedores y acreedores diversos	(975,190)	(10,912,603)	(5,284,107)	(23,212,835)
Intereses por pagar	(28,085,023)	(24,503,086)	(476,158)	490,065
Depósitos en garantía	-	-	32,692	(315,000)
Anticipos de clientes	(496,558)	(58,451)	169,451	553,199
Flujo Neto de efectivo generado por actividades de operación	104,627,275	74,806,999	488,149,866	530,542,000

Conciliación AMEFIBRA FFO	4T25	4T24	12M25	12M24
Utilidad consolidada IFRS	263,250,884	204,267,690	675,297,103	706,048,223
(Ganancia) Pérdida no realizada por cambios en VR PI	(171,749,119)	(120,016,933)	(317,145,230)	(303,240,583)
Depreciación AI (IAS 40)	238,124	84,114	821,265	180,508
Ganancias o pérdidas no realizadas instrumentos de cobertura	791,212	257,035	3,289,946	3,814,240
Ganancias o pérdidas no realizadas en VR de instrumentos financieros	(1,041,379)	52,753,940	-	-
Pérdidas por el deterioro en el valor de plusvalías y amortización de intangibles (incluye activos de derecho de uso)	2,203,913	9,938,034	8,754,993	11,689,289
FFO AMEFIBRA	93,693,635	147,283,880	371,018,077	418,491,677
Otras partidas ¹	4,201,828	(66,107,234)	4,692,493	(108,145,593)
FFO AMEFIBRA AJUSTADO	97,895,463	81,176,646	375,710,570	310,346,084

¹ Sin ingresos ni gastos extraordinarios y sin ganancias ni pérdidas del fondo en USD.

INFORMACIÓN DE NUESTRO ESTADO DE RESULTADOS

INGRESOS POR ARRENDAMIENTO

Los ingresos por arrendamiento de minibodegas en el trimestre alcanzaron P\$196.1 millones. Esto representa un incremento de 18.4% AsA principalmente por lo siguiente:

- Nuestra tarifa efectiva mensual termina el trimestre con un incremento del 7.0% con respecto al mismo trimestre del año anterior, 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 4,558m².

GASTOS OPERATIVOS

Los gastos operativos, incluyendo predial, del cuarto trimestre fueron P\$38.0 millones (sin considerar rentas) que representa un incremento de 14.5% con respecto al mismo trimestre del año anterior, debido principalmente a que el gasto de mantenimiento fue mayor este trimestre.

GASTOS CORPORATIVOS

Los gastos administrativos para el trimestre representaron P\$41.7 millones, un incremento de 13.1% AsA, se debió principalmente a que ciertos gastos de proyectos, legales y de consultoría se incurrieron en este trimestre.

Rubro (P\$)	4T25	3T25*	4T24**	Variación (4T25 vs. 4T24)	Δ% TsT (4T25 vs 3T25)	Δ% AsA (4T25 vs. 4T24)
Ingresos por Arrendamiento	196,077,066	189,160,784	165,593,550	30,483,516	3.7%	18.4%
Otros Ingresos	9,485,728	8,902,117	8,786,249	699,479	6.6%	8.0%
Total Ingresos	205,562,794	198,062,901	174,379,799	31,182,995	3.8%	17.9%
Gastos Operativos (más Predial)	38,030,975	33,639,599	33,206,333	4,824,642	13.1%	14.5%
NOI	160,360,796	157,327,272	134,501,993	25,858,803	1.9%	19.2%
Gastos administrativos y otros (excl. Depreciación)	41,717,350	38,351,372	36,882,952	4,834,398	8.8%	13.1%
EBITDA	118,643,446	118,975,900	97,619,041	21,024,405	-0.3%	21.5%

* Se eliminó el gasto extraordinario reportado al 3T25 y se consideró dentro del gasto corporativo.

