

Resultados Operativos y Financieros Consolidados STORAGE18

TERCER TRIMESTRE 2026

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 3T26	15
Información de nuestro Estado de Resultados	20
Principales rubros de nuestro Estado de Situación Financiera.....	21
Cumplimiento Regulatorio (Anexo AA – CUE)	23

MENSAJE DEL DIRECTOR GENERAL

FIBRA STORAGE AVANZA EN ESTE TERCER TRIMESTRE CON SU PLAN DE EXPANSIÓN DEL AÑO, CON LA APERTURA DE TRES NUEVAS SUCURSALES Y LA COMPRA DE UN TERRENO PARA DESARROLLAR E INTRODUCE SU MARCA GUARDBOX EN NUEVOS MERCADOS.

Fibra Storage en el tercer trimestre de 2026, incrementa a 39 sus sucursales en operación, con la apertura de 2 nuevas unidades, Eje Central y Cuemanco en la Ciudad de México y una tercera denominada Benitez en Tijuana, B.C., estas últimas 2 bajo el concepto y marca Guardabox, lo que representa la primer sucursal de la marca Guardabox en ambas ciudades y por otro lado también se adquirió una tercer propiedad en la ciudad de Monterrey, N.L.

Con la apertura de estas nuevas 3 sucursales y la adquisición del terreno mencionado, Fibra Storage al cierre del tercer trimestre de 2026 cuenta con un portafolio de 45 propiedades propias, 39 sucursales en operación, 2 en construcción y 4 terrenos por desarrollar. De estas 39 unidades en operación, 27 ya se encuentran estabilizadas, es decir, con un porcentaje de ocupación mayor al 85% y 12 en proceso de estabilización. De las 2 unidades en construcción, 1 se encuentran en la Ciudad de México y 1 en Monterrey.

En el trimestre, principalmente por las aperturas, se incrementaron casi 10,000 metros cuadrados de área construida y 5,000 metros cuadrados de área rentable disponible (GLA disponible), con lo que en el portafolio se cuentan con 221 mil metros cuadrados construidos, 211 mil metros cuadrados de área rentable disponible y el valor de las propiedades de inversión alcanzó un valor \$8,742 millones de pesos, 10% mayor al año anterior. Los metros cuadrados rentados se ubican en 174 mil, lo que representó un 82.4% de ocupación, distribuida entre más de 18 mil clientes, con una estancia promedio de 32 meses.

Los ingresos del tercer trimestre del año alcanzaron los \$228 millones, 15% de crecimiento, mostrando una tendencia ascendente, impulsados por la absorción neta acumulada y el incremento en la tarifa efectiva mensual de 7.6% con respecto al año anterior al llegar a \$421 pesos por metro cuadrado. El ingreso operativo neto (NOI) del trimestre fue de \$180 millones, lo que representó un 79% con respecto a los ingresos y un crecimiento del 14%, mientras que el EBITDA de \$138 millones, 60.6% con respecto a los ingresos, 0.5 puntos porcentuales mayor al mismo trimestre del año anterior y con un crecimiento de 16%. En cuanto al AFFO del trimestre de \$109 millones y 48% 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 DEL TRIMESTRE

Ciudad de México, México – 23 de octubre 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 tercer trimestre de 2026 (“3T26”).

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 nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2026 y 2025 se deriva de nuestros estados financieros consolidados condensados. Las cifras al 31 de diciembre de 2025 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 TERCER TRIMESTRE EN RESUMEN:

- ✓ STORAGE termina el trimestre con 45 propiedades, de las cuales 39 se encuentran en operación - 27 estabilizadas y 12 en proceso de estabilización. Tenemos 6 terrenos para futuro desarrollo.
- ✓ El Área Bruta Rentable (“ABR” o “GLA”) construida al 3T26 es de 221,781 m², de los cuales 211,286 m² son operativos y 174,016 m² rentados. El Área Bruta Rentable en desarrollo lo estimamos en 44,902 m². De tal manera que nuestro GLA potencial es de 266,683 m².
- ✓ Nuestra ocupación terminó en 82.4%, medida sobre el GLA disponible, lo cual se compara con 84.8% del trimestre anterior, la disminución se debió a la adición de más de 5,000 m² de GLA disponible.
- ✓ Nuestra tarifa efectiva mensual del trimestre fue P\$421.5 (3.4% TsT y 7.6% AsA) y el ingreso por metro cuadrado disponible (“RevPaM” - Revenue per Available Meter, por sus siglas en inglés) alcanzó los P\$347.1 (0.3% TsT y 7.4% AsA).
- ✓ Los ingresos totales del trimestre (renta y accesorios) alcanzaron P\$228.2 millones, 15.2% cr. vs AA, de los cuales P\$217.2 millones corresponden a renta de minibodegas.
- ✓ El Ingreso Operativo Neto (“NOI” por sus siglas en inglés), para el 3T26 fue de P\$179.7 millones, lo que representó un margen de 79.1% sobre Ingresos Totales 14.2% cr. vs AA.
- ✓ El EBITDA del trimestre fue de P\$137.6 millones 60.6% con respecto a los ingresos 15.7% cr. vs. AA.
- ✓ Nuestro Flujo de Fondos de Operación AMEFIBRA Ajustado (“AMEFIBRA FFO Ajustado”) cerró el periodo en P\$108.8 millones (47.9% margen AMEFIBRA FFO Ajustado¹) 10.3% cr. vs AA.
- ✓ En el trimestre reconocimos una plusvalía de P\$38.7 millones en nuestras Propiedades de Inversión, para llegar a un valor total de \$8,741.9 millones.

¹Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$7.1 millones, en el trimestre.

RESUMEN FINANCIERO DE FIBRA STORAGE

INFORMACIÓN HISTÓRICA TRIMESTRAL

Indicadores Financieros P\$	3T26	2T26	3T25	Δ% TsT (3T26 vs. 2T26)	Δ% AsA (3T26 vs. 3T25)
Ingresos Totales ¹	228,233,369	221,507,549	198,062,901	3.0%	15.2%
NOI ²	179,714,165	175,191,335	157,327,272	2.6%	14.2%
EBITDA ²	137,603,021	133,228,743	118,975,900	3.3%	15.7%
AMEFIBRA FFO ajustado ³	108,800,500	104,039,045	98,603,825	4.6%	10.3%
Utilidad Neta	158,064,794	177,741,559	118,524,640	-11.1%	33.4%

¹ Se incluyen P\$1.1M correspondientes al ingreso por recuperación de seguro en el 3T26 y el 2T26 incluye P\$495K por recuperación de amparo.

² No incluye P\$1.1M de ingreso por recuperación de seguro en el 3T26 y el 2T26 incluye P\$495K por recuperación de amparo.

³ Sin ingresos extraordinarios.

Indicadores financieros P\$	3T26	2T26	3T25	Δ% TsT (3T26 vs. 2T26)	Δ% AsA (3T26 vs. 3T25)
Efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones temporales	553,329,208	554,108,824	849,921,572	-0.1%	-34.9%
Impuestos por recuperar	67,846,444	76,854,541	85,316,961	-11.7%	-20.5%
Propiedades de Inversión	8,741,934,089	8,550,396,783	7,904,619,474	2.2%	10.6%
Total Activo	9,572,549,938	9,385,968,159	9,016,447,758	2.0%	6.2%
Pasivo por arrendamiento total	146,006,445	142,154,356	138,111,814	2.7%	5.7%
Deuda total	2,021,000,000	2,021,000,000	2,021,000,000	0.0%	0.0%
Patrimonio Total	7,349,458,550	7,196,406,543	6,810,080,691	2.1%	7.9%

