

## **FIBRA STORAGE ANUNCIA RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE DE 2025**

**Ciudad de México a 23 de octubre de 2025** Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva como causahabiente universal de CIBanco, S. A. Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios identificado con el número CIB/572, (BMV: STORAGE 18) (“Fibra Storage”), fideicomiso de bienes raíces especializados en desarrollo y arrendamiento de minibodegas en México, anuncia sobre sus resultados financieros y operativos correspondientes al tercer trimestre de 2025, mismos que han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) y están expresados en pesos mexicanos nominales (“Ps.” o “P\$”), amenos que se mencione lo contrario.

### **Información Relevante del Trimestre**

- ✔ STORAGE termina el trimestre con 42 propiedades, de las cuales 34 se encuentran en operación — 24 estabilizadas y 10 en proceso de estabilización. Tenemos 8 terrenos para futuro desarrollo.
- ✔ El Área Bruta Rentable (“ABR” o “GLA”) construida al 3T25 es de 200,591 m2, de los cuales 197,744 m2 son operativos y 163,125 m2 rentados. El Área Bruta Rentable en desarrollo lo estimamos en 52,517 m2. De tal manera que nuestro GLA potencial es de 253,108m2.
- ✔ Nuestra ocupación terminó en 82.5%, medida sobre el GLA disponible, lo cual se compara con 81.7% del trimestre anterior.
- ✔ Nuestra tarifa efectiva mensual del trimestre fue P\$391.8 (2.5% TsT y 7.9% AsA) y el ingreso por metro cuadrado disponible (“RevPaM” - Revenue per Available Meter, por sus siglas en inglés) alcanzó los P\$323.2 (3.5% TsT y 12.3% AsA).
- ✔ Los ingresos totales del trimestre (renta y accesorios) alcanzaron P\$198.1 millones, de los cuales P\$189.2 millones corresponden a renta de minibodegas.
- ✔ El Ingreso Operativo Neto (“NOI” por sus siglas en inglés), para el 3T25 fue de P\$157.3 millones, lo que representa un margen de 79.4% sobre Ingresos Totales.
- ✔ El EBITDA del trimestre fue de P\$119.1 millones, 60.2% con respecto a los ingresos<sup>2</sup>.
- ✔ Nuestro Flujo de Fondos de Operación AMEFIBRA Ajustado (“AMEFIBRA FFO Ajustado”) cerró el periodo en P\$98.8 millones (49.9% margen AMEFIBRA FFO Ajustado<sup>1</sup>).
- ✔ En el trimestre reconocimos una plusvalía de P\$23.0 millones en nuestras Propiedades de Inversión, para llegar a un valor total de \$7,904.6 millones.

<sup>1</sup>Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$5.0 millones, en el trimestre

<sup>2</sup>No incluye \$159k de gastos legales extraordinarios

### **CONTACTO PARA INVERSIONISTAS**

Fernando Zamarripa / Benjamín González

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

[contacto@fibrastorage.com.mx](mailto:contacto@fibrastorage.com.mx)

#### **AVISO LEGAL**

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

An aerial view of a large, modern storage facility with a grey facade and orange accents. The roof is covered with solar panels. The building has multiple levels and a prominent sign that reads "U-Storage".

# Resultados Operativos y Financieros Consolidados STORAGE18 TERCER TRIMESTRE 2025

## CONTENIDO

Mensaje del Director General .....	3
Resumen del Trimestre .....	4
Resumen Financiero de Fibra Storage .....	5
Resumen del Portafolio .....	6
Portafolio Operativo .....	7
Portafolio Mismas Propiedades .....	10
Portafolio en Desarrollo .....	11
Información Financiera y Bursátil .....	12
Glosario .....	13
Eventos Relevantes .....	14
Métricas Financieras 3T25 .....	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 LOGRA COLOCAR DEUDA A TRAVÉS DE UNA EMISIÓN PÚBLICA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE LARGO PLAZO POR \$500 MILLONES DE PESOS, LOS CUALES SE DESTINARÁN AL DESARROLLO DE PROPIEDADES DEL PORTAFOLIO ACTUAL Y ADQUISICIÓN DE NUEVAS PROPIEDADES, PARA CONTINUAR EL CRECIMIENTO DEL ACTIVO Y SEGUIR APALANCANDO LOS CONSISTENTES Y MAYORES RESULTADOS EN INGRESOS Y RENTABILIDAD.**

