



**Resultados Operativos
y Financieros Consolidados
STORAGE18
PRIMER TRIMESTRE 2026**

6

CONTENIDO

Mensaje del Director General	3
Resumen del Trimestre	4
Resumen Financiero de Fibra Storage	5
Resumen del Portafolio	6
Portafolio Operativo	7
Portafolio Mismas Propiedades	10
Portafolio en Desarrollo	11
Información Financiera y Bursátil	12
Glosario	13
Eventos Relevantes	14
Métricas Financieras 1T26	15
Información de nuestro Estado de Resultados	19
Principales rubros de nuestro Estado de Situación Financiera.....	20
Cumplimiento Regulatorio (Anexo AA – CUE)	22

MENSAJE DEL DIRECTOR GENERAL

FIBRA STORAGE REPORTA UN PRIMER TRIMESTRE CON MEJORA EN SUS RESULTADOS OPERATIVOS Y FINANCIEROS, CONTINUA CON SU RITMO DE CRECIMIENTO, DADA LA ADQUISICIÓN DE UNA SUCURSAL EN OPERACIÓN EN QUERÉTARO Y UN TERRENO EN TIJUANA, LO QUE REPRESENTA LA ENTRADA A ESTAS DOS CIUDADES CON UNIDADES PROPIAS, ADEMÁS DE RETRIBUIR A LOS TENEDORES DE SUS CERTIFICADOS CON UN DIVIDENDO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2025, 9% MAYOR AL DISTRIBUIDO EL AÑO ANTERIOR.

Fibra Storage al cierre del primer trimestre de 2026 cuenta con un con un portafolio de 44 propiedades propias, dos más que al cierre del trimestre anterior, por las adquisiciones de una sucursal en operación ubicada en Juriquilla, Querétaro y un terreno para desarrollar en Tijuana B.C., con lo que al concluir el trimestre se tienen 36 sucursales en operación y 8 terrenos por desarrollar. De estas 36 unidades en operación, 26 ya se encuentran estabilizadas, es decir, con un porcentaje de ocupación mayor al 85%, dos más que el trimestre anterior y 10 en proceso de estabilización.

En el primer trimestre del año se logró una absorción neta de 4,303 metros cuadrados, incluyendo 2,138 metros cuadrados de la adquisición de la sucursal en operación mencionada, con los que se llegó a 171,986 metros cuadrados rentados, con una ocupación del 83.9%, 2.15 puntos porcentuales mayor al mismo trimestre del año anterior, aún con los más de 16 mil metros cuadrados de área bruta rentable disponible adicionados en este mismo periodo, por lo que al concluir este trimestre ya se cuentan con 205 mil metros de área rentable disponible y 212 mil metros cuadrados de área rentable construida.

El 13 de marzo de 2026, se realizó la distribución de \$235.5 millones de pesos en efectivo, a los tenedores de los CBFIs de STORAGE 18, un 9% mayor a lo distribuido el año anterior, lo que representó un importe de \$0.9052 pesos por certificado. El monto distribuido se integró de \$184.5 millones por el resultado fiscal de 2025 y \$51 millones de reembolso de patrimonio.

Los ingresos en el primer trimestre del año alcanzaron los \$212 millones, con un 17% de crecimiento, mostrando una continua tendencia ascendente y estable, impulsados por la absorción neta, una mayor ocupación y el incremento en la tarifa efectiva mensual de 5.2% con respecto al año anterior. El ingreso operativo neto (NOI) del trimestre fue de \$169 millones, lo que representó un 79% con respecto a los ingresos y un crecimiento del 19%, mientras que el EBITDA de \$127 millones, 59.7% con respecto a los ingresos, 2.2 puntos porcentuales mayor al mismo trimestre del año anterior y con un crecimiento de 22%. En cuanto al AFFO del trimestre de \$114 millones y 53.7% con respecto a los ingresos.

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

DIEGO ISITA PORTILLA.
DIRECTOR GENERAL, FIBRA STORAGE



RESUMEN FINANCIERO DE FIBRA STORAGE

INFORMACIÓN HISTÓRICA TRIMESTRAL

Indicadores Financieros P\$	1T26	4T25	1T25	Δ% TsT (1T26 vs. 4T25)	Δ% AsA (1T26 vs. 1T25)
Ingresos Totales ¹	212,387,122	205,562,794	181,772,067	3.3%	16.8%
NOI ²	168,705,545	160,360,796	141,739,976	5.2%	19.0%
EBITDA ³	126,838,938	118,643,446	104,053,940	6.9%	21.9%
AMEFIBRA FFO ajustado ⁴	114,157,069	97,895,463	86,649,013	16.6%	31.7%
Utilidad Neta	154,966,611	263,250,884	147,448,100	-41.1%	5.1%

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

² No incluye P\$668K de ingreso por recuperación de seguro en el 1T25.

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

⁴ Sin ingresos ni gastos extraordinarios y sin ganancias ni pérdidas del fondo en USD en el 4T25.

Indicadores financieros P\$	1T26	4T25	1T25	Δ% TsT (1T26 vs. 4T25)	Δ% AsA (1T26 vs. 1T25)
Efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones temporales	589,282,952	796,383,596	354,923,345	-26.0%	66.0%
Impuestos por recuperar	79,809,590	84,818,587	89,331,342	-5.9%	-10.7%
Propiedades de Inversión	8,368,511,111	8,195,407,563	7,668,105,884	2.1%	9.1%
Total Activo	9,235,746,688	9,253,140,950	8,246,833,262	-0.2%	12.0%
Pasivo por arrendamiento	146,238,343	134,493,338	144,521,753	8.7%	1.2%
Deuda total	2,021,000,000	2,021,000,000	1,500,000,000	0.0%	34.7%
Patrimonio Total	7,019,314,974	6,894,447,552	6,550,330,910	1.8%	7.2%

RESUMEN DEL PORTAFOLIO

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

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

Estabilizada

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

Estabilizada

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

En estabilización

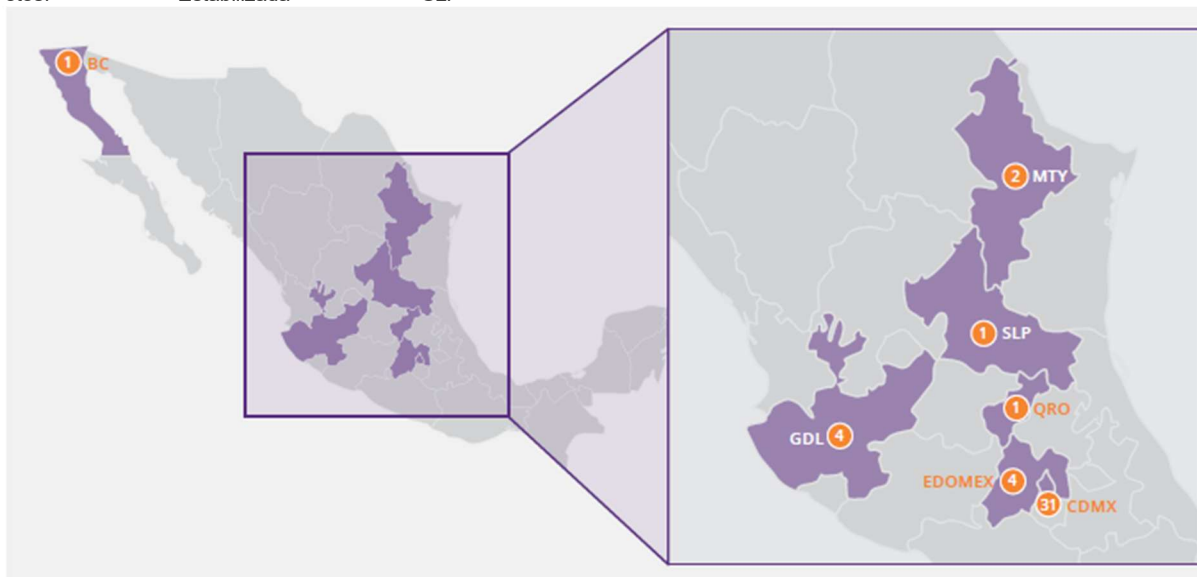
No. Sucursal	Situación	Ubicación
27 Anáhuac	En estabilización	CDMX
28 Añil	En estabilización	CDMX
29 Condesa	En estabilización	CDMX
30 Cuajimalpa	En estabilización	CDMX
31 Mariano Escobedo	En estabilización	CDMX
32 Periférico Pedregal	En estabilización	CDMX
33 Río San Joaquín	En estabilización	CDMX
34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

Terreno

No. Sucursal	Situación	Ubicación
37 Cuernavaca	Terreno	CDMX
38 Eje Central	Terreno	CDMX
39 Escandón	Terreno	CDMX
40 Picacho-Ajusco	Terreno	CDMX
41 Plutarco	Terreno	CDMX
42 Garza Sada	Terreno	MTY
43 Puerta de Hierro	Terreno	MTY
44 Benitez	Terreno	TIJ

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

² Portafolio adquirido por FIBRA Storage bajo la marca Guardabox.