** Cifras auditadas al 31 de diciembre de 2024.

PRINCIPALES RUBROS DE NUESTRO ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Rubro (P\$)	4T25	3T25*	4T24**	Variación (4T25 vs. 4T24)	Δ% TsT (4T25 vs 3T25)	Δ% AsA (4T25 vs. 4T24)
Efectivo y equivalentes de efectivo	796,383,596	849,921,572	707,259,463	89,124,133	-6.3%	12.6%
Impuestos por recuperar	84,818,587	85,316,961	84,776,786	41,801	-0.6%	0.0%
Propiedades de Inversión	8,195,407,563	7,904,619,474	7,365,591,065	829,816,498	3.7%	11.3%
Total Activo	9,253,140,950	9,016,447,758	8,287,829,063	965,311,887	2.6%	11.6%
Deuda Total	2,021,000,000	2,021,000,000	1,500,000,000	521,000,000	0.0%	34.7%
Patrimonio Mayoritario	6,894,447,552	6,810,080,691	6,403,695,710	490,751,842	1.2%	7.7%

EFFECTIVO, EQUIVALENTES DE EFFECTIVO E INVERSIONES DISPONIBLES

El efectivo e inversiones tuvo un incremento de P\$89.1 millones respecto al trimestre del año anterior que se debió principalmente a la colocación de Bono por \$500 millones de pesos en agosto de 2025 y flujo de la propia operación.

IMPUESTOS POR RECUPERAR

Los impuestos por recuperar al cierre del trimestre suman P\$84.8 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\$8,195 millones, registrando un incremento de P\$829.8 millones con respecto al mismo trimestre del año anterior. El incremento está explicado principalmente por el CAPEX de desarrollo, adquisición de terrenos y propiedades de inversión, así como, las revaluaciones del portafolio de propiedades de inversión de Fibra Storage.

PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

El patrimonio del fideicomiso mostró un incremento de P\$491 millones comparado con el cierre del trimestre del año 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 diciembre de 2025 es de 25.4% que resulta de dividir el pasivo total entre activos totales.

DEUDA

Al 31 de diciembre de 2025, el monto de la deuda de Fibra Storage está integrada a continuación:

Deuda	Tipo de Préstamo	Vencimiento	Tasa	Monto
STORAGE 25V	Bono	01-ago-30	TIIEF + 180 puntos base	500,000,000
Deuda a largo plazo	Crédito simple	30-may-28	TIIEF + 190 puntos base	350,000,000
STORAGE 21V	Bono Verde	30-may-28	8.64%	1,171,000,000
Deuda				\$ 2,021,000,000
(-) costos de emisión de deuda				(17,739,977)
Total de deuda a largo plazo				2,003,260,023
(+) Intereses por pagar				8,746,614
Total de deuda				\$ 2,012,006,637

El 6 de agosto de 2025, FIBRA Storage hizo la emisión a cinco años (“STORAGE 25”) de una Deuda de Largo Plazo (Bono) por un monto total de emisión de \$500 millones de pesos, se hizo al amparo del programa de deuda autorizado por la CNBV por hasta \$3,000 millones y tiene una calificación crediticia de AA+ y AA-(mex) con HR Ratings y Fitch Ratings, respectivamente. Los recursos se utilizarán para el desarrollo, construcción y/o expansión de las propiedades del portafolio actual, así como para la adquisición de nuevas propiedades en las cuales se desarrollarán, construirán y/o operarán mini bodegas, dentro del giro de Fibra Storage.

El 30 de mayo de 2025, el Fideicomiso 1767 y Banco Mercantil del Norte (“Banorte”) celebraron un contrato de crédito simple en pesos por un importe de \$350,000,000, con vencimiento en tres años, con este crédito, el 3 de junio de 2025, se liquidó la emisión de STORAGE 21-2V por \$329,000,000.

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 tienen una calificación crediticia de AA y AA-(mex) con HR Ratings y Fitch Ratings, respectivamente.