El 7 de agosto de 2025, Fibra Storage, logró la exitosa colocación de su tercera emisión pública de certificados bursátiles fiduciarios, con clave de pizarra STORAGE 25, por un monto de \$500 millones de pesos a un plazo de 5 años, esta emisión cuenta con las calificaciones de AA+ perspectiva estable y AA- en escala nacional, por parte de las agencias calificadoras HR Ratings y Fitch Ratings respectivamente. Los recursos obtenidos por esta emisión de deuda pública serán utilizados para el desarrollo de las propiedades del portafolio actual y de nuevas propiedades que se adicione al portafolio. Con esta colocación, el nivel de deuda total llega a \$2,000 millones de pesos, lo que representa un nivel de apalancamiento del 22.8%.

En el tercer trimestre de 2025, se reflejan los consistentes y crecientes resultados debidos a una mayor ocupación, incremento de tarifas y eficiencia del gasto. Se obtuvieron ingresos totales por \$198 millones, con 19% de incremento con respecto al año anterior, el ingreso operativo neto (NOI) de \$157 millones, con crecimiento de 20% y 79.4% con respecto a los ingresos y un EBITDA de \$119 millones, con un crecimiento de 25%, logrando un margen EBITDA de 60.2%, 3 puntos porcentuales mayor al obtenido el mismo trimestre del año anterior.

Fibra Storage cuenta con un portafolio de 42 propiedades propias, 34 sucursales en operación y 8 terrenos para continuar el desarrollo. De las 34 sucursales en operación, 24 son sucursales estabilizadas, es decir, con un % de ocupación mayor al 85% y 10 están en proceso de estabilización. Se tienen más de 200 mil metros cuadrados de área bruta rentable (ABR) construida, 98.5% de ellos, disponibles para renta y con los 2,605 metros cuadrados de absorción neta del trimestre se llegó a 163,125 metros cuadrados rentados, 10.7% más que el año pasado y a una ocupación del 82.5%, 0.8 puntos porcentuales mayor que el trimestre anterior.

Pensando en nuestros más de 17,000 clientes y atendiendo uno de los atributos más valorados a últimas fechas, que es la seguridad, en este trimestre pusimos en operación un nuevo centro de monitoreo centralizado con tecnología de punta, que nos ayudará a incrementar el valor percibido por este atributo en todas nuestras sucursales y que aportará al cuidado de las propiedades de inversión, que al cierre del trimestre alcanzó un valor de \$7,905 millones de pesos.

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

**DIEGO ISITA PORTILLA.**  
**DIRECTOR GENERAL, FIBRA STORAGE**



## RESUMEN DEL TRIMESTRE

Ciudad de México, México – 23 de octubre de 2025 – Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva como causahabiente universal de CIBanco, S. A. Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios identificado con el número CIB/572, (BMV: STORAGE18), (“FIBRA STORAGE” o “STORAGE” o “la Compañía”), el primer y único fideicomiso de inversión en bienes raíces enfocado al desarrollo, inversión, adquisición, administración y operación de minibodegas de autoalmacenaje en México, que opera sus propiedades bajo las marcas “U-Storage” y “Guardabox”, anuncia hoy sus resultados operativos y financieros del tercer trimestre de 2025 (“3T25”).

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 2025 y 2024 se deriva de nuestros estados financieros consolidados condensados. Las cifras al 31 de diciembre de 2024 derivan de nuestros estados financieros consolidados anuales auditados. Nuestros estados financieros fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS”). Las cifras están expresadas en pesos mexicanos.