Al cierre del 1T26, el GLA potencial de nuestro portafolio lo estimamos en 258,294m², el cual incluye GLA operativo, por habilitar y en desarrollo.

Las Propiedades de Inversión al 1T26 están valuadas en P\$8,368.5 millones de pesos. Dentro de nuestro portafolio, P\$657.9 millones corresponden a propiedades no operativas (terrenos y/o construcción en proceso).

Propiedades de Inversión - partidas relevantes (P\$)	1T26	4T25
Activos/propiedades	8,190,768,762	8,033,561,477
Derechos de uso de propiedades arrendadas*	177,742,349	161,846,086
Total Propiedades de Inversión	8,368,511,111	8,195,407,563
Intereses capitalizados durante el periodo	5,422,860	7,178,631

*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 1T26 tenemos treinta y seis propiedades en operación: veintiséis estabilizadas y diez en proceso de estabilización. En la siguiente tabla mostramos un resumen de la evolución de estas propiedades:

	1T26	4T25	3T25	2T25	1T25	Δ% AsA	Δ% TsT
GLA Construido (m ²)	212,065	209,573	200,591	201,325	196,728	7.8%	1.2%
GLA Disponible (m ²) ⁽⁶⁾	204,998	200,918	197,744	196,427	188,762	8.6%	2.0%
GLA Ocupado (m ²) ⁽⁷⁾	171,986	167,683	163,125	160,520	154,302	11.5%	2.6%
Move Ins (m ²)	26,046	26,151	23,833	25,312	23,724	9.8%	-0.4%
Move Ins netos (m ²)	4,303	4,558	2,605	6,218	2,270	89.5%	-5.6%
Ocupación m ² (% - FdP)	83.9%	83.5%	82.5%	81.7%	81.7%	215 pbs	44 pbs
Bodegas Disponibles	20,430	20,015	19,862	19,754	18,942	7.9%	2.1%
Bodegas Ocupadas ⁽⁸⁾	17,935	17,513	17,045	16,755	16,181	10.8%	2.4%
Move Ins (Bodegas)	2,325	2,274	2,101	2,237	2,099	10.8%	2.2%
Move Ins netos (Bodegas)	422	468	290	574	216	95.4%	-9.8%
Ocupación Bodegas (% - FdP) ⁽¹⁾	87.8%	87.5%	85.8%	84.8%	85.4%	236 pbs	29 pbs
Tarifa Efectiva Mensual - P\$ ⁽²⁾	397.1	394.6	391.8	382.3	377.5	5.2%	0.6%
RevPaM mensual - P\$ ⁽³⁾	333.2	329.3	323.2	312.4	308.6	8.0%	1.2%
Renta Efectiva Mensual ('000 MXN) ⁽⁴⁾	68,298	66,164	63,917	61,366	58,247	17.3%	3.2%
Street Rate Mensual FdP - P\$ ⁽⁵⁾	392.9	385.4	377.7	374.4	369.8	6.2%	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 primer trimestre con 17,935 clientes en la FIBRA. El 78.8% de los clientes al cierre del trimestre pertenecen al segmento residencial y el resto corresponde a clientes comerciales.



ANTIGÜEDAD DE CLIENTES

El plazo promedio de antigüedad de nuestros inquilinos al cierre del trimestre es de 29.7 meses.



ABSORCIÓN NETA

Durante el trimestre tuvimos una absorción neta positiva de 4,303 m², incluyendo 2,138 m² por la adquisición de GBX de Juriquilla en Qro. Observamos una entrada (move-in) del portafolio de 5.2% y de una salida (move-out) del portafolio de 4.3% promedio mensual sobre nuestros inquilinos al inicio del periodo.



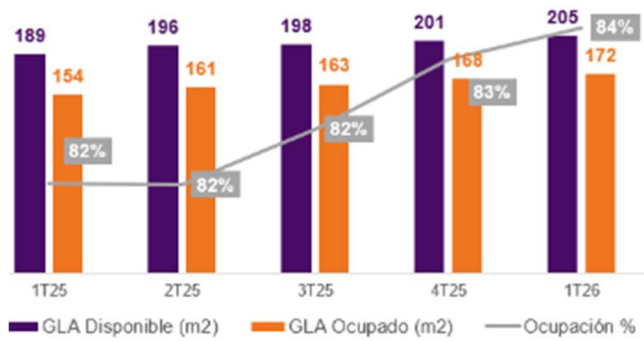
CAPEX

El total de CAPEX invertido en el 1T26 fue de \$63.9 millones, de los cuales \$14.6 millones son de propiedades operativas (para habilitar nuevos metros disponibles y sin incluir intereses capitalizados) y \$49.3 del portafolio en desarrollo.

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

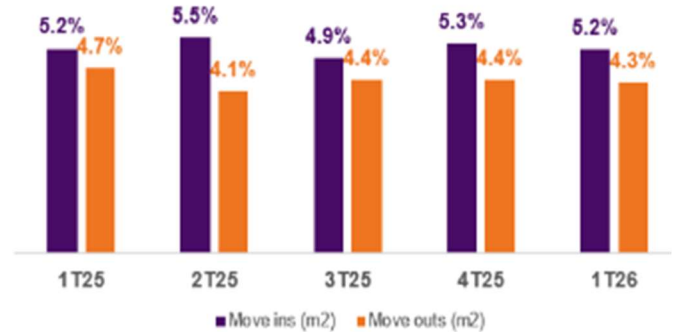
Gráfica 1 -GLA Disponible, ocupado y ocupación

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



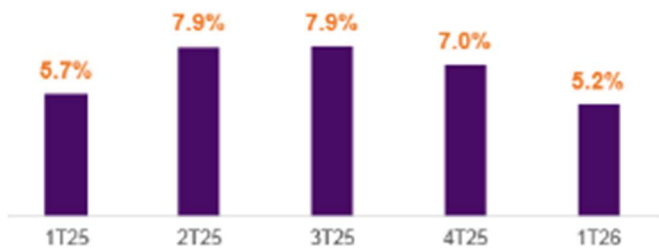
Gráfica 2 - Move in y Move out del Portafolio Operativo (fdP)

Move in y Move out del Portafolio Operativo



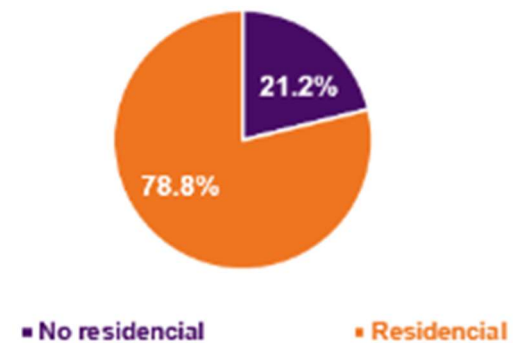
Gráfica 3 - Tarifa Portafolio Operativo

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



Gráfica 4 - Mezcla clientes

Clientes actuales al 1T26



Gráfica 5 - Antigüedad de Clientes

Antigüedad de Clientes



PORTAFOLIO MISMAS PROPIEDADES

	1T26	4T25	3T25	2T25	1T25	Δ% AsA	Δ% TsT
GLA Construido (m ²)	132,023	132,028	132,039	132,065	131,542	0.4%	0.0%
GLA Disponible (m ²)	132,023	132,028	132,039	132,065	131,542	0.4%	0.0%
GLA Ocupado (m ²)	119,934	121,017	121,001	120,776	120,532	-0.5%	-0.9%
Move Ins (m ²)	12,912	14,018	14,862	14,096	14,967	-13.7%	-7.9%
Move Ins netos (m ²)	-1,083	16	225	243	-26	N/A	N/A
Ocupación m ² (% - FdP) ⁽⁵⁾	90.8%	91.7%	91.6%	91.5%	91.6%	- 79 pbs-	- 82 pbs-
Bodegas Disponibles	14,141	14,149	14,162	14,179	14,135	0.0%	-0.1%
Bodegas Ocupadas	13,176	13,272	13,209	13,219	13,176	0.0%	-0.7%
Move Ins (Bodegas)	1,190	1,329	1,315	1,277	1,424	-16.4%	-10.5%
Move Ins netos (Bodegas)	-96	63	-10	43	8	N/A	N/A
Ocupación Bodegas (% - FdP) ⁽⁵⁾	93.2%	93.8%	93.3%	93.2%	93.2%	- 4 pbs-	- 63 pbs-
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ ⁽²⁾	403.9	400.0	393.8	384.9	377.9	6.9%	1.0%
RevPaM mensual – P\$ ⁽³⁾	367.0	366.7	360.9	352.0	346.3	6.0%	0.1%
Renta Efectiva Mensual ('000 MXN) ⁽¹⁾	48,447	48,411	47,650	46,487	45,554	6.4%	0.1%
Street Rate Mensual FdP – P\$ ⁽⁴⁾	398.5	386.2	376.3	373.5	368.9	8.0%	3.2%

⁽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.