RESUMEN DEL PORTAFOLIO

El portafolio se conforma por cuarenta y cinco propiedades, de las cuales treinta y nueve se encuentran operando (veintisiete están estabilizadas y doce en proceso de estabilización), seis 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	Condesa	Estabilizada	CDMX
4	Del Valle	Estabilizada	CDMX
5	Hamburgo	Estabilizada	CDMX
6	Imán	Estabilizada	CDMX
7	Insurgentes Sur	Estabilizada	CDMX
8	Lindavista	Estabilizada	CDMX
9	México-Tacuba	Estabilizada	CDMX
10	Narvarte	Estabilizada	CDMX
11	Periférico	Estabilizada	CDMX
12	Revolución	Estabilizada	CDMX
13	Roma	Estabilizada	CDMX
14	San Antonio	Estabilizada	CDMX
15	Santa Fe	Estabilizada	CDMX
16	Tepeyac	Estabilizada	CDMX
17	Tlalpan 949	Estabilizada	CDMX
18	Universidad	Estabilizada	CDMX
19	Vasco de Quiroga	Estabilizada	CDMX
20	Lerma	Estabilizada	EDOMEX
21	Paseo Interlomas	Estabilizada	EDOMEX

Estabilizada

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

En estabilización

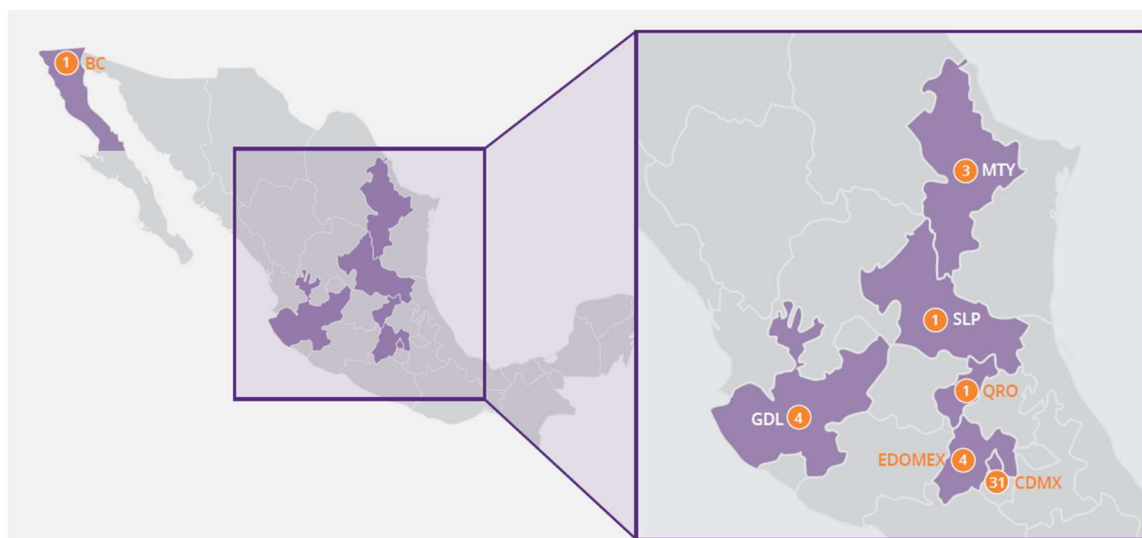
No.	Sucursal	Situación	Ubicación
28	Anáhuac	En estabilización	CDMX
29	Añil	En estabilización	CDMX
30	Cuajimalpa	En estabilización	CDMX
31	Cuemanco	En estabilización	CDMX
32	Eje Central	En estabilización	CDMX
33	Mariano Escobedo	En estabilización	CDMX
34	Periférico Pedregal	En estabilización	CDMX
35	Río San Joaquín	En estabilización	CDMX
36	Tlalpan Coapa	En estabilización	CDMX
37	Lerma II	En estabilización	EDOMEX
38	Interlomas	En estabilización	EDOMEX
39	Benitez	En estabilización	TIJ

Terreno

No.	Sucursal	Situación	Ubicación
40	Escandón	Terreno	CDMX
41	Picacho-Ajusco	Terreno	CDMX
42	Plutarco	Terreno	CDMX
43	Garza Sada	Terreno	MTY
44	Puerta de Hierro	Terreno	MTY
45	Venustiano Carranza	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 3T26, el GLA potencial de nuestro portafolio lo estimamos en 266,683m², el cual incluye GLA operativo, por habilitar y en desarrollo.

Las Propiedades de Inversión al 3T26 están valuadas en P\$8,741.9 millones de pesos. Dentro de nuestro portafolio, P\$597.2 millones corresponden a propiedades no operativas (terrenos y/o construcción en proceso).

Propiedades de Inversión – partidas relevantes (P\$)	3T26	2T26
Activos/propiedades	8,555,656,294	8,372,509,191
Derechos de uso de propiedades arrendadas*	186,277,795	177,887,592
Total Propiedades de Inversión	8,741,934,089	8,550,396,783
Intereses capitalizados durante el periodo	7,137,531	5,895,132

*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 3T26 tenemos treinta y nueve propiedades en operación: veintisiete estabilizadas y doce en proceso de estabilización. En la siguiente tabla mostramos un resumen de la evolución de estas propiedades:

	3T26	2T26	1T26	4T25	3T25	Δ% AsA	Δ% TsT
GLA Construido (m ²)	221,781	211,948	212,065	209,573	200,591	10.6%	4.6%
GLA Disponible (m ²) ⁽⁶⁾	211,286	206,265	204,998	200,918	197,744	6.8%	2.4%
GLA Ocupado (m ²) ⁽⁷⁾	174,016	175,008	171,986	167,683	163,125	6.7%	-0.6%
Move Ins (m ²)	22,436	23,732	26,046	26,151	23,833	-5.9%	-5.5%
Move Ins netos (m ²)	-992	3,022	4,303	4,558	2,605	N/A	N/A
Ocupación m ² (%) - FdP)	82.4%	84.8%	83.9%	83.5%	82.5%	-13 pbs	-249 pbs
Bodegas Disponibles	20,878	20,550	20,430	20,015	19,862	5.1%	1.6%
Bodegas Ocupadas ⁽⁸⁾	18,092	18,128	17,935	17,513	17,045	6.1%	-0.2%
Move Ins (Bodegas)	1,964	2,023	2,325	2,274	2,101	-6.5%	-2.9%
Move Ins netos (Bodegas)	-36	193	422	468	290	N/A	N/A
Ocupación Bodegas (%) - FdP) ⁽¹⁾	86.7%	88.2%	87.8%	87.5%	85.8%	84 pbs	-156 pbs
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ ⁽²⁾	421.5	407.7	397.1	394.6	391.8	7.6%	3.4%
RevPaM mensual – P\$ ⁽³⁾	347.1	345.9	333.2	329.3	323.2	7.4%	0.3%
Renta Efectiva Mensual ('000 MXN) ⁽⁴⁾	73,343	71,351	68,298	66,164	63,917	14.7%	2.8%
Street Rate Mensual FdP – P\$ ⁽⁵⁾	415.5	409.8	392.9	385.4	377.7	10.0%	1.4%

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 18,092 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 32 meses.

ABSORCIÓN NETA

Durante el trimestre tuvimos una absorción neta negativa de 992 m². Observamos una entrada (move-in) del portafolio de 4.3% y de una salida (move-out) del portafolio de 4.5% promedio mensual sobre nuestros inquilinos al inicio del periodo.

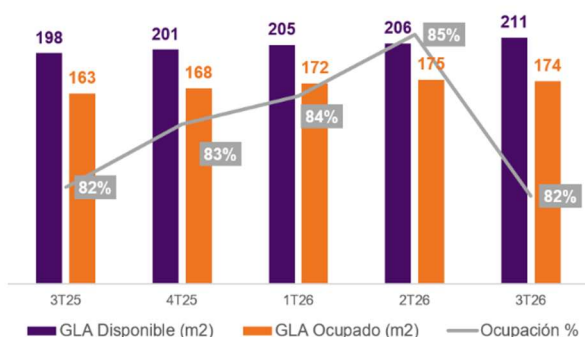
CAPEX

El total de CAPEX invertido en el 3T26 fue de \$73.1 millones, de los cuales \$20.5 millones son de propiedades operativas (para habilitar nuevos metros disponibles y sin incluir intereses capitalizados) y \$52.6 millones del portafolio en desarrollo.