### NUESTRO TERCER TRIMESTRE EN RESUMEN:

- ✓ STORAGE termina el trimestre con 42 propiedades, de las cuales 34 se encuentran en operación - 24 estabilizadas y 10 en proceso de estabilización. Tenemos 8 terrenos para futuro desarrollo.
- ✓ El Área Bruta Rentable (“ABR” o “GLA”) construida al 3T25 es de 200,591 m<sup>2</sup>, de las cuales 197,744 m<sup>2</sup> son operativos y 163,125 m<sup>2</sup> rentados. El Área Bruta Rentable en desarrollo lo estimamos en 52,517 m<sup>2</sup>. De tal manera que nuestro GLA potencial es de 253,108m<sup>2</sup>.
- ✓ Nuestra ocupación terminó en 82.5%, medida sobre el GLA disponible, lo cual se compara con 81.7% del trimestre anterior.
- ✓ Nuestra tarifa efectiva mensual del trimestre fue P\$391.8 (2.5% TsT y 7.9% AsA) y el ingreso por metro cuadrado disponible (“RevPaM” - Revenue per Available Meter, por sus siglas en inglés) alcanzó los P\$323.2 (3.5% TsT y 12.3% AsA).
- ✓ Los ingresos totales del trimestre (renta y accesorios) alcanzaron P\$198.1 millones, de los cuales P\$189.2 millones corresponden a renta de minibodegas.
- ✓ El Ingreso Operativo Neto (“NOI” por sus siglas en inglés), para el 3T25 fue de P\$157.3 millones, lo que representa un margen de 79.4% sobre Ingresos Totales.
- ✓ El EBITDA del trimestre fue de P\$119.1 millones, 60.2% con respecto a los ingresos<sup>2</sup>.
- ✓ Nuestro Flujo de Fondos de Operación AMEFIBRA Ajustado (“AMEFIBRA FFO Ajustado”) cerró el periodo en P\$98.8 millones (49.9% margen AMEFIBRA FFO Ajustado<sup>1</sup>).
- ✓ En el trimestre reconocimos una plusvalía de P\$23.0 millones en nuestras Propiedades de Inversión, para llegar a un valor total de \$7,904.6 millones.

<sup>1</sup>Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$5.0 millones, en el trimestre

<sup>2</sup>No incluye \$159k de gastos legales extraordinarios.

## RESUMEN FINANCIERO DE FIBRA STORAGE

### INFORMACIÓN HISTÓRICA TRIMESTRAL

Indicadores Financieros P\$	3T25	2T25	3T24	Δ% TsT (3T25 vs. 2T25)	Δ% AsA (3T25 vs. 3T24)
Ingresos Totales <sup>1</sup>	<b>198,062,901</b>	190,814,088	198,315,387	3.8%	-0.1%
NOI <sup>2</sup>	<b>157,327,272</b>	150,184,136	131,646,794	4.8%	19.5%
EBITDA <sup>3</sup>	<b>119,135,202</b>	112,109,066	95,172,029	6.3%	25.2%
AMEFIBRA FFO ajustado <sup>4</sup>	<b>98,763,127</b>	92,562,269	78,271,602	6.7%	26.2%
Utilidad Neta <sup>5</sup>	<b>118,524,640</b>	146,073,479	238,060,298	-18.9%	-50.2%

<sup>1</sup> Se incluyen P\$31.8M de ingreso por actualización de IVA obtenido en devoluciones en el 3T24.

<sup>2</sup> No incluye P\$31.8M de ingreso por actualización de IVA obtenido en devoluciones y \$2.0M de gastos por litigio favorable San Antonio y recuperación de IVA.

<sup>3</sup> No incluye P\$159K de gastos legales extraordinarios en el 3T25 y P\$31.8M de ingreso por actualización de IVA obtenido en devoluciones y \$2.0M de gastos por litigio favorable San Antonio y recuperación de IVA.

<sup>4</sup> Sin ingresos ni gastos extraordinarios.

<sup>5</sup> En el 2T25 la revaluación en propiedades de inversión fue de \$56M y los gastos por intereses fueron de \$35M. En el 3T25 la revaluación fue de \$23M y los gastos por intereses de \$41M.

<sup>5</sup> En el 3T24 la revaluación en propiedades de inversión fue de \$107M y plusvalía del fondo en USD fue de \$24M.

Indicadores financieros P\$	3T25	2T25	3T24	Δ% TsT (3T25 vs. 2T25)	Δ% AsA (3T25 vs. 3T24)
Efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones temporales	<b>849,921,572</b>	348,139,400	430,529,056	144.1%	97.4%
Impuestos por recuperar	<b>85,316,961</b>	85,944,070	85,858,835	-0.7%	-0.6%
Propiedades de Inversión	<b>7,904,619,474</b>	7,803,428,936	7,154,533,749	1.3%	10.5%
Total Activo	<b>9,016,447,758</b>	8,382,608,928	8,127,838,955	7.6%	10.9%
Pasivo por arrendamiento	<b>138,111,814</b>	141,448,471	146,079,775	-2.4%	-5.5%
Deuda Financiera (Saldo)	<b>2,021,000,000</b>	1,521,000,000	1,500,000,000	32.9%	34.7%
Patrimonio Mayoritario	<b>6,810,080,691</b>	6,693,125,711	6,421,918,073	1.7%	6.0%