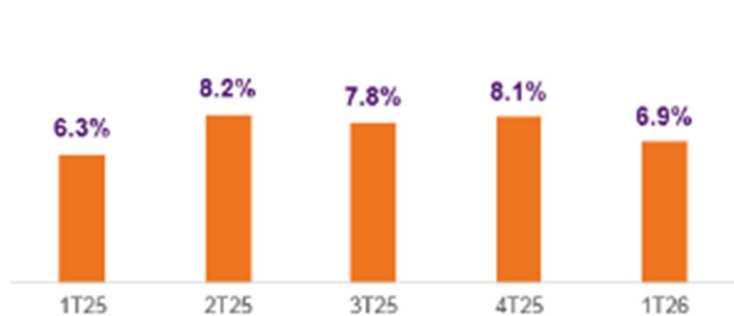
⁽⁴⁾ Street Rate Mensual: Renta por m² para nuevos ingresos.

⁽⁵⁾ Ocupación: Capacidad Ocupada / Capacidad Disponible

Mismas propiedades: Lerma, Santa fe, Periférico, Circuito, Lindavista, Vasco, Universidad, Tlalpan 949, Del Valle, Paseo Interlomas, San Antonio, México-Tacuba, Revolución, Tepeyac, Anzures, Roma, Imán, Narvarte, Aviación, Mariano Otero, Periférico Sur, Lázaro Cárdenas, San Luis Potosí

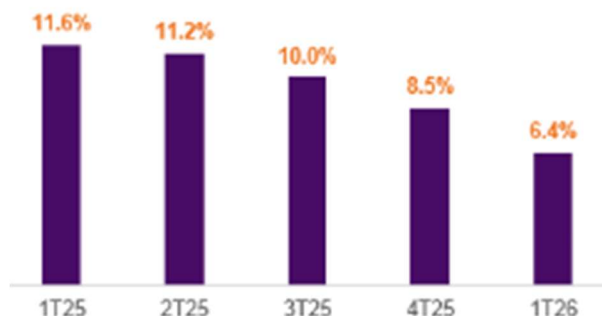
Gráfica 5 – Tarifa Portafolio Mismas Propiedades

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

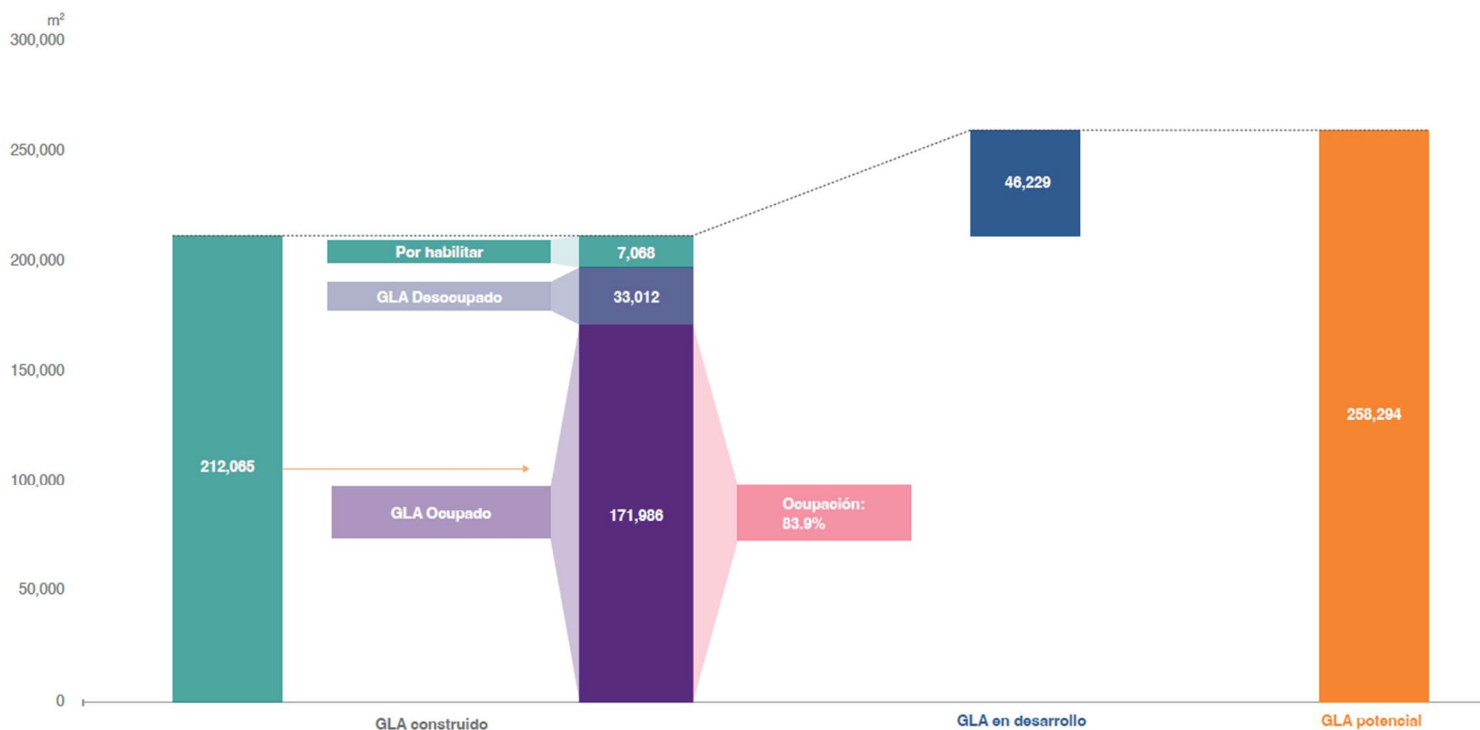


PORTAFOLIO EN DESARROLLO

El GLA en desarrollo representa 46,229m², una vez completado representará un incremento de 21.8% con respecto a nuestro GLA construido de fin de trimestre. Adicionalmente, tenemos 7,068 m² que están construidos (Core & Shell) pero todavía no están habilitados, por lo que, no están en posibilidad de ser rentados como minibodegas aún.

Esperamos el cumplimiento de nuestro plan de desarrollo durante los ejercicios del 2026 al 2028. Estimamos un CAPEX de P\$747 millones para completar estos desarrollos o fases adicionales de las propiedades que al cierre del 2026 se tienen en balance.

En el 1T26 invertimos en CAPEX P\$49.3 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	1T26	4T25	3T25	2T25	1T25
Precio de CBFI (P\$)	25.50	25.00	24.14	20.50	20.15
CBFIs en circulación	260,720,297	259,354,520	259,056,920	259,132,270	259,293,766
CBFIs en tesorería por fondo de recompra ¹	6,147,288	7,513,065	7,810,665	7,735,315	7,573,819
CBFIs en tesorería	33,132,415	33,132,415	33,132,415	33,132,415	33,132,415
AMEFIBRA FFO ajustada por CBFI (P\$)	0.44	0.38	0.38	0.36	0.33
NAV por CBFI (P\$) ²	26.0	26.4	25.5	25.0	25.1
P/BV	0.95x	0.94x	0.91x	0.79x	0.80x

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: (Efectivo+ propiedad de inversión + efectivo restringido +inversiones temporales)-Pasivo por arrendamiento a corto y largo plazo - deuda total) entre CBFIS en circulación

Indicadores *	1T26	4T25	3T25	2T25	1T25	Δ% AsA	Δ% TsT
GLA Construido (m ²)	212,065	209,573	200,591	201,325	196,728	7.8%	1.2%
GLA Disponible (m ²)	204,998	200,918	197,744	196,427	188,762	8.6%	2.0%
Total Estabilizada (m ²)	139,862	133,256	133,267	133,293	131,542	6.3%	5.0%
Total Por Estabilizar (m ²)	65,136	67,662	64,477	63,134	57,220	13.8%	-3.7%
GLA Ocupado (m ²)	171,986	167,683	163,125	160,520	154,302	11.5%	2.6%
Ocup.Estabilizada (m ²)	127,000	122,160	122,120	121,875	120,532	5.4%	4.0%
Ocup. Por Estabilizar (m ²)	44,986	45,523	41,005	38,645	33,770	33.2%	-1.2%
Ocupación (% - m ²) ⁽¹⁾	83.9%	83.5%	82.5%	81.7%	81.7%	215 pbs	44 pbs
Ocupación (% - Unidades)	87.8%	87.5%	85.8%	84.8%	85.4%	236 pbs	29 pbs
Tarifa Efectiva Mensual (P\$) ⁽²⁾	397.1	394.6	391.8	382.3	377.5	5.2%	0.6%
RevPAm (P\$) ⁽³⁾	333.2	329.3	323.2	312.4	308.6	8.0%	1.2%

*Cifras históricas

¹ Ocupación: m² ocupados / m² disponibles.