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

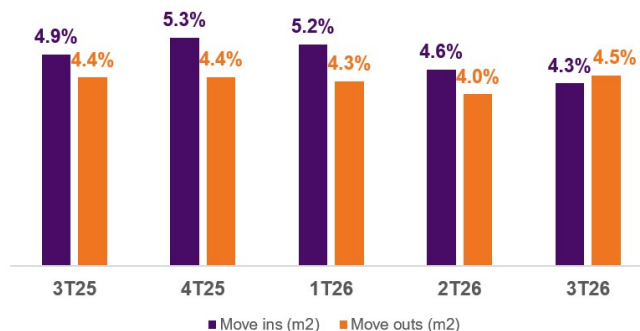
Gráfica 1 -GLA Disponible, ocupado y ocupación

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



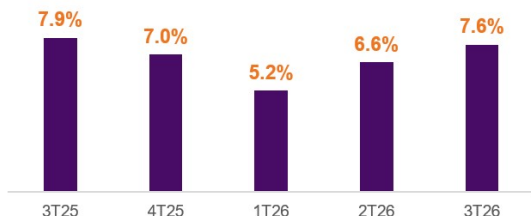
Gráfica 2 - Move in y Move out del Portafolio Operativo (fdP)

Move in y Move out del Portafolio Operativo



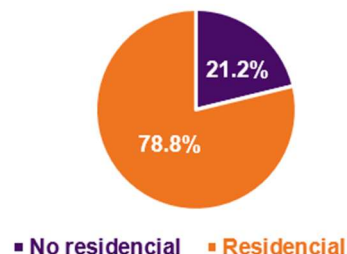
Gráfica 3 - Tarifa Portafolio Operativo

Δ% AsA en la Tarifa Efectiva Mensual por m² del Portafolio Clientes actuales al 3T26Operativo



Gráfica 4 - Mezcla clientes

Clientes actuales al 3T26



Gráfica 5 - Antigüedad de Clientes

Antigüedad de Clientes



PORTAFOLIO MISMAS PROPIEDADES

	3T26	2T26	1T26	4T25	3T25	Δ% AsA	Δ% TsT
GLA Construido (m ²)	133,208	133,202	133,251	133,256	133,267	0.0%	0.0%
GLA Disponible (m ²)	133,208	133,202	133,251	133,256	133,267	0.0%	0.0%
GLA Ocupado (m ²)	119,162	121,189	121,113	122,160	122,120	-2.4%	-1.7%
Move Ins (m ²)	12,423	12,981	13,102	14,291	15,018	-17.3%	-4.3%
Move Ins netos (m ²)	-2,027	76	-1,047	40	245	N/A	N/A
Ocupación m ² (% - FdP) ⁽⁵⁾	89.5%	91.0%	90.9%	91.7%	91.6%	-218 pbs	-153 pbs
Bodegas Disponibles	14,367	14,358	14,344	14,352	14,365	0.0%	0.1%
Bodegas Ocupadas	13,213	13,342	13,372	13,461	13,395	-1.4%	-1.0%
Move Ins (Bodegas)	1,210	1,194	1,220	1,368	1,343	-9.9%	1.3%
Move Ins netos (Bodegas)	-129	-30	-89	66	-7	N/A	N/A
Ocupación Bodegas (% - FdP) ⁽⁵⁾	92.0%	92.9%	93.2%	93.8%	93.2%	-128 pbs	-96 pbs
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ ⁽²⁾	428.6	414.0	404.8	400.9	394.6	8.6%	3.5%
RevPaM mensual – P\$ ⁽³⁾	383.4	376.7	368.0	367.5	361.6	6.0%	1.8%
Renta Efectiva Mensual ('000 MXN) ⁽¹⁾	51,067	50,175	49,032	48,977	48,194	6.0%	1.8%
Street Rate Mensual FdP – P\$ ⁽⁴⁾	428.2	418.9	399.4	387.1	377.2	13.5%	2.2%

⁽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.

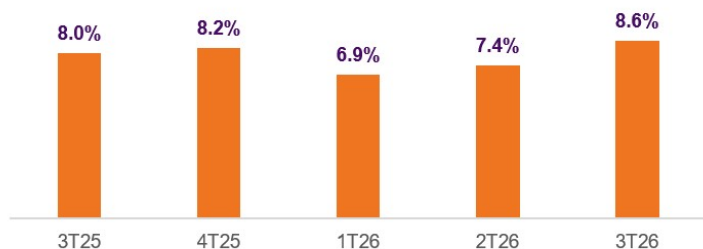
⁽⁴⁾ Street Rate Mensual: Renta por m² para nuevos ingresos.

⁽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, Insurgentes.

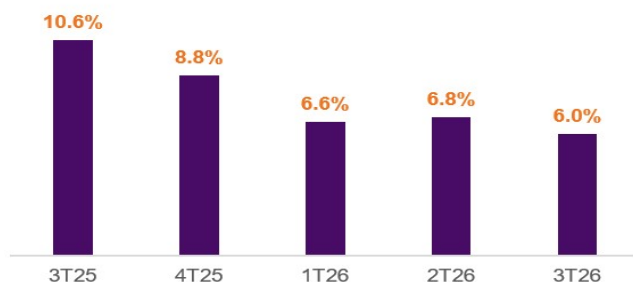
Gráfica 5 – Tarifa Portafolio Mismas Propiedades