Los usos aprobados de los recursos de las emisiones 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 diciembre de 2025:

Cumplimiento de covenants	STORAGE		Límite
Nivel de endeudamiento (total deuda/ activos totales)	21.94%	50%	Cumple ✓
Deuda Garantizada	0%	40%	Cumple ✓
Cobertura del servicio de la deuda	2.44	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 mantuvieron los límites de endeudamiento y servicio de cobertura conforme los lineamientos de la Circular Única de Emisoras 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)	5.16x	Mayor o igual al 1x	Cumple ✓
Nivel de endeudamiento (B)	21.94%	Menor o igual a 50%	Cumple ✓

(A)		(B)	
AL _{4T25} Activos Líquidos al cierre del trimestre - excluyendo efectivo restringido	796,383,596	Financiamientos	350,000,000
IVA _{P4T} IVA por recuperar, próximos 4 trimestres	84,818,587	Deuda Bursátil	1,671,000,000
UO _{P4T} Utilidad Operativa, después de distribuciones, próximos 4 trimestres	510,085,541	Intereses	8,746,614
LR _{4T25} Líneas Revolventes no dispuestas	-	Deuda + intereses	2,029,746,614
TOTAL Recursos	1,391,287,724	Activos Totales	9,253,140,950
IP _{4T} Pago de Intereses, próximos 4 trimestres	184,000,000		
PP _{4T} Amortización de Principal, próximos 4 trimestres	-		
K _{P4T} CAPEX recurrente, próximos 4 trimestres	6,666,666		
D _{P4T} CAPEX Desarrollo no discrecional, próximos 4 trimestres	79,000,000		
TOTAL Usos	269,666,666		
P _{4T} = Próximos cuatro trimestres			
Cifras en Pesos (P\$)			



Estados Financieros Consolidados STORAGE18

CUARTO TRIMESTRE 2025

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

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 y 2024 (PESOS)

	Nota	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Activo Circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ 796,383,596	707,259,463
Cuentas por cobrar, neto		2,240,828	2,819,026
Partes relacionadas	6	1,846,795	2,368,248
Otras cuentas por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado	7	84,818,587	84,776,786
Pagos anticipados		7,176,808	7,178,641
Total de Activo Circulante		892,466,614	804,402,164
Activo No Circulante:			
Instrumentos financieros derivados		843,510	-
Mobiliario y equipo, neto		6,783,443	4,202,326
Oficina		38,111,702	-
Propiedades de inversión	9	8,195,407,563	7,365,591,065
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión		10,494,796	89,500
Activos por arrendamientos	11	3,883,512	6,102,648
Activo intangible, neto y crédito mercantil	8	101,476,395	106,799,992
Depósitos en garantía		3,673,415	641,368
Total de Activo No Circulante		8,360,674,336	7,483,426,899
Total Activo		\$ 9,253,140,950	8,287,829,063
Vencimientos circulantes de:			
Deuda a largo plazo, vencimiento corto plazo	10	\$ -	329,000,000
Obligaciones por arrendamientos circulantes	11	15,366,065	13,538,955
Intereses por pagar	10	8,746,614	9,222,772
Proveedores y acreedores diversos		1,713,542	6,997,649
Provisiones y pasivos acumulados		13,218,147	7,105,525
Distribuciones por pagar		184,509,870	216,014,816
Depósitos en garantía		662,692	630,000
Anticipo de clientes		12,089,172	11,919,721
Total de Pasivo Circulante		236,306,102	594,429,438
Pasivo a largo plazo:			
Obligaciones por arrendamientos, excluyendo vencimientos circulantes	11	119,127,273	129,403,352
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	10	2,003,260,023	1,160,300,563
Total de Pasivo		2,358,693,398	1,884,133,353
Patrimonio del Fideicomiso:	12		
Aportaciones al fideicomiso		3,660,832,438	3,660,867,829
Utilidades retenidas		3,233,615,114	2,742,827,881
Total de Patrimonio del Fideicomiso		6,894,447,552	6,403,695,710
Total de Pasivo y Patrimonio del Fideicomiso		\$ 9,253,140,950	8,287,829,063