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

³ RevPaM Mensual: Renta efectiva mensual / m² disponibles.



GLOSARIO

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

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

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

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

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)

FFO AMEFIBRA Ajustado o AMEFIBRA FFO Ajustado* significa AMEFIBRA FFO aislado del efecto de las partidas no recurrentes.

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% durante los últimos 5 trimestres y que en el último año no han sido objeto de expansión o reducción material y no son producto de alguna transacción de compraventa con algún tercero no relacionado.

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

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

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

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

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

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

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

EVENTOS RELEVANTES

Durante el Primer Trimestre anunciamos los siguientes eventos relevantes:

- ✓ El 8 de enero de 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 la adquisición de activos de una sucursal operando para la renta de minibodegas identificado como "Juriquilla" en Querétaro.
- ✓ El 26 de febrero de 2026, FIBRA Storage anuncia resultados del cuarto trimestre de 2025.
- ✓ El 13 de marzo de 2026, FIBRA Storage anuncia la distribución a sus tenedores del ejercicio 2025.



CONTACTO PARA INVERSIONISTAS

Fernando Zamarripa / Benjamín González

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

contacto@fibrastorage.com.mx

MÉTRICAS FINANCIERAS 1T26

Los siguientes análisis y comentarios de nuestra situación financiera se deben leer junto con nuestros Estados Financieros Consolidados Auditados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, además de las notas relacionadas. Los comentarios contienen proyecciones que reflejan nuestros planes, estimaciones y consideraciones, que conllevan riesgos, incertidumbres y suposiciones. Los resultados reales podrían diferir sustancialmente de aquellos anticipados en nuestras declaraciones o estimaciones a futuro. Los Estados Financieros Consolidados y notas relacionadas son incluidas en el presente reporte y se prepararon de conformidad con las NIIFs, sin embargo, a lo largo del presente reporte se utilizan métricas que no están respaldadas por NIIFs.

Por los períodos trimestrales del 1 de enero al 31 de marzo de 2026 y 2025

	Histórico	
	1T26	1T25
Total de ingresos	212,387,122	181,772,067
(-) Ingresos extraordinarios ¹	-	668,335
(-) Gastos operativos	32,884,743	29,732,435
(-) Gasto predial	3,158,999	2,686,305
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ²	7,637,835	6,945,016
Ingreso Operativo Neto (NOI)	168,705,545	141,739,976
<i>Margen NOI</i>	79.4%	78.3% ^{1A}
Utilidad neta consolidada	154,966,611	147,448,100
(-) Plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	34,776,620	66,604,416
(+) Depreciación y amortización	2,653,564	2,353,518
(-) Ingresos extraordinarios ¹	-	(668,335)
(+) Gastos extraordinarios ⁵	-	1,159,000
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(11,633,218)	(27,311,089)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ²	(7,637,835)	(6,945,016)
EBITDA	126,838,938	104,053,940
<i>Margen EBITDA</i>	59.7%	57.5% ^{1A}
Utilidad neta consolidada	154,966,611	147,448,100
(-) Plusvalía de las propiedades de inversión	34,776,620	66,604,416
(+) Depreciación y amortización	2,653,564	2,353,518
(+/-) Amortización de los costos de deuda	(849,280)	(1,185,735)
(+/-) Otros gastos/ingresos financieros	(9,535,766)	1,775,411
(-) Ingresos extraordinarios ¹	-	(668,335)
(+) Gastos extraordinarios ⁵	-	1,159,000
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ²	(7,637,835)	(6,945,016)
FFO³	106,519,234	79,703,997
<i>Margen FFO³</i>	50.2%	44.0%
(+) Otros ^{1,2}	7,637,835	6,945,016
AMEFIBRA FFO Ajustado	114,157,069	86,649,013
<i>Margen AMEFIBRA FFO ajustado</i>	53.7%	47.8%
	Histórico	
	1T26	1T25
Total de ingresos	212,387,122	181,772,067
(-) Ingresos extraordinarios ¹	-	668,335
(-) Gastos de las propiedades ¹	43,681,577	39,363,756
Ingreso Operativo Neto (NOI)	168,705,545	141,739,976
<i>Margen NOI</i>	79.4%	78.3% ^{1A}
(-) Gastos corporativos total	41,866,607	38,845,036
(+) Gastos extraordinarios ⁵	-	(1,159,000)
EBITDA	126,838,938	104,053,940
<i>Margen EBITDA</i>	59.7%	57.5% ^{1A}
(-) Gastos de financiamiento	20,319,704	24,349,943
FFO²	106,519,234	79,703,997
<i>Margen FFO²</i>	50.2%	44.0%
(+) Otras partidas ^{1,3}	7,637,835	6,945,016
AMEFIBRA FFO Ajustado	114,157,069	86,649,013
<i>Margen AMEFIBRA FFO ajustado</i>	53.7%	47.8%

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

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

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

³ Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$5.4 millones y P\$4.4 millones en el 1T26 y 1T25, respectivamente.

Información trimestral histórica

	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico
	1T2026	4T2025	3T2025	2T2025	1T2025
Total de ingresos	212,387,122	205,562,794	198,062,901	190,814,088	181,772,067
(-) Ingresos extraordinarios ¹	-	-	-	-	668,335
(-) Gastos operativos	32,884,743	35,209,027	30,715,936	30,802,873	29,732,435
(-) Gasto predial	3,158,999	2,821,948	2,923,663	2,843,649	2,686,305
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ²	7,637,835	7,171,023	7,096,030	6,983,430	6,945,016
Ingreso Operativo Neto (NOI)	168,705,545	160,360,796	157,327,272	150,184,136	141,739,976
<i>Margen NOI</i>	79.4%	78.0%	79.4%	78.7%	78.3% ^{1A}
Utilidad neta consolidada	154,966,611	263,250,884	118,524,640	146,073,479	147,448,100
(-) Plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	34,776,620	171,749,119	23,027,437	55,764,258	66,604,416
(+) Depreciación y amortización	2,653,564	2,442,037	2,396,929	2,383,774	2,353,518
(-) Ingresos extraordinarios ¹	-	-	-	-	(668,335)
(+) Gastos extraordinarios ⁴	-	-	-	-	1,159,000
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(11,633,218)	(31,870,667)	(28,177,798)	(26,399,501)	(27,311,089)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ²	(7,637,835)	(7,171,023)	(7,096,030)	(6,983,430)	(6,945,016)
EBITDA	126,838,938	118,643,446	118,975,900	112,109,066	104,053,940
<i>Margen EBITDA</i>	59.7%	57.7%	60.1%	58.8%	57.5% ^{1A}
Utilidad neta consolidada	154,966,611	263,250,884	118,524,640	146,073,479	147,448,100
(-) Plusvalía de las propiedades de inversión	34,776,620	171,749,119	23,027,437	55,764,258	66,604,416
(+) Depreciación y amortización	2,653,564	2,442,037	2,396,929	2,383,774	2,353,518
(+/-) Amortización de los costos de deuda	(849,280)	(791,212)	(709,693)	(603,306)	(1,185,735)
(+/-) Otros gastos/ingresos financieros	(9,535,766)	(1,041,379)	-	(734,032)	1,775,411
(-) Ingresos extraordinarios ¹	-	-	-	-	(668,335)
(+) Gastos extraordinarios ⁴	-	-	-	-	1,159,000
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ²	(7,637,835)	(7,171,023)	(7,096,030)	(6,983,430)	(6,945,016)
FFO³	106,519,234	86,522,612	91,507,795	85,578,839	79,703,997
<i>Margen FFO³</i>	50.2%	42.1%	46.2%	44.8%	44.0%
(+) Otros ²	7,637,835	11,372,851	7,096,030	6,983,430	6,945,016
AMEFIBRA FFO Ajustado	114,157,069	97,895,463	98,603,825	92,562,269	86,649,013
<i>Margen AMEFIBRA FFO ajustado</i>	53.7%	47.6%	49.8%	48.5%	47.8%

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 1T26, 4T25, 3T25, 2T25 y 1T25.

³ Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$5.4 millones, P\$7.2 millones, P\$5.0 millones, P\$4.1 millones y \$4.4 millones en el 1T26, 4T25, 3T25, 2T25 y 1T25 respectivamente.

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

	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico
	1T2026	4T2025	3T2025	2T2025	1T2025
Total de ingresos	212,387,122	205,562,794	198,062,901	190,814,088	181,772,067
(-) Ingresos extraordinarios ¹	-	-	-	-	668,335
(-) Gastos de las propiedades ²	43,681,577	45,201,998	40,735,629	40,629,952	39,363,756
Ingreso Operativo Neto (NOI)	168,705,545	160,360,796	157,327,272	150,184,136	141,739,976
<i>Margen NOI</i>	79.4%	78.0%	79.4% ^{1A}	78.7%	78.3% ^{1A}
(-) Gastos corporativos total	41,866,607	41,717,350	38,351,372	38,075,070	38,845,036
(+) Gastos extraordinarios ⁴	-	-	-	-	(1,159,000)
EBITDA	126,838,938	118,643,446	118,975,900	112,109,066	104,053,940
<i>Margen EBITDA</i>	59.7%	57.7%	60.1% ^{1A}	58.8%	57.5% ^{1A}
(-) Gastos de financiamiento	20,319,704	32,120,834	27,468,105	26,530,227	24,349,943
FFO³	106,519,234	86,522,612	91,507,795	85,578,839	79,703,997
<i>Margen FFO³</i>	50.2%	42.1%	46.2%	44.8%	44.0%
(+) Otras partidas ²	7,637,835	11,372,851	7,096,030	6,983,430	6,945,016
AMEFIBRA FFO Ajustado	114,157,069	97,895,463	98,603,825	92,562,269	86,649,013
<i>Margen AMEFIBRA FFO ajustado</i>	53.7%	47.6%	49.8%	48.5%	47.8%

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 1T26, 4T25, 3T25, 2T25 y 1T25.

³ Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$5.4 millones, P\$7.2 millones, P\$5.0 millones, P\$4.1 millones y \$4.4 millones en el 1T26, 4T25, 3T25, 2T25 y 1T25 respectivamente.

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

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

	Histórico		Histórico		Histórico		Histórico		Histórico	
	1T26	%	4T25	%	3T25	%	2T25	%	1T25	%
Gasto propiedades	43,681,577	51.06%	45,201,998	52.00%	40,735,629	51.51%	40,629,952	50.33%	39,363,756	51.95%
Gasto corporativo ¹	35,982,130	42.06%	36,457,647	41.94%	33,198,366	41.98%	32,917,443	43.07%	33,684,397	42.21%
Gasto desarrollo	5,884,477	6.88%	5,259,703	6.05%	5,153,006	6.52%	5,157,627	6.60%	5,160,639	5.84%
Total	85,548,184	100%	86,919,348	100%	79,087,001	100%	78,705,022	100%	78,208,792	100%

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

Conciliación FFO - Flujo de Efectivo Operativo		1T26	1T25
AMEFIBRA FFO		114,157,069	86,158,348
(+/-) Partidas que no requieren flujo de Efectivo		34,517,083	31,849,148
Intereses a favor y a cargo devengados		33,367,730	24,254,568
Provisiones y pasivos acumulados		1,149,353	7,594,580
(+/-) Cambios en activos y pasivos de Operación		25,529,518	12,602,370
Cuentas por cobrar, neto		710,013	1,376,728
Partes relacionadas		6,308	317,244
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		5,008,997	(4,554,556)
Pagos anticipados		(8,787,988)	(7,545,400)
Proveedores y acreedores diversos		610,322	(5,441,482)
Intereses por pagar		26,128,899	25,810,313
Depósitos en garantía		143,968	-
Anticipos de clientes		1,708,999	2,639,523
Flujo Neto de efectivo generado por actividades de operación		174,203,670	130,609,866

Conciliación AMEFIBRA FFO		1T26	1T25
Utilidad consolidada IFRS		154,966,611	147,448,100
(Ganancia) Pérdida no realizada por cambios en VR PI		(34,776,620)	(66,604,416)
Depreciación AI (IAS 40)		449,651	185,081
Ganancias o pérdidas no realizadas instrumentos de cobertura		849,280	1,185,735
Ganancias o pérdidas no realizadas en VR de instrumentos financieros		(9,535,766)	1,775,411
Pérdidas por el deterioro en el valor de plusvalías y amortización de intangibles (incluye activos de derecho de uso)		2,203,913	2,168,437
FFO AMEFIBRA		114,157,069	86,158,348
Otras partidas		-	490,665
FFO AMEFIBRA AJUSTADO		114,157,069	86,649,013

INFORMACIÓN DE NUESTRO ESTADO DE RESULTADOS

INGRESOS POR ARRENDAMIENTO

Los ingresos por arrendamiento de minibodegas en el trimestre alcanzaron P\$202.3 millones. Esto representa un incremento de 17.6% AsA principalmente por lo siguiente:

- Nuestra tarifa efectiva mensual terminó el trimestre con un incremento del 5.2% 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 4,303m².

GASTOS OPERATIVOS

Los gastos operativos, incluyendo predial, del cuarto trimestre fueron P\$36.0 millones (sin considerar rentas) que representa un incremento de 11.2% 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\$41.9 millones, un incremento de 7.8% AsA, se debió principalmente a que ciertos gastos de proyectos, legales y de consultoría se incurrieron en este trimestre.

Rubro (P\$)	1T26	4T25	1T25	Variación (1T26 vs. 1T25)	Δ% TsT (1T26 vs 4T25)	Δ% AsA (1T26 vs. 1T25)
Ingresos por Arrendamiento	202,336,816	196,077,066	172,057,503	30,279,313	3.2%	17.6%
Otros Ingresos	10,050,306	9,485,728	9,714,564	335,742	6.0%	3.5%
Total Ingresos	212,387,122	205,562,794	181,772,067	30,615,055	3.3%	16.8%
Gastos Operativos (más Predial)	36,043,742	38,030,975	32,418,740	3,625,002	-5.2%	11.2%
NOI	168,705,545	160,360,796	141,739,976	26,965,569	5.2%	19.0%
Gastos administrativos y otros (excl. Depreciación)	41,866,607	41,717,350	38,845,036	3,021,571	0.4%	7.8%
EBITDA	126,838,938	118,643,446	104,053,940	22,784,998	6.9%	21.9%

PRINCIPALES RUBROS DE NUESTRO ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Rubro (P\$)	1T26	4T25	1T25	Variación (1T26 vs. 1T25)	Δ% TsT (1T26 vs 4T25)	Δ% AsA (1T26 vs. 1T25)
Efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones temporales	589,282,952	796,383,596	354,923,345	234,359,607	-26.0%	66.0%
Impuestos por recuperar	79,809,590	84,818,587	89,331,342	(9,521,752)	-5.9%	-10.7%
Propiedades de Inversión	8,368,511,111	8,195,407,563	7,668,105,884	700,405,227	2.1%	9.1%
Total Activo	9,235,746,688	9,253,140,950	8,246,833,262	988,913,426	-0.2%	12.0%
Deuda Total	2,021,000,000	2,021,000,000	1,500,000,000	521,000,000	0.0%	34.7%
Patrimonio Total	7,019,314,974	6,894,447,552	6,550,330,910	468,984,064	1.8%	7.2%

EFFECTIVO, EQUIVALENTES DE EFECTIVO E INVERSIONES DISPONIBLES

El efectivo e inversiones tuvo un incremento de P\$234.4 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, adicional se realizó el pago del resultado fiscal 2025 y un reembolso de Patrimonio.

IMPUESTOS POR RECUPERAR

Los impuestos por recuperar al cierre del trimestre suman P\$79.8 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\$8,368 millones, registrando un incremento de P\$700.4 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\$469 millones comparado con el cierre del trimestre del año anterior, explicado principalmente por el neto de: i) la utilidad del periodo y ii) venta de CBFIs.

APALANCAMIENTO

El nivel de apalancamiento al 31 de marzo de 2026 es de 24.0% que resulta de dividir el pasivo total entre activos totales.