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

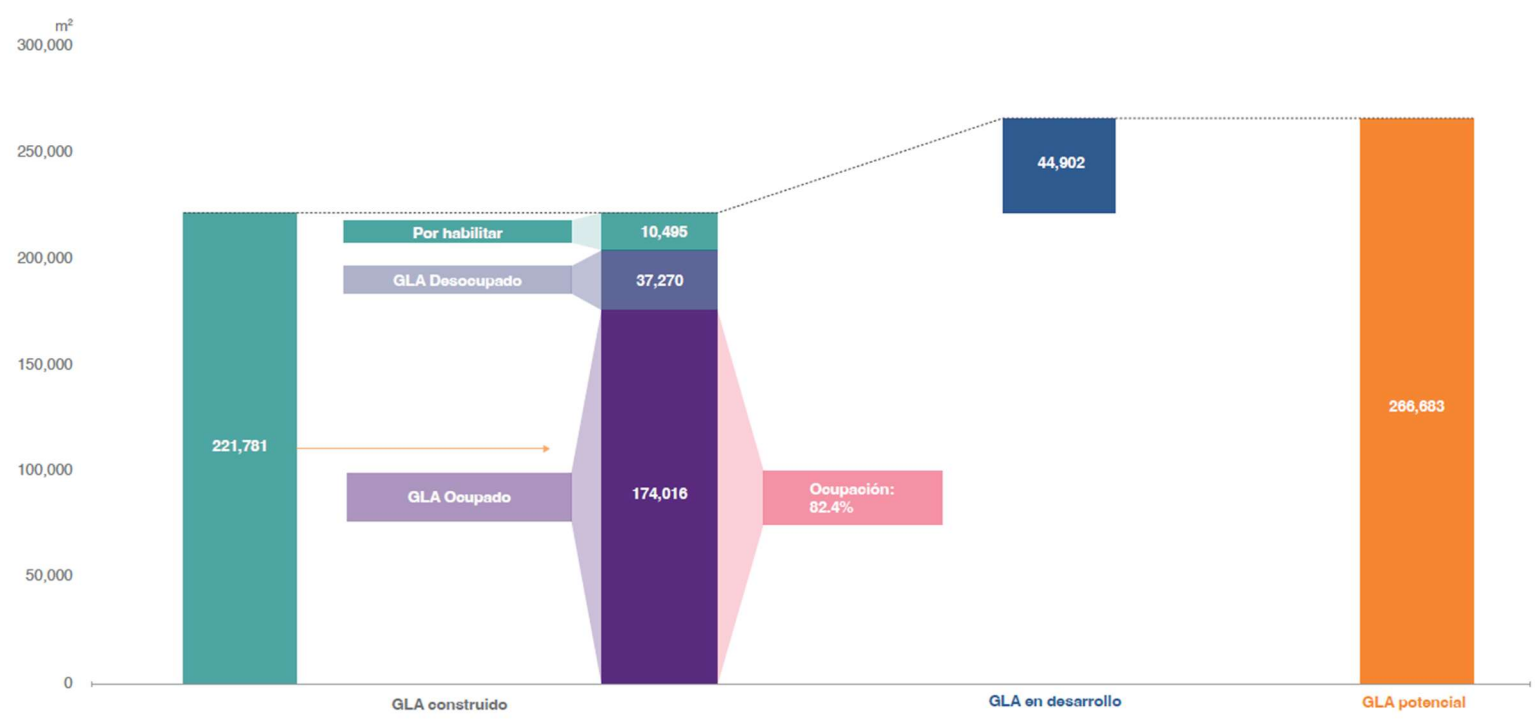


PORTAFOLIO EN DESARROLLO

El GLA en desarrollo representa 44,902 m2, una vez completado representará un incremento de 20.2% con respecto a nuestro GLA construido de fin de trimestre. Adicionalmente, tenemos 10,495 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 2031. Estimamos un CAPEX de P\$708 millones para completar estos desarrollos o fases adicionales de las propiedades que al cierre del 2026 se tienen en balance.

En el 3T26 invertimos en CAPEX P\$52.6 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	3T26	2T26	1T26	4T25	3T25
Precio de CBFI (P\$)	26.00	25.10	25.50	25.00	24.14
CBFIs en circulación	260,491,575	260,720,297	260,720,297	259,354,520	259,056,920
CBFIs en tesorería por fondo de recompra ¹	6,376,010	6,147,288	6,147,288	7,513,065	7,810,665
CBFIs en tesorería	33,132,415	33,132,415	33,132,415	33,132,415	33,132,415
AMEFIBRA FFO ajustada por CBFI (P\$)	0.42	0.40	0.44	0.38	0.38
NAV por CBFI (P\$) ²	27.4	26.6	26.0	26.4	25.5
P/BV	0.92x	0.91x	0.95x	0.94x	0.91x

Cifras históricas

¹ Los "CBFIs en tesorería por fondo de recompra" no están incluidos dentro de los "CBFIs en tesorería". los cuales, conforme a la resolución de la asamblea del 23 de abril del 2026, se estarán cancelando 4,709,834 CBFIS quedando un total de 1,666,176 CBFIs en el fondo de recompra.

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 *	3T26	2T26	1T26	4T25	3T25	Δ% AsA	Δ% TsT
GLA Construido (m ²)	221,781	211,948	212,065	209,573	200,591	10.6%	4.6%
GLA Disponible (m ²)	211,286	206,265	204,998	200,918	197,744	6.8%	2.4%
Total Estabilizada (m ²)	146,394	139,813	139,862	133,256	133,267	9.8%	4.7%
Total Por Estabilizar (m ²)	64,892	66,452	65,136	67,662	64,477	0.6%	-2.3%
GLA Ocupado (m ²)	174,016	175,008	171,986	167,683	163,125	6.7%	-0.6%
Ocup.Estabilizada (m ²)	130,582	127,082	127,000	122,160	122,120	6.9%	2.8%
Ocup. Por Estabilizar (m ²)	43,434	47,926	44,986	45,523	41,005	5.9%	-9.4%
Ocupación (% - m ²) ⁽¹⁾	82.4%	84.8%	83.9%	83.5%	82.5%	-13 pbs	-249 pbs
Ocupación (% - Unidades)	86.7%	88.2%	87.8%	87.5%	85.8%	84 pbs	-156 pbs
Tarifa Efectiva Mensual (P\$) ⁽²⁾	421.5	407.7	397.1	394.6	391.8	7.6%	3.4%
RevPAm (P\$) ⁽³⁾	347.1	345.9	333.2	329.3	323.2	7.4%	0.3%

*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 Tercer Trimestre anunciamos los siguientes eventos relevantes:

- ✓ El 31 de julio de 2026, FIBRA Storage anuncia sus resultados del segundo trimestre 2026 y su Reporte Anual de Sostenibilidad 2025 bajo S1 y S2.
- ✓ El 4 de agosto de 2026, FIBRA Storage anuncia la apertura de una nueva sucursal denominada "Cuemanco".
- ✓ El 1 de septiembre de 2026, FIBRA Storage anuncia al público inversionista sobre la ratificación de su auditor externo.
- ✓ El 8 de septiembre de 2026, FIBRA Storage anuncia la adquisición de un terreno identificado como "Carranza" en Monterrey, N.L.
- ✓ El 17 de septiembre de 2026, FIBRA Storage anuncia la apertura de una nueva sucursal denominada "Benítez".
- ✓ El 23 de septiembre de 2026, FIBRA Storage anuncia la apertura de una nueva sucursal denominada "Eje Central".



CONTACTO PARA INVERSIONISTAS

Fernando Zamarripa / Benjamín González

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

contacto@fibrastorage.com.mx

MÉTRICAS FINANCIERAS 3T26

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 julio al 30 de septiembre de 2026 y 2025

	Histórico	
	3T26	3T25
Total de ingresos	228,233,369	198,062,901
(-) Ingresos extraordinarios ¹	1,107,110	-
(-) Gastos operativos	36,606,165	30,715,936
(-) Gasto predial	3,159,000	2,923,663
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ²	7,646,929	7,096,030
Ingreso Operativo Neto (NOI)	179,714,165	157,327,272
<i>Margen NOI</i>	79.1% ^{1A}	79.4%
Utilidad neta consolidada	158,064,794	118,524,640
(-) Plusvalía de las propiedades de inversión	38,662,541	23,027,437
(+) Depreciación y amortización	2,713,424	2,396,929
(-) Ingresos extraordinarios ¹	(1,107,110)	-
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(24,241,383)	(28,177,798)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ²	(7,646,929)	(7,096,030)
EBITDA	137,603,021	118,975,900
<i>Margen EBITDA</i>	60.6% ^{1A}	60.1%
Utilidad neta consolidada	158,064,794	118,524,640
(-) Plusvalía de las propiedades de inversión	38,662,541	23,027,437
(+) Depreciación y amortización	2,713,424	2,396,929
(+/-) Amortización de los costos de deuda	(849,279)	(709,693)
(+/-) Otros gastos/ingresos financieros	(13,057,346)	-
(-) Ingresos extraordinarios ¹	(1,107,110)	-
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ²	(7,646,929)	(7,096,030)
FFO³	101,153,571	91,507,795
<i>Margen FFO³</i>	44.5% ^{1A}	46.2%
(+) Otros ^{1A,2}	7,646,929	7,096,030
AMEFIBRA FFO Ajustado	108,800,500	98,603,825
<i>Margen AMEFIBRA FFO ajustado</i>	47.9%	49.8%
	Histórico	
	3T26	3T25
Total de ingresos	228,233,369	198,062,901
(-) Ingresos extraordinarios ¹	1,107,110	-
(-) Gastos de las propiedades ¹	47,412,094	40,735,629
Ingreso Operativo Neto (NOI)	179,714,165	157,327,272
<i>Margen NOI</i>	79.1% ^{1A}	79.4%
(-) Gastos corporativos total	42,111,144	38,351,372
EBITDA	137,603,021	118,975,900
<i>Margen EBITDA</i>	60.6% ^{1A}	60.1%
(-) Gastos de financiamiento	36,449,450	27,468,105
FFO²	101,153,571	91,507,795
<i>Margen FFO²</i>	44.5% ^{1A}	46.2%
(+) Otras partidas ^{1A,3}	7,646,929	7,096,030
AMEFIBRA FFO Ajustado	108,800,500	98,603,825
<i>Margen AMEFIBRA FFO ajustado</i>	47.9%	49.8%

¹ Incluye P\$1.1M de ingreso por recuperación de seguro en el 3T26.

^{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\$7.1 millones y P\$5.0 millones en el 3T26 y 3T25, respectivamente.