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

		Por los periodos de doce meses		Por los periodos de tres meses	
	Nota	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Ingresos por:					
Arrendamiento	\$	738,734,424	616,852,224	196,077,066	165,593,550
Otros		37,477,426	79,491,816	9,485,728	8,786,249
Total de ingresos		776,211,850	696,344,040	205,562,794	174,379,799
Gastos generales:					
Gastos administrativos		130,047,432	118,469,258	32,889,935	30,012,518
Operativos		126,460,271	106,040,940	35,209,027	30,840,326
Comisiones y honorarios		23,639,286	23,401,044	6,664,146	5,675,029
Predial		11,275,565	9,361,321	2,821,948	2,366,007
Depreciación y amortización		7,357,122	9,650,644	1,887,253	9,467,361
Depreciación por derechos de uso		2,219,136	2,219,153	554,784	554,787
Otros		3,302,110	5,711,273	2,163,269	1,195,405
Total de gastos generales		304,300,922	274,853,633	82,190,362	80,111,433
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	9 (b)	317,145,230	303,240,583	171,749,119	120,016,933
(Costos) Ingresos financieros:					
Gasto por intereses		(155,353,611)	(138,858,296)	(46,376,717)	(34,590,584)
Ingreso por intereses		44,946,926	123,987,687	14,140,774	77,691,743
(Pérdida) ganancia realizada en cambios, neta		(181,034)	2,082	(3,501)	(107,793)
Utilidad por venta de CBFIs		118,610	-	118,610	-
Amortización de los costos de deuda y efectos de valuación de instrumentos financieros derivados		(3,289,946)	(3,814,240)	(791,212)	(257,035)
Efecto de valuación de instrumentos de inversión		-	-	1,041,379	(52,753,940)
Costo financiero, neto		(113,759,055)	(18,682,767)	(31,870,667)	(10,017,609)
Utilidad neta consolidada	\$	675,297,103	706,048,223	263,250,884	204,267,690

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024 (PESOS)

	Nota	Aportaciones al Fideicomiso	Utilidades Retenidas	Total
Saldos al 1 de enero de 2024		\$ 3,771,994,363	2,252,794,474	6,024,788,837
Aumento al patrimonio		8,468,502	-	8,468,502
Distribuciones a tenedores		-	(216,014,816)	(216,014,816)
Recompra de CBFIs		(119,523,617)	-	(119,523,617)
Efecto de recolocación de CBFIs	12	(71,419)	-	(71,419)
Utilidad neta consolidada		-	706,048,223	706,048,223
Saldos al 31 de diciembre de 2024		\$ 3,660,867,829	2,742,827,881	6,403,695,710
Aumento de patrimonio		10,334,814	-	10,334,814
Distribuciones a tenedores		-	(184,509,870)	(184,509,870)
Recompra de CBFIs	12	(10,791,030)	-	(10,791,030)
Efecto de recolocación de CBFIs		420,825	-	420,825
Utilidad neta consolidada		-	675,297,103	675,297,103
Saldos al 31 de diciembre de 2025		\$ 3,660,832,438	3,233,615,114	6,894,447,552

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS AL EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024 (PESOS)