DEUDA

Al 31 de marzo de 2026, el monto de la deuda de Fibra Storage está integrada a continuación:

Deuda	Tipo de Préstamo	Vencimiento	Tasa	Monto
STORAGE 25	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				(16,978,338)
Total de deuda a largo plazo				2,004,021,662
(+) Intereses por pagar				34,875,513
Total de deuda				\$ 2,038,897,175

El 7 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 marzo de 2026:

Cumplimiento de covenants	STORAGE		Límite
Nivel de endeudamiento (total deuda/ activos totales)	22.26%	Menor o igual a 50%	Cumple ✓
Deuda Garantizada	0%	Menor o igual a 40%	Cumple ✓
Cobertura del servicio de la deuda	2.90	Mayor o igual al 1.5x	Cumple ✓

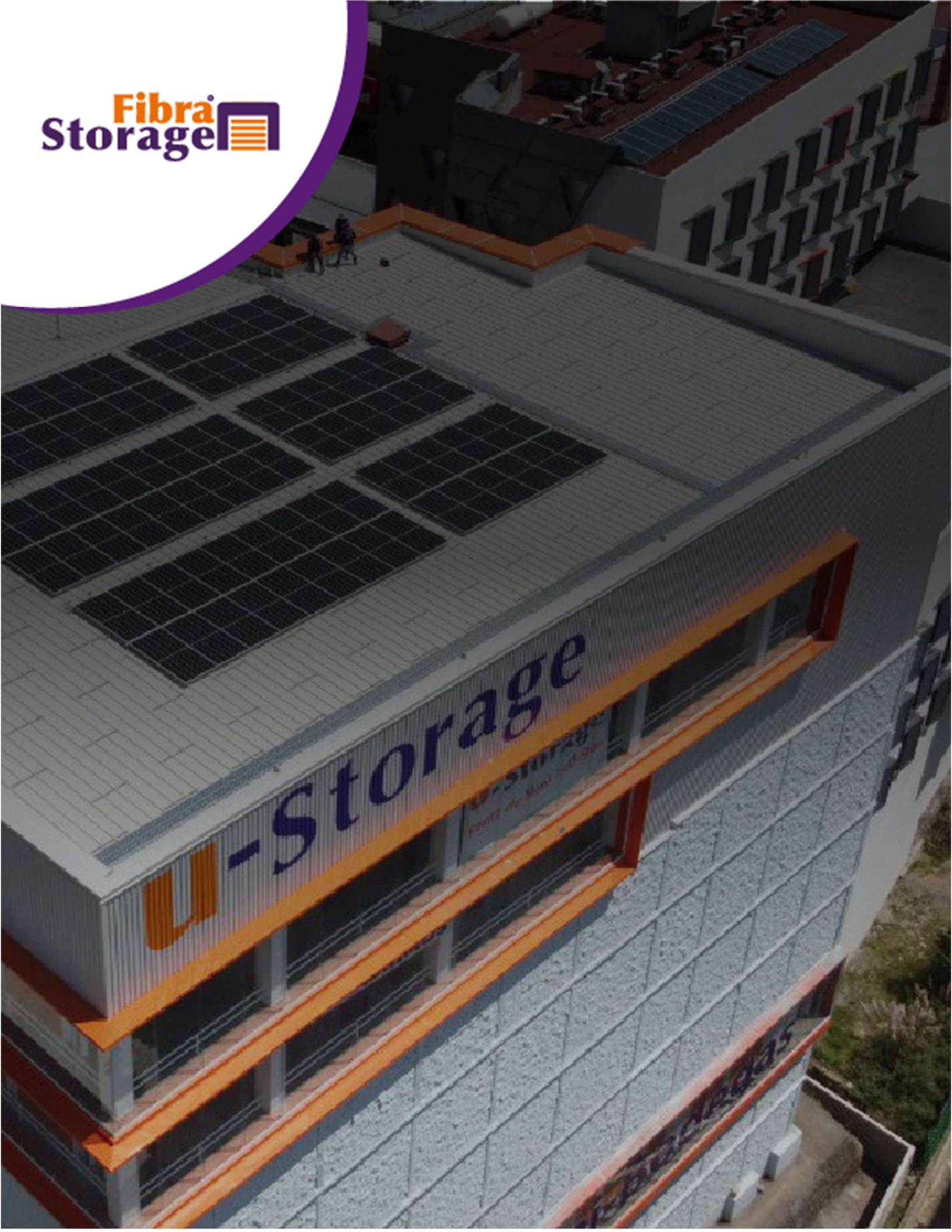
CUMPLIMIENTO REGULATORIO (ANEXO AA – CUE)

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)	4.72x	Mayor o igual al 1x	Cumple ✓
Nivel de endeudamiento (B)	22.26%	Menor o igual a 50%	Cumple ✓

(A)		(B)	
AL1_{T26} Activos Líquidos al cierre del trimestre - excluyendo efectivo restringido	589,282,952	Financiamientos	350,000,000
IVA_{P4T} IVA por recuperar, próximos 4 trimestres	79,809,590	Deuda Bursátil	1,671,000,000
UO_{P4T} Utilidad Operativa, después de distribuciones, próximos 4 trimestres	531,022,484	Intereses	34,875,513
LR1_{T26} Líneas Revolventes no dispuestas	-	Deuda + intereses	2,055,875,513
TOTAL Recursos	1,200,115,026	Activos Totales	9,235,746,688
I_{P4T} Pago de Intereses, próximos 4 trimestres	181,739,393		
P_{P4T} 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	66,123,493		
TOTAL Usos	254,529,552		
P_{4T} = Próximos cuatro trimestres			
Cifras en Pesos (P\$)			

Fibra
Storage 



Estados Financieros Consolidados STORAGE18

PRIMER TRIMESTRE 2026

Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados
al 31 de diciembre de 2025 y por los periodos de tres meses
terminados al 31 de marzo de 2026 y 2025

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
CONDENSADOS
AL 31 DE MARZO DE 2026 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(PESOS)**

	Nota	31 de marzo de 2026	31 de diciembre de 2025
Activo Circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ 259,733,567	796,383,596
Inversiones disponibles	4	329,549,385	-
Cuentas por cobrar, neto		1,530,815	2,240,828
Partes relacionadas	6	1,840,487	1,846,795
Otras cuentas por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado	7	79,809,590	84,818,587
Pagos anticipados		15,964,796	7,176,808
Total de Activo Circulante		688,428,640	892,466,614
Instrumentos financieros derivados		755,869	843,510
Edificio en remodelación, mobiliario y equipo, neto		44,445,495	44,895,145
Propiedades de inversión	9	8,368,511,111	8,195,407,563
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión		7,291,120	10,494,796
Activos por arrendamientos	11	3,328,717	3,883,512
Activo intangible, neto y crédito mercantil	8	102,142,733	101,476,395
Depósitos en garantía		20,843,003	3,673,415
Total de Activo No Circulante		8,547,318,048	8,360,674,336
Total Activo		\$ 9,235,746,688	9,253,140,950
Vencimientos circulantes de:			
Obligaciones por arrendamientos circulantes	11	\$ 15,517,972	15,366,065
Intereses por pagar	10	34,875,513	8,746,614
Proveedores y acreedores diversos		2,323,865	1,713,542
Provisiones y pasivos acumulados		14,367,500	13,218,147
Distribuciones por pagar		-	184,509,870
Depósitos en garantía		806,660	662,692
Anticipo de clientes		13,798,171	12,089,172
Total de Pasivo Circulante		81,689,681	236,306,102
Pasivo a largo plazo:			
Obligaciones por arrendamientos, excluyendo vencimientos circulantes	11	130,720,371	119,127,273
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	10	2,004,021,662	2,003,260,023
Total de Pasivo		2,216,431,714	2,358,693,398
Patrimonio del Fideicomiso:	12		
Aportaciones al fideicomiso		3,630,733,249	3,660,832,438
Utilidades retenidas		3,388,581,725	3,233,615,114
Total de Patrimonio del Fideicomiso		7,019,314,974	6,894,447,552
Total de Pasivo y Patrimonio del Fideicomiso		\$ 9,235,746,688	9,253,140,950

**ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS
 POR LOS PERIODOS DE TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO
 DE 2026 Y 2025
 (PESOS)**

	Nota	Por los periodos de tres meses	
		31 de marzo de 2026	31 de marzo de 2025
Ingresos por:			
Arrendamiento	\$	202,336,816	172,057,503
Otros		10,050,306	9,714,564
Total de ingresos		212,387,122	181,772,067
Gastos generales:			
Gastos administrativos		35,650,879	32,131,671
Operativos		32,884,743	29,732,435
Comisiones y honorarios		5,313,901	6,233,687
Predial		3,158,999	2,686,305
Depreciación y amortización		2,098,780	1,798,734
Depreciación por derechos de uso		554,784	554,784
Otros		901,827	479,678
Total de gastos generales		80,563,913	73,617,294
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	9 (b)	34,776,620	66,604,416
(Costos) Ingresos financieros:			
Gasto por intereses		(42,303,120)	(33,887,607)
Ingreso por intereses		8,935,390	9,633,039
Pérdida realizada en cambios, neta		(48,630)	(95,375)
Utilidad por venta de CBFIs		13,096,656	-
Amortización de los costos de deuda y efectos de valuación de instrumentos financieros derivados		(849,280)	(1,185,735)
Efecto de valuación de instrumentos de inversión		9,535,766	(1,775,411)
Costo financiero, neto		(11,633,218)	(27,311,089)
Utilidad neta consolidada	\$	154,966,611	147,448,100