Información trimestral histórica

	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico
	3T26	2T26	1T26	4T25	3T25
Total de ingresos	228,233,369	221,507,549	212,387,122	205,562,794	198,062,901
(-) Ingresos extraordinarios ¹	1,107,110	495,000	-	-	-
(-) Gastos operativos	36,606,165	34,930,398	32,884,743	35,209,027	30,715,936
(-) Gasto predial	3,159,000	3,159,000	3,158,999	2,821,948	2,923,663
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ²	7,646,929	7,731,816	7,637,835	7,171,023	7,096,030
Ingreso Operativo Neto (NOI)	179,714,165	175,191,335	168,705,545	160,360,796	157,327,272
<i>Margen NOI</i>	<i>79.1%^{1A}</i>	<i>79.3%^{1A}</i>	<i>79.4%</i>	<i>78.0%</i>	<i>79.4%</i>
Utilidad neta consolidada	158,064,794	177,741,559	154,966,611	263,250,884	118,524,640
(-) Plusvalía de las propiedades de inversión	38,662,541	82,301,687	34,776,620	171,749,119	23,027,437
(+) Depreciación y amortización	2,713,424	2,713,188	2,653,564	2,442,037	2,396,929
(-) Ingresos extraordinarios ¹	(1,107,110)	(495,000)	-	-	-
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(24,241,383)	(43,302,499)	(11,633,218)	(31,870,667)	(28,177,798)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ²	(7,646,929)	(7,731,816)	(7,637,835)	(7,171,023)	(7,096,030)
EBITDA	137,603,021	133,228,743	126,838,938	118,643,446	118,975,900
<i>Margen EBITDA</i>	<i>60.6%^{1A}</i>	<i>60.3%^{1A}</i>	<i>59.7%</i>	<i>57.7%</i>	<i>60.1%</i>
Utilidad neta consolidada	158,064,794	177,741,559	154,966,611	263,250,884	118,524,640
(-) Plusvalía de las propiedades de inversión	38,662,541	82,301,687	34,776,620	171,749,119	23,027,437
(+) Depreciación y amortización	2,713,424	2,713,188	2,653,564	2,442,037	2,396,929
(+/-) Amortización de los costos de deuda	(849,279)	(849,279)	(849,280)	(791,212)	(709,693)
(+/-) Otros gastos/ingresos financieros	(13,057,346)	5,531,706	(9,535,766)	(1,041,379)	-
(-) Ingresos extraordinarios ¹	(1,107,110)	(495,000)	-	-	-
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ²	(7,646,929)	(7,731,816)	(7,637,835)	(7,171,023)	(7,096,030)
FFO³	101,153,571	96,307,229	106,519,234	86,522,612	91,507,795
<i>Margen FFO³</i>	<i>44.1%^{1A}</i>	<i>43.6%^{1A}</i>	<i>50.2%</i>	<i>42.1%</i>	<i>46.2%</i>
(+) Otros ²	7,646,929	7,731,816	7,637,835	11,372,851	7,096,030
AMEFIBRA FFO Ajustado	108,800,500	104,039,045	114,157,069	97,895,463	98,603,825
<i>Margen AMEFIBRA FFO ajustado</i>	<i>47.9%</i>	<i>47.1%</i>	<i>53.7%</i>	<i>47.6%</i>	<i>49.8%</i>

¹ En el 3T26 incluye \$1.1M de ingreso por recuperación de seguro y el 2T26 incluye P\$495K por recuperación de amparo

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

² Rentas facturadas de arrendadores terceros a FIBRA durante el 3T26, 2T26, 1T26, 4T25 y 3T25.

³ Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$7.1 millones, P\$5.9 millones, P\$5.4 millones, P\$7.2 millones y P\$5.0 millones en el 3T26, 2T26, 1T26, 4T25 y 3T25, respectivamente.

	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico
	3T26	2T26	1T26	4T25	3T25
Total de ingresos	228,233,369	221,507,549	212,387,122	205,562,794	198,062,901
(-) Ingresos extraordinarios ¹	1,107,110	495,000	-	-	-
(-) Gastos de las propiedades ²	47,412,094	45,821,214	43,681,577	45,201,998	40,735,629
Ingreso Operativo Neto (NOI)	179,714,165	175,191,335	168,705,545	160,360,796	157,327,272
<i>Margen NOI</i>	79.1% ^{1A}	79.3% ^{1A}	79.4%	78.0%	79.4%
(-) Gastos corporativos total	42,111,144	41,962,592	41,866,607	41,717,350	38,351,372
(+) Gastos extraordinarios ⁴	-	-	-	-	-
EBITDA	137,603,021	133,228,743	126,838,938	118,643,446	118,975,900
<i>Margen EBITDA</i>	60.6% ^{1A}	60.3% ^{1A}	59.7%	57.7%	60.1%
(-) Gastos de financiamiento	36,449,450	36,921,514	20,319,704	32,120,834	27,468,105
FFO³	101,153,571	96,307,229	106,519,234	86,522,612	91,507,795
<i>Margen FFO³</i>	44.1% ^{1A}	43.6% ^{1A}	50.2%	42.1%	46.2%
(+) Otras partidas ²	7,646,929	7,731,816	7,637,835	11,372,851	7,096,030
AMEFIBRA FFO Ajustado	108,800,500	104,039,045	114,157,069	97,895,463	98,603,825
<i>Margen AMEFIBRA FFO ajustado</i>	47.9%	47.1%	53.7%	47.6%	49.8%

¹ En el 3T26 incluye P\$1.1M de ingreso por recuperación de seguro y el 2T26 incluye P\$495K por recuperación de amparo.

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

² Rentas facturadas de arrendadores terceros a FIBRA durante el 3T26, 2T26, 1T26, 4T25 y 3T25.

³ Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$7.1 millones, P\$5.9 millones, P\$5.4 millones, P\$7.2 millones y P\$5.0 millones en el 3T26, 2T26, 1T26, 4T25 y 3T25, respectivamente.

Por el periodo de nueve meses al 30 de septiembre de 2026 y 2025

	Histórico	Histórico
	9M26	9M25
Total de ingresos	662,128,040	570,649,056
(-) Ingresos extraordinarios ¹	1,602,110	668,335
(-) Gastos operativos	104,421,306	91,251,244
(-) Gasto predial	9,476,999	8,453,617
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ²	23,016,580	21,024,476
Ingreso Operativo Neto (NOI)	523,611,045	449,251,384
<i>Margen NOI</i>	79.3% ^{1A}	78.8% ^{1A}
Utilidad neta consolidada	490,772,964	412,046,219
(-) Plusvalía de las propiedades de inversión	155,740,848	145,396,111
(+) Depreciación y amortización	8,080,176	7,134,221
(-) Ingresos extraordinarios ¹	(1,602,110)	(668,335)
(+) Gastos extraordinarios ⁴	-	1,159,000
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(79,177,100)	(81,888,388)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ²	(23,016,580)	(21,024,476)
EBITDA	397,670,702	335,138,906
<i>Margen EBITDA</i>	60.2% ^{1A}	58.8% ^{1A}
Utilidad neta consolidada	490,772,964	412,046,219
(-) Plusvalía de las propiedades de inversión	155,740,848	145,396,111
(+) Depreciación y amortización	8,080,176	7,134,221
(+/-) Amortización de los costos de deuda	(2,547,838)	(2,498,734)
(+/-) Otros gastos/ingresos financieros	(17,061,406)	1,041,379
(-) Ingresos extraordinarios ¹	(1,602,110)	(668,335)
(+) Gastos extraordinarios ⁴	-	1,159,000
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ²	(23,016,580)	(21,024,476)
FFO³	303,980,034	256,790,631
<i>Margen FFO³</i>	46.0% ^{1A}	45.1% ^{1A}
(+) Otros ²	23,016,580	21,024,476
AMEFIBRA FFO Ajustado	326,996,614	277,815,107
<i>Margen AMEFIBRA FFO ajustado</i>	49.5%	48.7%
	Histórico	
	9M26	9M25
Total de ingresos	662,128,040	570,649,056
(-) Ingresos extraordinarios ¹	1,602,110	668,335
(-) Gastos de las propiedades ²	136,914,885	120,729,337
Ingreso Operativo Neto (NOI)	523,611,045	449,251,384
<i>Margen NOI</i>	79.3% ^{1A}	78.8% ^{1A}
(-) Gastos corporativos total	125,940,343	115,271,478
(+) Gastos extraordinarios ⁴	-	(1,159,000)
EBITDA	397,670,702	335,138,906
<i>Margen EBITDA</i>	60.2% ^{1A}	58.8% ^{1A}
(-) Gastos de financiamiento	93,690,668	78,348,275
FFO³	303,980,034	256,790,631
<i>Margen FFO³</i>	46.0% ^{1A}	45.1% ^{1A}
(+) Otras partidas ²	23,016,580	21,024,476
AMEFIBRA FFO Ajustado	326,996,614	277,815,107
<i>Margen AMEFIBRA FFO ajustado</i>	49.5%	48.7%

¹ En el 3T26 incluye P\$1.1M de ingreso por recuperación de seguro, el 2T26 incluye P\$495K por recuperación de amparo y 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 9M26 y 9M25.

³ Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$18.5 millones y P\$15.7 millones 9M26 y 9M25, respectivamente.

⁴ Gastos extraordinarios por recuperación de IVA, por litigio favorable San Antonio.

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

	Histórico		Histórico		Histórico		Histórico		Histórico	
	3T26	%	2T26	%	1T26	%	4T25	%	3T25	%
Gasto propiedades	47,412,094	52.96%	45,821,214	52.20%	43,681,577	51.06%	45,201,998	52.00%	40,735,629	50.33%
Gasto corporativo	36,365,998	40.62%	36,217,446	41.26%	35,982,130	42.06%	36,457,647	41.94%	33,198,366	43.07%
Gasto desarrollo	5,745,146	6.42%	5,745,146	6.54%	5,884,477	6.88%	5,259,703	6.05%	5,153,006	6.60%
Total	89,523,238	100%	87,783,806	100%	85,548,184	100%	86,919,348	100%	79,087,001	100%

Conciliación FFO - Flujo de Efectivo Operativo	3T26	3T25	9M26	9M25
AMEFIBRA FFO	109,907,610	98,603,825	328,598,724	277,324,442
(+/-) Partidas que no requieren flujo de Efectivo	37,111,555	27,525,615	111,414,239	89,102,360
Intereses a favor y a cargo devengados	36,428,660	27,442,678	106,891,622	78,170,742
Provisiones y pasivos acumulados	682,895	82,937	4,522,617	10,931,618
(+/-) Cambios en activos y pasivos de Operación	36,938,676	34,884,630	30,612,425	19,141,675
Cuentas por cobrar, neto	(118,675)	(214,371)	(17,987)	844,405
Partes relacionadas	725,087	1,651,599	13,113	577,494
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	9,008,097	627,109	16,972,144	(540,175)
Pagos anticipados	(908,982)	5,819,172	(16,942,052)	(5,738,698)
Proveedores y acreedores diversos	1,077,804	(418,319)	1,003,832	(4,308,917)
Intereses por pagar	26,783,170	29,444,430	27,979,205	27,608,865
Depósitos en garantía	403,419	-	547,387	32,692
Anticipos de clientes	(31,244)	(2,024,990)	1,056,783	666,009
Flujo Neto de efectivo generado por actividades de operación	183,957,841	161,014,070	470,625,388	385,568,477

Conciliación AMEFIBRA FFO	3T26	3T25	9M26	9M25
Utilidad consolidada IFRS	158,064,794	118,524,640	490,772,964	412,046,219
(Ganancia) Pérdida no realizada por cambios en VR PI	(38,662,541)	(23,027,437)	(155,740,848)	(145,396,111)
Depreciación AI (IAS 40)	509,507	199,695	1,468,429	583,143
Ganancias o pérdidas no realizadas instrumentos de cobertura	849,279	709,693	2,547,838	2,498,734
Ganancias o pérdidas no realizadas en VR de instrumentos financieros	(13,057,346)	-	(17,061,406)	1,041,379
Pérdidas por el deterioro en el valor de plusvalías y amortización de intangibles (incluye activos de derecho de uso)	2,203,917	2,197,234	6,611,747	6,551,078
FFO AMEFIBRA	109,907,610	98,603,825	328,598,724	277,324,442
Otras partidas ¹	(1,107,110)	-	(1,602,110)	490,665
FFO AMEFIBRA AJUSTADO	108,800,500	98,603,825	326,996,614	277,815,107

¹ Sin ingresos ni gastos extraordinarios.

INFORMACIÓN DE NUESTRO ESTADO DE RESULTADOS

INGRESOS POR ARRENDAMIENTO

Los ingresos por arrendamiento de minibodegas en el trimestre alcanzaron P\$217.2 millones. Esto representa un incremento de 14.8% AsA principalmente por lo siguiente:

- Nuestra tarifa efectiva mensual terminó el trimestre con un incremento del 7.6% con respecto al mismo trimestre del año anterior, debido a la estrategia de tarifas que se ha implementado.

GASTOS OPERATIVOS

Los gastos operativos, incluyendo predial, del cuarto trimestre fueron P\$39.8 millones (sin considerar rentas) que representa un incremento de 18.2% 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\$42.1 millones, un incremento de 9.8% AsA, se debió principalmente a que ciertos gastos de legales se incurrieron en este trimestre.

Rubro (P\$)	3T26	2T26	3T25	Variación (3T26 vs. 3T25)	Δ% TsT (3T26 vs 2T26)	Δ% AsA (3T26 vs. 3T25)
Ingresos por Arrendamiento	217,154,888	211,548,822	189,160,784	27,994,104	2.7%	14.8%
Otros Ingresos	11,078,481	9,958,727	8,902,117	2,176,364	11.2%	24.4%
Total Ingresos	228,233,369	221,507,549	198,062,901	30,170,468	3.0%	15.2%
Gastos Operativos (más Predial)	39,765,165	38,089,398	33,639,599	6,125,566	4.4%	18.2%
NOI	179,714,165	175,191,335	157,327,272	22,386,893	2.6%	14.2%
Gastos administrativos y otros (excl. Depreciación)	42,111,144	41,962,592	38,351,372	3,759,772	0.4%	9.8%
EBITDA	137,603,021	133,228,743	118,975,900	18,627,121	3.3%	15.7%

PRINCIPALES RUBROS DE NUESTRO ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Rubro (P\$)	3T26	2T26	3T25	Variación (3T26 vs. 3T25)	Δ% TsT (3T26 vs 2T26)	Δ% AsA (3T26 vs. 3T25)
Efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones temporales	553,329,208	554,108,824	849,921,572	(296,592,364)	-0.1%	-34.9%
Impuestos por recuperar	67,846,444	76,854,541	85,316,961	(17,470,517)	-11.7%	-20.5%
Propiedades de Inversión	8,741,934,089	8,550,396,783	7,904,619,474	837,314,615	2.2%	10.6%
Total Activo	9,572,549,938	9,385,968,159	9,016,447,758	556,102,180	2.0%	6.2%
Deuda Total	2,021,000,000	2,021,000,000	2,021,000,000	-	0.0%	0.0%
Patrimonio Total	7,349,458,550	7,196,406,543	6,810,080,691	539,377,859	2.1%	7.9%

EFFECTIVO, EQUIVALENTES DE EFFECTIVO E INVERSIONES DISPONIBLES

El efectivo e inversiones se redujo P\$296.6 millones respecto al mismo trimestre del año anterior por la inversión en CAPEX del portafolio, la compra de terrenos y propiedades y el pago del dividendo.

IMPUESTOS POR RECUPERAR

Los impuestos por recuperar al cierre del trimestre suman P\$67.8 millones, disminución de P\$17.4 millones, -20.5% respecto al mismo trimestre del año anterior, en su mayoría corresponde a Impuesto al Valor Agregado (IVA) originado principalmente por el CAPEX erogado.

PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El valor del portafolio es de P\$8,741.9 millones, registrando un incremento de P\$837.3 millones, 10.6% con respecto al mismo trimestre del año anterior. El incremento está explicado principalmente por el CAPEX de desarrollo, así como, las revaluaciones del portafolio de propiedades de inversión de Fibra Storage y adquisiciones de terreno y propiedades.

PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

El patrimonio del fideicomiso mostró un incremento de P\$539.4 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 30 de septiembre de 2026 es de 23.2% que resulta de dividir el pasivo total entre activos totales.

DEUDA

Al 30 de septiembre 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				(15,455,060)
Total de deuda a largo plazo				2,005,544,940
(+) Intereses por pagar				36,725,819
Total de deuda			\$	2,042,270,759

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 30 de septiembre de 2026:

Cumplimiento de covenants		STORAGE	Límite
Nivel de endeudamiento (total deuda/ activos totales)	21.50%	Menor o igual a 50%	Cumple ✓
Deuda Garantizada	0%	Menor o igual a 40%	Cumple ✓
Cobertura del servicio de la deuda	3.22	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)	4.34x	Mayor o igual al 1x	Cumple ✓
Nivel de endeudamiento (B)	21.50%	Menor o igual a 50%	Cumple ✓

(A)		(B)	
AL _{3T26} Activos Líquidos al cierre del trimestre - excluyendo efectivo restringido	553,329,208	Financiamientos	350,000,000
IVA _{P4T} IVA por recuperar, próximos 4 trimestres	67,846,444	Deuda Bursátil	1,671,000,000
UO _{P4T} Utilidad Operativa, después de distribuciones, próximos 4 trimestres	558,830,904	Intereses	36,725,819
LR _{3T26} Líneas Revolventes no dispuestas	-	Deuda + intereses	2,057,725,819
TOTAL Recursos	1,180,006,556	Activos Totales	9,572,549,938
IP _{P4T} Pago de Intereses, próximos 4 trimestres	181,440,833		
PP _{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	83,840,547		
TOTAL Usos	271,948,046		
P _{P4T} = Próximos cuatro trimestres			
Cifras en Pesos (P\$)			



Estados Financieros Consolidados STORAGE18

TERCER TRIMESTRE 2026

Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados
al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 y
por los periodos de nueve y tres meses terminados al 30 de
septiembre de 2026 y 2025

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (PESOS)

	Nota	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Activo Circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ 216,254,183	796,383,596
Inversiones disponibles	4	337,075,025	-
Cuentas por cobrar, neto		2,258,815	2,240,828
Partes relacionadas	6	1,833,682	1,846,795
Otras cuentas por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado	7	67,846,444	84,818,587
Pagos anticipados		24,118,860	7,176,808
Total de Activo Circulante		649,387,009	892,466,614
Instrumentos financieros derivados		580,586	843,510
Edificio en remodelación, mobiliario y equipo, neto		43,438,626	44,895,145
Propiedades de inversión	9	8,741,934,089	8,195,407,563
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión		7,478,745	10,494,796
Activos por arrendamientos	11	2,663,624	3,883,512
Activo intangible, neto y crédito mercantil	8	101,095,737	101,476,395
Depósitos en garantía		25,971,522	3,673,415
Total de Activo No Circulante		8,923,162,929	8,360,674,336
Total Activo		\$ 9,572,549,938	9,253,140,950
Vencimientos circulantes de:			
Obligaciones por arrendamientos circulantes	11	\$ 17,734,995	15,366,065
Intereses por pagar	10	36,725,819	8,746,614
Proveedores y acreedores diversos		2,717,374	1,713,542
Provisiones y pasivos acumulados		17,740,776	13,218,147
Distribuciones por pagar		-	184,509,870
Depósitos en garantía		1,210,079	662,692
Anticipo de clientes		13,145,955	12,089,172
Total de Pasivo Circulante		89,274,998	236,306,102
Pasivo a largo plazo:			
Obligaciones por arrendamientos, excluyendo vencimientos circulantes	11	128,271,450	119,127,273
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	10	2,005,544,940	2,003,260,023
Total de Pasivo		2,223,091,388	2,358,693,398
Patrimonio del Fideicomiso:	12		
Aportaciones al fideicomiso		3,625,070,472	3,660,832,438
Utilidades retenidas		3,724,388,078	3,233,615,114
Total de Patrimonio del Fideicomiso		7,349,458,550	6,894,447,552
Total de Pasivo y Patrimonio del Fideicomiso		\$ 9,572,549,938	9,253,140,950

ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS POR LOS PERIODOS DE NUEVE Y TRES MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026 Y 2025 (PESOS)

		Por los periodos de nueve meses		Por los periodos de tres meses	
	Nota	30 de septiembre de 2026	30 de septiembre de 2025	30 de septiembre de 2026	30 de septiembre de 2025
Ingresos por:					
Arrendamiento		\$ 631,040,526	542,657,358	217,154,888	189,160,784
Otros		31,087,514	27,991,698	11,078,481	8,902,117
Total de ingresos		662,128,040	570,649,056	228,233,369	198,062,901
Gastos generales:					
Gastos administrativos		108,033,571	97,157,497	36,238,500	32,545,529
Operativos		104,421,306	91,251,244	36,606,165	30,715,936
Comisiones y honorarios		15,660,874	16,975,140	5,092,983	5,465,906
Predial		9,476,999	8,453,617	3,159,000	2,923,663
Depreciación y amortización		6,415,818	5,469,869	2,158,637	1,842,145
Depreciación por derechos de uso		1,664,358	1,664,352	554,787	554,784
Otros		2,245,898	1,138,841	779,661	339,937
Total de gastos generales		247,918,824	222,110,560	84,589,733	74,387,900
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	9 (b)	155,740,848	145,396,111	38,662,541	23,027,437
(Costos) Ingresos financieros:					
Gasto por intereses		(124,274,399)	(108,976,894)	(40,442,972)	(40,529,793)
Ingreso por intereses		17,382,777	30,806,152	4,014,312	13,087,115
Pérdida realizada en cambios, neta		(111,665)	(177,533)	(20,790)	(25,427)
Utilidad por venta de CBFIs		13,312,619	-	-	-
Amortización de los costos de deuda y efectos de valuación de instrumentos financieros derivados		(2,547,838)	(2,498,734)	(849,279)	(709,693)
Efecto de valuación de instrumentos de inversión		17,061,406	(1,041,379)	13,057,346	-
Costo financiero, neto		(79,177,100)	(81,888,388)	(24,241,383)	(28,177,798)
Utilidad neta consolidada		\$ 490,772,964	412,046,219	158,064,794	118,524,640

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO CONSOLIDADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE 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	(11,192,990)	-	(11,192,990)
Efecto de recolocación de CBFIs		420,825	-	420,825
Utilidad neta consolidada		-	412,046,219	412,046,219
Saldos al 30 de septiembre de 2025		\$ 3,655,206,591	3,154,874,100	6,810,080,691
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 y recompra de CBFIs	12	15,238,034	-	15,238,034
Utilidad neta consolidada		-	490,772,964	490,772,964
Saldos al 30 de septiembre de 2026		\$ 3,625,070,472	3,724,388,078	7,349,458,550

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026 Y 2025

(PESOS)