	Nota	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada del período		\$ 675,297,103	706,048,223
Ajustes por:			
Incremento a la reserva de cuentas incobrables		-	2,232,482
Depreciación por derechos de uso		2,219,136	2,219,153
Depreciación y amortización		7,357,122	9,650,644
Plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	9	(317,145,230)	(303,240,583)
Amortización de los costos de deuda y efectos de valuación en instrumentos financieros derivados		3,289,946	3,814,240
Intereses a favor		(44,946,926)	(123,987,687)
Partida relacionada con actividades de financiamiento:			
Intereses a cargo		155,353,611	138,858,296
Subtotal		481,424,762	435,594,768
Cuentas por cobrar, neto		578,198	333,026
Partes relacionadas		521,453	106,625
Otras cuentas por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		(41,801)	119,930,686
Pagos anticipados		1,833	6,685,152
Proveedores y acreedores diversos		(5,284,107)	(23,212,835)
Provisiones y pasivos acumulados		11,223,540	(9,623,686)
Intereses por pagar		(476,158)	490,065
Depósitos en garantía		32,692	(315,000)
Anticipos de clientes		169,451	553,199
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación		488,149,863	530,542,000
Actividades de inversión:			
Adquisiciones de mobiliario y equipo y oficina		(41,514,086)	(4,056,481)
Adquisiciones de propiedades de inversión*		(499,477,025)	(347,176,244)
Intereses capitalizados en propiedades de inversión		(20,654,458)	(20,853,447)
Adquisiciones por el uso de la marca Guardabox		-	(1,793,914)
Adquisiciones de software		(1,212,262)	(783,225)
Intereses cobrados		44,946,926	123,987,687
Flujo a obtener de efectivo utilizado en actividades de inversión		(517,910,905)	(250,675,624)
Efectivo a obtener de actividades de financiamiento		(29,761,042)	279,866,376
Actividades de financiamiento:			
Distribuciones pagadas		(216,014,816)	(83,814,360)
Aumento de patrimonio		5,223,887	5,232,649
Efecto de recolocación de CBFIs		420,825	(71,419)
Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados		(10,791,030)	(119,523,617)
Préstamos obtenidos		850,000,000	-
Pagos del principal de préstamos obtenidos		(329,000,000)	-
Gastos de colocación		(13,848,535)	-
Instrumentos financieros derivados		(1,051,800)	-
Intereses pagados deuda		(137,857,856)	(124,179,875)
Intereses pagados por arrendamiento		(13,769,412)	(14,678,421)
Pagos de pasivos por arrendamiento		(14,426,088)	(11,302,515)
Flujo neto de efectivo obtenido de actividades de financiamiento		118,885,175	(348,337,558)
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		89,124,133	(68,471,182)
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Al principio del período		707,259,463	775,730,645
Al final del período		\$ 796,383,596	707,259,463
Aportación de inmuebles a cambio de CBFIs emitidos	12	5,110,927	3,235,853

*Incluye desarrollo para futuras propiedades de inversión.

Límite de responsabilidad Fibra Storage advierte a los interesados en este informe que las declaraciones y estimados contenidos en este documento, o realizadas por el equipo directivo de Fibra Storage pudieran contener ciertas declaraciones a futuro que pueden implicar posibles riesgos e incertidumbres que podrían cambiar en función de varios factores externos que están fuera de nuestro control. Términos tales como "estimamos", "proyectamos", "planeamos", "creemos", "esperamos", "anticipamos", "trataremos", y otras expresiones similares podrían ser interpretadas como previsiones o estimados. Fibra Storage se reserva el derecho o la obligación de actualizar la información contenida en el reporte o derivada del mismo. El desempeño pasado o presente no es un indicador del desempeño futuro.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS NÚMERO CIB/572 Y SUBSIDIARIAS

Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados (Pesos)

1. ENTIDAD QUE REPORTA

Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva como causahabiente a título universal de CIBanco, S. A. Institución de Banca Múltiple como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios Número CIB/572 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.

Mediante la celebración de diversos actos corporativos y con la previa autorización de las autoridades competentes, a partir del día 5 de septiembre de 2025 se realizó la transferencia del negocio fiduciario de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (el "Fiduciario Causante") a favor de Banco Multiva, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva como causahabiente a título universal, incluyendo todos los derechos y obligaciones que ejerce el Fiduciario Causante como fiduciario en el Fideicomiso CIB/572 y cuya toma de conocimiento en el Registro Nacional de Valores se realizó mediante oficio número 153/1701/2025 de fecha 1 de octubre de 2025 emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Derivado de lo anterior, con efectos al 5 de septiembre de 2025 y por virtud de la causahabencia fiduciaria, cualquier referencia al "Fiduciario" en el Contrato de Fideicomiso CIB/572 se entenderá hecha a Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva para todos los efectos legales aplicables, sujeto a los términos y condiciones del Contrato del Fideicomiso CIB/572. En lo conducente, el Fiduciario actuará como causahabiente a título universal del Fiduciario Causante y asumirá la titularidad de los derechos y obligaciones derivados del Fideicomiso CIB/572 que le correspondían.

La información financiera consolidada al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y por los doce y tres meses terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, incluye la información financiera consolidada del Fideicomiso F/1767 (ahora DB/1767), Fideicomiso FID/2981, del Fideicomiso CIB/2625 y del Fideicomiso CIB/3541, que actualmente Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva es causahabiente a título universal de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, por lo que ejerce todos los derechos y obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso (el "Fiduciario").