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO CONSOLIDADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS AL 31 DE MARZO DE 2026 Y 2025 (PESOS)

	Nota	Aportaciones al Fideicomiso	Utilidades Retenidas	Total
Saldos al 1 de enero de 2025		\$ 3,660,867,829	2,742,827,881	6,403,695,710
Aumento al patrimonio	12	5,110,927	-	5,110,927
Recompra de CBFIs	12	(6,334,652)	-	(6,334,652)
Efecto de recolocación de CBFIs		410,825	-	410,825
Utilidad neta consolidada		-	147,448,100	147,448,100
Saldos al 31 de marzo de 2025		\$ 3,660,054,929	2,890,275,981	6,550,330,910
Saldos al 31 de diciembre de 2025		3,660,832,438	3,233,615,114	6,894,447,552
Reembolso de patrimonio	12	(51,000,000)	-	(51,000,000)
Venta de CBFIs	12	20,900,811	-	20,900,811
Utilidad neta consolidada		-	154,966,611	154,966,611
Saldos al 31 de marzo de 2026		\$ 3,630,733,249	3,388,581,725	7,019,314,974

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS AL EL 31 DE MARZO DE 2026 Y 2025 (PESOS)

	Nota	31 de marzo de 2026	31 de marzo de 2025
Actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada del período		\$ 154,966,611	147,448,100
Ajustes por:			
Depreciación por derechos de uso		554,784	554,784
Depreciación y amortización		2,098,780	1,798,734
Plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	9	(34,776,620)	(66,604,416)
Amortización de los costos de deuda y efectos de valuación en instrumentos financieros derivados		849,280	1,185,735
Efecto de valuación de instrumentos de inversión		(9,535,766)	1,775,411
Intereses a favor		(8,935,390)	(9,633,039)
Partida relacionada con actividades de financiamiento:			
Intereses a cargo		42,303,120	33,887,607
Subtotal		147,524,799	110,412,916
Cuentas por cobrar, neto		710,013	1,376,728
Partes relacionadas		6,308	317,244
Otras cuentas por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		5,008,997	(4,554,556)
Pagos anticipados		(8,787,988)	(7,545,400)
Proveedores y acreedores diversos		610,322	(5,441,482)
Provisiones y pasivos acumulados		1,149,353	7,594,580
Intereses por pagar		26,128,899	25,810,313
Depósitos en garantía		143,968	-
Anticipos de clientes		1,708,999	2,639,523
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación		174,203,670	130,609,866
Actividades de inversión:			
Adquisiciones de mobiliario y equipo		-	(283,321)
Adquisiciones de propiedades de inversión*		(130,985,308)	(226,574,287)
Intereses capitalizados en propiedades de inversión		(5,422,860)	(4,415,969)
Adquisiciones de software		(2,315,468)	(306,156)
Efecto de valuación de instrumentos de inversión		13,123,255	(1,775,411)
Inversiones disponibles		(333,136,874)	(141,679,571)
Intereses cobrados		8,935,390	9,633,039
Flujo a obtener de efectivo utilizado en actividades de inversión		(449,801,865)	(365,401,676)
Efectivo a obtener de actividades de financiamiento		(275,598,195)	(234,791,810)
Actividades de financiamiento:			
Distribuciones pagadas		(184,509,870)	(216,014,816)
Reembolso de patrimonio		(51,000,000)	-
Venta de CBFIs		20,900,811	-
Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados		-	(5,923,827)
Instrumentos financieros derivados		87,642	-
Intereses pagados deuda		(38,892,584)	(30,340,220)
Intereses pagados por arrendamiento		(3,498,177)	(3,547,387)
Pagos de pasivos por arrendamiento		(4,139,656)	(3,397,629)
Flujo neto de efectivo obtenido de actividades de financiamiento		(261,051,834)	(259,223,879)
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(536,650,029)	(494,015,689)
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Al principio del período		796,383,596	707,259,463
Al final del período		\$ 259,733,567	213,243,774
Aportación de inmuebles a cambio de CBFÍ's emitidos	12	-	5,110,927

*Incluye desarrollo para futuras propiedades de inversión.

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 intermedia condensada por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2026 y 2025, incluye la información financiera consolidada del Fideicomiso F/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

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 2025 y por el año terminado en esa fecha. Consecuentemente, los estados financieros consolidados trimestrales deberán leerse en conjunto con estos estados financieros consolidados anuales.

De conformidad con los estatutos del Fideicomiso, el Comité Técnico tienen facultades para modificar los estados financieros consolidados adjuntos después de su emisión. Los estados financieros consolidados se someterán a la aprobación de la próxima Junta del Comité Técnico.

b) Bases de medición

Los estados financieros consolidados intermedios condensados adjuntos se prepararon sobre la base de costo histórico con excepción de:

- i) los activos y pasivos adquiridos en una combinación de negocios, los cuales se registran a su valor razonable determinado a la fecha de adquisición;
- ii) los terrenos y edificios de propiedades de inversión, los cuales se registran a su valor razonable.

c) Moneda funcional y de informe

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

3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a) Propiedades de inversión

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Provisiones y pasivos acumulados

El Fideicomiso reconoce, con base en estimaciones de la Administración, provisiones de pasivo por aquellas obligaciones presentes en las que la transferencia de activos o la prestación de servicios son virtualmente ineludibles y surge como consecuencia de eventos pasados, los que, en los casos aplicables se registran a su valor presente.

c) Arrendamientos

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

i. Como arrendatario

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

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

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

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

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

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

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

Al 31 de marzo de 2026, 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 software y página web, un contrato de administración de 11 sucursales y servicios de administración de inmuebles por el uso de la marca Guardabox de 7 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 E INVERSIONES TEMPORALES

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 se integran como sigue:

		31/03/2026	31/12/2025
Efectivo	\$	6,054,277	2,724,346
Inversiones		253,679,290	793,659,250
	\$	259,733,567	796,383,596

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

Al 31 de marzo de 2026, el Fideicomiso mantiene inversiones en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda, que están invertidos en deuda a cargo del Gobierno Federal de México denominada en dólares, los cuales han sido clasificados como inversiones disponibles por \$329,549,385 pesos.

5. CBFIS

Al 31 de marzo de 2026, el Fideicomiso mantiene en circulación 260,720,297 CBFIs, 33,132,415 en tesorería y 6,147,288 en tesorería por fondo de recompra.

6. SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos al 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 se muestran a continuación:

Cuentas por cobrar		31/03/2026	31/12/2025
U-Storage Viaducto, S.A. de C.V.	\$	554,469	593,012
Opebodegas, S.A. de C.V.		266,170	303,167
U-Storage Puebla, S.A. de C.V.		162,942	150,575
Otros		856,906	800,041
	\$	1,840,487	1,846,795

7. OTRAS CUENTAS POR RECUPERAR

Al 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, las otras cuentas por recuperar se integran como sigue:

		31/03/2026	31/12/2025
Impuesto al valor agregado por recuperar *		79,645,187	84,818,587
Impuesto sobre la renta retenido		164,403	-
	\$	79,809,590	84,818,587

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

8. ACTIVO INTANGIBLE, NETO Y CRÉDITO MERCANTIL-

El Fideicomiso FID 2981 (antes 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 continuación:

	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 2026	\$ 60,081,982	14,119,603	2,040,376	17,334,304	7,900,130	101,476,395
Adiciones	-	-	2,315,467	-	-	2,315,467
Total	60,081,982	14,119,603	4,355,843	17,334,304	7,900,130	103,791,862
Amortización del periodo	\$ (883,787)	(643,676)	(121,666)	-	-	(1,649,129)
Saldo al 31 de marzo de 2026	\$ 59,198,195	13,475,927	4,234,177	17,334,304	7,900,130	102,142,733

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

a) Adquisición y adiciones-

El 1 de febrero de 2026, el Fideicomiso concluyó la compraventa de Activos de una sucursal de renta de mini bodegas que venían operando bajo la marca "Guardabox", denominada Juriquilla por un total de \$21,859,165.

El 30 de enero de 2026, el Fideicomiso formalizó mediante escritura pública la adquisición del inmueble ubicado en la calle Ferrocarril en Tijuana, Baja California por un total de \$32,934,301.