	Nota	30 de septiembre de 2026	30 de septiembre de 2025
Actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada del período		\$ 490,772,964	412,046,219
Ajustes por:			
Depreciación por derechos de uso		1,664,358	1,664,352
Depreciación y amortización		6,415,818	5,469,869
Plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	9	(155,740,848)	(145,396,111)
Amortización de los costos de deuda y efectos de valuación en instrumentos financieros derivados		2,547,838	2,498,734
Efecto de valuación de instrumentos de inversión		(17,061,406)	1,041,379
Intereses a favor		(17,382,777)	(30,806,152)
Partida relacionada con actividades de financiamiento:			
Intereses a cargo		124,274,399	108,976,894
Subtotal		435,490,346	355,495,184
Cuentas por cobrar, neto		(17,987)	844,405
Partes relacionadas		13,113	577,494
Otras cuentas por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		16,972,144	(540,175)
Pagos anticipados		(16,942,052)	(5,738,698)
Proveedores y acreedores diversos		1,003,832	(4,308,917)
Provisiones y pasivos acumulados		4,522,617	10,931,618
Intereses por pagar		27,979,205	27,608,865
Depósitos en garantía		547,387	32,692
Anticipos de clientes		1,056,783	666,009
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación		470,625,388	385,568,477
Actividades de inversión:			
Adquisiciones de mobiliario y equipo y oficina		(11,902)	(41,011,363)
Adquisiciones de propiedades de inversión*		(368,109,433)	(381,090,275)
Intereses capitalizados en propiedades de inversión		(18,455,522)	(13,475,828)
Adquisiciones de software		(4,566,731)	(567,633)
Efecto de valuación de instrumentos de inversión		17,061,406	(1,041,379)
Inversiones disponibles		(337,075,025)	-
Intereses cobrados		17,382,778	30,806,151
Flujo a obtener de efectivo utilizado en actividades de inversión		(693,774,429)	(406,380,327)
Efectivo a obtener de actividades de financiamiento		(223,149,041)	(20,811,850)
Actividades de financiamiento:			
Distribuciones pagadas		(184,509,870)	(216,014,816)
Reembolso de patrimonio		(51,000,000)	-
Venta y recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados		15,238,034	(10,772,165)
Préstamos obtenidos		-	850,000,000
Pagos del principal de préstamos obtenidos		-	(329,000,000)
Instrumentos financieros derivados		262,924	(934,945)
Intereses pagados deuda		(113,954,880)	(108,779,639)
Intereses pagados por arrendamiento		(12,434,137)	(10,588,173)
Pagos de pasivos por arrendamiento		(10,582,443)	(10,436,303)
Flujo neto de efectivo obtenido de actividades de financiamiento		(356,980,372)	163,473,959
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(580,129,413)	142,662,109
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Al principio del período		796,383,596	707,259,463
Al final del período		\$ 216,254,183	849,921,572
Aportación de inmuebles a cambio de CBFÍ's emitidos	12	-	5,110,927

*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", "tratamos", 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 intermedia condensada por los nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre 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 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 30 de septiembre 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 12 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 e inversiones temporales al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 se integran como sigue:

		30/09/2026	31/12/2025
Efectivo	\$	7,695,336	2,724,346
Inversiones		208,558,847	793,659,250
Inversiones disponibles		337,075,025	-
	\$	553,329,208	796,383,596

El efectivo y equivalentes de efectivo, están en su totalidad invertidos en instrumentos permitidos para las Fibras y a corto plazo.

Al 30 de septiembre de 2026, el Fideicomiso mantiene inversiones en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda, a cargo del Gobierno Federal de México denominada en dólares, los cuales han sido clasificados como inversiones disponibles por \$337,075,025 pesos.

5. CBFIS

Al 30 de septiembre de 2026, el Fideicomiso mantiene en circulación 260,491,575 CBFIs, 33,132,415 en tesorería y 6,376,010 en tesorería por fondo de recompra, los cuales, conforme a la resolución de la asamblea del 23 de abril del 2026, se estarán cancelando 4,709,834 CBFIS quedando un total de 1,666,176 CBFIs en el fondo de recompra.

6. SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 se muestran a continuación:

Cuentas por cobrar		30/09/2026	31/12/2025
U-Storage Viaducto, S.A. de C.V.	\$	557,999	593,012
Opebodegas, S.A. de C.V.		263,798	303,167
U-Storage Puebla, S.A. de C.V.		153,479	150,575
Otros		858,406	800,041
	\$	1,833,682	1,846,795

7. OTRAS CUENTAS POR RECUPERAR

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, las otras cuentas por recuperar se integran como sigue:

		30/09/2026	31/12/2025
Impuesto al valor agregado por recuperar *		67,662,957	84,818,587
Impuesto al valor agregado retenido		183,487	-
	\$	67,846,444	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	-		4,566,731		-	4,566,731
Total	60,081,982	14,119,603	6,607,107	17,334,304	7,900,130	106,043,126
Amortización del periodo	\$ (2,651,361)	(1,931,029)	(364,999)	-	-	(4,947,389)
Saldo al 30 de septiembre de 2026	\$ 57,430,621	12,188,574	6,242,108	17,334,304	7,900,130	101,095,737

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

a) Adquisición y adiciones-

El 4 de septiembre de 2026, el Fideicomiso formalizó mediante escritura pública la adquisición del inmueble ubicado en Avenida Venustiano Carranza en la zona Centro de Monterrey, Nuevo León por un total de \$66,935,152.

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:

	30/09/2026	31/12/2025
Terrenos (adq. + capex + int. cap.)	597,170,814	570,196,076
Derechos de uso de propiedades arrendadas	186,277,795	161,846,086
Edificios (capex edif. + revaluación)	7,958,485,480	7,463,365,401
\$	8,741,934,089	8,195,407,563

Los movimientos del portafolio al 30 de septiembre de 2026 fueron como sigue:

	30/09/2026
Saldo inicial al 1 de enero 2026	\$ 8,195,407,563
Adquisiciones	121,728,618
Construcción en proceso (*)	269,057,060
Revaluación del ejercicio	155,740,848
Saldo final	\$ 8,741,934,089

* 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 30 de septiembre de 2026 y 2025, el efecto por revaluación del período fue una plusvalía por \$155,740,848 y \$145,396,111, 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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	30/09/2026	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				(15,455,060)	(17,739,977)
Total de deuda a largo plazo				\$ 2,005,544,940	2,003,260,023
(+) Intereses por pagar				36,725,819	8,746,614
Total de deuda				\$ 2,042,270,759	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 30 de septiembre 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 periodos de 2 a 20 años.

Así mismo el Fideicomiso como parte de su operación arrienda a clientes minibodegas, la estancia promedio de los arrendamientos es de 32 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:

		30/09/2026	31/12/2025
Obligaciones por arrendamientos, excluyendo vencimientos circulantes	\$	128,271,450	119,127,273
Obligaciones por arrendamientos circulantes		17,734,995	15,366,065
Total de pasivo por arrendamiento	\$	146,006,445	134,493,338

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, el pasivo por arrendamiento se integra como se muestra a continuación:

Pasivo por arrendamiento		30/09/2026	31/12/2025
Saldo inicial	\$	134,493,338	142,942,307
Altas		23,947,244	5,977,119
Pagos		(23,016,580)	(28,195,499)
Interes devengados		10,582,443	13,769,411
Saldo final	\$	146,006,445	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 30 de septiembre de 2026 asciende a \$3,625,070,472 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 30 de septiembre de 2026, se han vendido un total de 1,386,507 CBFIs por un importe de \$34,530,600 con una comisión de \$41,437, a un valor de costo de \$21,217,980.

Fondo de recompra

El 27 de julio de 2022 se puso en marcha el programa de recompra de CBFIs. Del 1 de enero a 30 de septiembre de 2026, se han recomprado un total de 249,452 por un importe de \$5,979,946 y del 1 de enero a 30 de septiembre de 2025, se recompraron un total de 585,059 por un importe de \$11,192,990 (incluyendo costos de transacción), respectivamente.

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 llamamiento a juicio solicitado 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, las pruebas ya fueron debidamente desahogadas en audiencia de ley, en el juicio se dictó la sentencia de primera instancia en la cual nos condenaron a pagar al FID 2981 el monto de \$20,000.00, se está presentando apelación en contra de la sentencia de primera instancia.
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 se fije fecha de Audiencia de Desahogo de Pruebas y Alegatos con la finalidad de escuchar a los peritos y que rindan su dictamen, ya se desahogaron las pruebas pendientes y se dictó sentencia absolutoria por no tener responsabilidad alguna.

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 llevó a cabo la audiencia constitucional en el amparo promovido por el administrador del resultado de la audiencia los magistrados federales concedieron el amparo en favor del Administrador por vicios de fondo dejando en plenitud de jurisdicción a la responsable, el tribunal colegiado declaró el asunto por totalmente concluido danto por terminado el presente juicio a nuestro favor quedando pendiente el cobro de las cantidades condenadas.

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.