2. BASES DE PRESENTACIÓN

Límite de responsabilidad: Fibra Storage advierte a los interesados en este informe que las declaraciones y estimados contenidos en este documento, o realizadas por el equipo directivo de Fibra Storage pudieran contener ciertas declaraciones a futuro que pueden implicar posibles riesgos e incertidumbres que podrían cambiar en función de varios factores externos que están fuera de nuestro control. Términos tales como "estimamos", "proyectamos", "planeamos", "creemos", "esperamos", "anticipamos", "trataremos", y otras expresiones similares podrían ser interpretadas como previsiones o estimados. Fibra Storage se reserva el derecho o la obligación de actualizar la información contenida en el reporte o derivada del mismo. El desempeño pasado o presente no es un indicador del desempeño futuro.

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 valorar 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 valorar 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 diciembre 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 valuar 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 valuar 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 de 11 sucursales y servicios de administración de inmuebles por el uso de la marca Guardabox de 8 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 diciembre de 2025 y 2024 se integran como sigue:

		31/12/2025	31/12/2024
Efectivo	\$	2,724,346	8,762,726
Inversiones		793,659,250	698,496,737
	\$	796,383,596	707,259,463

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

5. CBFIS

Al 31 de diciembre 2025, el Fideicomiso mantiene en circulación 259,354,520 CBFIs, 33,132,415 en tesorería y 7,513,065 en tesorería por fondo de recompra.

6. SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

Cuentas por cobrar		31/12/2025	31/12/2024
U-Storage Viaducto, S.A. de C.V.	\$	593,012	535,056
Opebodegas, S.A. de C.V.		303,167	302,233
U-Storage Puebla, S.A. de C.V.		150,575	784,361
Otros		800,041	746,598
	\$	1,846,795	2,368,248

7. OTRAS CUENTAS POR RECUPERAR

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

		31/12/2025	31/12/2024
Impuesto al valor agregado por recuperar *		84,818,587	84,427,143
Impuesto sobre la renta retenido		-	349,643
	\$	84,818,587	84,776,786

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

8. 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	-	-	1,212,262	-	-	1,212,262
Total	63,617,130	16,694,310	2,466,380	17,334,304	7,900,130	108,012,254
Amortización del periodo	\$ (3,535,148)	(2,574,707)	(426,004)	-	-	(6,535,859)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	\$ 60,081,982	14,119,603	2,040,376	17,334,304	7,900,130	101,476,395

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

a) Adquisición y adiciones-

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:

	31/12/2025	31/12/2024
Terrenos	570,196,076	637,634,757
Derechos de uso de propiedades arrendadas	161,846,086	156,035,897
Edificios	7,463,365,401	6,571,920,411
\$	8,195,407,563	7,365,591,065

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

	31/12/2025
Saldo inicial al 1 de enero 2025 \$	7,365,591,065
Adquisiciones	181,450,887
Construcción en proceso (*)	331,220,381
Revaluación del ejercicio	317,145,230
Saldo final	\$ 8,195,407,563

* 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 diciembre 2025 y 2024, el efecto por revaluación del período fue una plusvalía por \$317,145,230 y \$303,240,583, respectivamente.

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

- Tasa de descuento: 11.39% a 11.83%
- Tasa de capitalización ("cap rate") terminal: 8.23% a 8.67%
- Tasa de crecimiento ("g"): 3.66%

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 diciembre 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.

10. DEUDA

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

Deuda	Tipo de Préstamo	Vencimiento	Tasa	31/12/2025	31/12/2024
STORAGE 25V	Bono	01-ago-30	TIIEF + 180 puntos base	500,000,000	-
Deuda a largo plazo	Crédito simple	30-may-28	TIIEF + 190 puntos base	350,000,000	-
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	TIIE 28 días + 150 puntos base	-	329,000,000
Deuda				2,021,000,000	1,171,000,000
(-) costos de emisión de deuda				(17,739,977)	(10,699,437)
Total de deuda a largo plazo				\$ 2,003,260,023	1,160,300,563
(+) Vencimiento circulante de deuda a largo plazo				-	329,000,000
(+) Intereses por pagar				8,746,614	9,222,772
Total de deuda				\$ 2,012,006,637	1,498,523,335