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.

La construcción en proceso durante el ejercicio corresponde al desarrollo y ampliación de instalaciones para mini bodegas en diversas ubicaciones. Durante 2026 y años subsecuentes, la Fibra planea seguir invirtiendo en el desarrollo de sus nuevas ubicaciones para mini bodegas.

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

	31/03/2026	31/12/2025
Terrenos	657,876,928	570,196,076
Derechos de uso de propiedades arrendadas	177,742,349	161,846,086
Edificios	7,532,891,834	7,463,365,401
\$	8,368,511,111	8,195,407,563

Los movimientos del portafolio al 31 de marzo de 2026 fueron como sigue:

	31/03/2026
Saldo inicial al 1 de enero 2026	\$ 8,195,407,563
Adquisiciones	54,793,466
Construcción en proceso (*)	83,533,462
Revaluación del ejercicio	34,776,620
Saldo final	\$ 8,368,511,111

* Las construcciones en proceso incluyen intereses capitalizados.

b) Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión

Las ganancias por la valuación de propiedad de inversión se reconocen en resultados del ejercicio dentro del rubro de "Revaluación del período por las propiedades de inversión". Al 31 de marzo de 2026 y 2025, el efecto por revaluación del período fue una plusvalía por \$34,776,620 y \$66,604,416, respectivamente.

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

- Tasa de descuento: 11.33% a 11.83%
- Tasa de capitalización ("cap rate") terminal: 8.17% 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 marzo de 2026, 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 marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, el monto de la deuda de Fibra Storage está integrada por dos emisiones de bonos y un crédito bancario las cuales se integran a continuación:

Deuda	Tipo de Préstamo	Vencimiento	Tasa	31/03/2026	31/12/2025
STORAGE 25	Bono	01-ago-30	TIIEF + 180 puntos base	500,000,000	500,000,000
Deuda a largo plazo	Crédito simple	30-may-28	TIIEF + 190 puntos base	350,000,000	350,000,000
STORAGE 21V	Bono Verde	30-may-28	8.64%	1,171,000,000	1,171,000,000
Deuda				2,021,000,000	2,021,000,000
(-) costos de emisión de deuda				(16,978,338)	(17,739,977)
Total de deuda a largo plazo				\$ 2,004,021,662	2,003,260,023
(+) Intereses por pagar				34,875,513	8,746,614
Total de deuda				\$ 2,038,897,175	2,012,006,637

El 7 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 marzo de 2026.

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 períodos de 5 a 20 años.

Así mismo el Fideicomiso como parte de su operación arrienda a clientes minibodegas, la estancia promedio de los arrendamientos es de 29.7 meses, los contratos establecen incrementos anuales.

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

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

		31/03/2026	31/12/2025
Total de pasivo por arrendamiento a largo plazo	\$	146,238,343	134,493,338
Menos vencimientos circulantes		(15,517,972)	(15,366,065)
Pasivo por arrendamiento, excluyendo vencimientos circulantes	\$	130,720,371	119,127,273

Al 31 de marzo 2026 y al 31 de diciembre de 2025, el pasivo por arrendamiento se integra como se muestra a continuación:

Pasivo por arrendamiento		31/03/2026	31/12/2025
Saldo inicial	\$	134,493,338	142,942,307
Altas		15,884,663	5,977,119
Pagos		(7,637,835)	(28,195,499)
Interes devengados		3,498,177	13,769,411
Saldo final	\$	146,238,343	134,493,338

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 marzo de 2026 asciende a \$3,630,733,249 de acuerdo con los movimientos mencionados a continuación:

- Con fecha 13 de marzo de 2026, Fibra Storage realizó un reembolso de Patrimonio a sus Tenedores por \$51,000,000.
- Con fecha 5 de diciembre de 2025, Fibra Storage anunció la colocación en circulación de 281,600 CBFÍ'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 CBFÍ'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".

Venta de CBFIs

Del 1 de enero al 31 de marzo de 2026, se han vendido un total de 1,365,777 CBFIs por un importe de \$33,956,671 a un valor de costo de \$20,900,811.

Fondo de recompra

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

13. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES

A continuación, se mencionan los siguientes compromisos y pasivos contingentes:

1. Juicio Ordinario Civil bajo el expediente número 1227/24 radicado en el Juzgado 20 Civil de Proceso Escrito de la Ciudad de México, interpuesto por Sandra Vélez Martínez como parte Actora cuyas pretensiones son la indemnización por los daños causados por la pérdida de bienes derivados del siniestro ocurrido en la Sucursal Cuajimalpa en abril del 2023, demanda que fue debidamente contestada en tiempo y forma por el Administrador y a la fecha del presente reporte, se realizó el desahogo de pruebas y el llamado a terceros a juicio realizado por la parte Actora para que comparezca el Fideicomiso CIB/2625 y SSD, a fin de que se presenten en su carácter de codemandados con el Administrador, y los cuales no han sido notificados correctamente, por lo que una vez que sean notificados se deberán dar por enterados de la demanda y se conteste la misma, por lo que una vez que transcurra el plazo para que los terceros den contestación se estará en condiciones de proporcionar mayor información respecto al resultado de las pretensiones de la parte Actora.
2. Juicio Ordinario Civil bajo el expediente número 242/25 radicado en el Juzgado 52° de lo Civil de la Ciudad de México interpuesto por Seguros Atlas, S.A. como parte Actora, en contra del Administrador y otro, cuyas pretensiones son el pago de la indemnización realizada a su asegurado por la cobertura en la pérdida de sus bienes por los daños causados por el siniestro ocurrido en la Sucursal Cuajimalpa en abril del 2023, demanda que fue debidamente contestada en tiempo y forma por el Administrador y a la fecha de este reporte, se está en espera de que el juzgado acuerde lo relacionado con la aceptación y protesta del cargo de diversos peritos en materia de Incendios y Explosiones, así como en espera a que tenga verificativo la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Alegatos, por lo que una vez que se desahoguen se estará en posibilidad de proporcionar mayor información respecto al resultado de las pretensiones de la parte Actora que reclama al Administrador y otro.
3. Juicio Ordinario Civil bajo el expediente número 178/25 radicado en el Juzgado 47° de lo Civil de la Ciudad de México interpuesto por Armando Acevedo Arcos como parte Actora, en contra del Administrador, el Fideicomiso CIB/2625 y otro, cuyas pretensiones son la indemnización por los daños causados por la pérdida de bienes derivados del siniestro ocurrido en la Sucursal Cuajimalpa en abril del 2023, demanda que fue debidamente contestada en tiempo y forma por el Administrador y a la fecha de este reporte, se está en espera de que el perito tercero en discordia en materia de Valuación de Bienes Muebles rinda su dictamen pericial y que se fije fecha para la continuación de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Alegatos, por lo que una vez que se solventen dichas periciales y desahogos correspondientes, se estará en posibilidad de proporcionar mayor información sobre la procedencia de las pretensiones de la parte Actora que reclama al Administrador, el Fideicomiso Irrevocable CIB/2625 y de otro.

4. Juicio de Arrendamiento Inmobiliario bajo el expediente número 665/223 radicado en el Juzgado 68° de lo Civil del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México interpuesto por RR Distribución Automotriz, S.A. de C.V. como parte Actora en contra del Administrador, cuyas pretensiones son el cumplimiento forzoso del contrato de subarrendamiento de fecha 1 de agosto de 2022 sobre una fracción de terreno que forma parte de la Sucursal Lindavista, demanda que fue contestada en tiempo y forma por el Administrador y sobre la cual se emitió una sentencia de primera instancia favorable, misma que fue apelada y modificada mediante sentencia de segunda instancia revocando la sentencia original y ordenando el cumplimiento forzoso del contrato de subarrendamiento a cargo del Administrador, por lo que a la fecha del presente informe se encuentra pendiente de resolución el amparo directo promovido por el Administrador, por lo que una vez que el Tribunal Colegiado resuelva al respecto se estará en posibilidad de proporcionar mayor información sobre al resultado de las pretensiones de la parte Actora, misma que puede ser favorable para el Administrador toda vez que existe un juicio previo con sentencia firme y definitiva a favor del Administrador que promovió como parte Actora y que es conexo por lo que debe declararse improcedente, sin embargo en caso de que se confirme la sentencia de segunda instancia, se podría perder el derecho de cobro de rentas vencidas y el pago de daños y perjuicios que determine en su momento el Juez.

El Fideicomiso se encuentra involucrada en varios juicios y reclamaciones, derivados del curso normal de sus operaciones, que se espera no tengan un efecto importante en su situación financiera y resultados futuros.

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



U-Storage

Fibra
Storage 