El 6 de agosto de 2025, FIBRA Storage hizo la emisión a cinco años ("STORAGE 25") de una Deuda de Largo Plazo (Bono) por un monto total de emisión de \$500 millones de pesos, se hizo al amparo del programa de deuda autorizado por la CNBV por hasta \$3,000 millones y tiene una calificación crediticia de AA+ y AA-(mex) con HR Ratings y Fitch Ratings, respectivamente. Los recursos se utilizarán para el desarrollo, construcción y/o expansión de las propiedades del portafolio actual, así como para la adquisición de nuevas propiedades en las cuales se desarrollarán, construirán y/o operarán mini bodegas, dentro del giro de Fibra Storage.

El 30 de mayo de 2025, el Fideicomiso 1767 y Banco Mercantil del Norte ("Banorte") celebraron un contrato de crédito simple en pesos por un importe de \$350,000,000, con vencimiento en tres años, con este crédito, el 3 de junio de 2025, se liquidó la emisión de STORAGE 21-2V por \$329,000,000.

En junio de 2025, el Fideicomiso adquirió un instrumento derivado denominado Cap que limita la tasa de intereses a un 11% (strike) para reducir el riesgo del interés variable del préstamo mencionado. El Cap se contrató por la mitad del monto y por todo el periodo del préstamo.

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 tienen una calificación crediticia de AA y AA-(mex) con HR Ratings y Fitch Ratings, respectivamente.

Los usos aprobados de los recursos de las emisiones 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 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 diciembre de 2025.

11. 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 periodos de 5 a 20 años.

Así mismo el Fideicomiso como parte de su operación arrienda minibodegas, el plazo promedio de los arrendamientos es de 30.3 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:

		31/12/2025	31/12/2024
Total de pasivo por arrendamiento a largo plazo	\$	134,493,338	142,942,307
Menos vencimientos circulantes		(15,366,065)	(13,538,955)
Pasivo por arrendamiento, excluyendo vencimientos circulantes	\$	119,127,273	129,403,352

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

Pasivo por arrendamiento		31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	\$	142,942,307	155,399,485
Altas		5,977,119	-
Bajas		-	(1,154,663)
Pagos		(28,195,499)	(25,980,936)
Interes devengados		13,769,411	14,678,421
Saldo final	\$	134,493,338	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.

12. APORTACIONES AL FIDEICOMISO

Estructura de las aportaciones al Fideicomiso

El total del patrimonio del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025 asciende a \$3,660,832,438 de acuerdo con los movimientos mencionados a continuación:

- Con fecha 5 de diciembre de 2025, Fibra Storage anunció la colocación en circulación de 281,600 CBFI's que se encontraban en Tesorería dando un total de efectivo \$5,223,887, como parte del remanente del Derecho de Adquisición Preferente" de septiembre de 2023.
- 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 de la aportación al patrimonio del Fideicomiso identificado como portafolio "Guardabox".
- 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 de la aportación al patrimonio del Fideicomiso identificado como portafolio "Guardabox".

- d) Con fecha 6 de diciembre de 2024, Fibra Storage anunció la colocación en circulación de 281,600 CBFÍ's que se encontraban en Tesorería dando un total de efectivo \$5,232,649, como parte del remanente del Derecho de Adquisición Preferente" de septiembre 2023.
- e) 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 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 diciembre de 2025, se han recomprado un total de 585,059 por un importe de \$10,791,030 y del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024 un total de 7,672,847 CBFIs por un importe de \$119,523,617 (incluyendo costos de transacción), respectivamente.

13. 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.

14. EVENTOS SUBSECUENTES

El 1 de febrero de 2026, se concluyó la compraventa de Activos de una sucursal de renta de mini bodegas que venían operando bajo la marca "Guardabox" ubicada en Juriquilla, Querétaro, el precio de la adquisición fue de \$22,000,000.

El 30 de enero de 2026, se adquirió un inmueble ubicado en Tijuana, Baja California, el precio de la adquisición fue de \$33,000,000 incluyendo gastos de cierre.