## RESUMEN DEL PORTAFOLIO

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

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

### Estabilizada

No. Sucursal	Situación	Ubicación
1	Estabilizada	CDMX
2	Estabilizada	CDMX
3	Estabilizada	CDMX
4	Estabilizada	CDMX
5	Estabilizada	CDMX
6	Estabilizada	CDMX
7	Estabilizada	CDMX
8	Estabilizada	CDMX
9	Estabilizada	CDMX
10	Estabilizada	CDMX
11	Estabilizada	CDMX
12	Estabilizada	CDMX
13	Estabilizada	CDMX
14	Estabilizada	CDMX
15	Estabilizada	CDMX
16	Estabilizada	CDMX
17	Estabilizada	CDMX
18	Estabilizada	EDOMEX
19	Estabilizada	EDOMEX

### Estabilizada

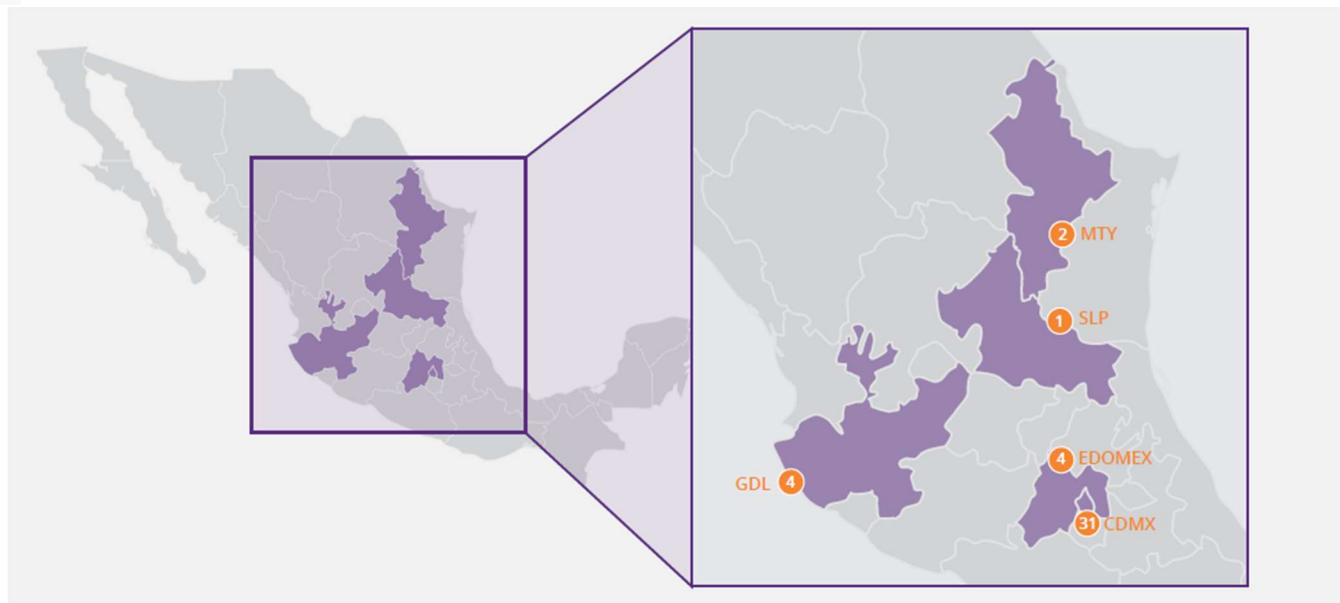
No. Sucursal	Situación	Ubicación
20	Estabilizada	GDL
21	Estabilizada	GDL
22	Estabilizada	GDL
23	Estabilizada	GDL
24	Estabilizada	SLP

### En estabilización

No. Sucursal	Situación	Ubicación
25	En estabilización	CDMX
26	En estabilización	CDMX
27	En estabilización	CDMX
28	En estabilización	CDMX
29	En estabilización	CDMX
30	En estabilización	CDMX
31	En estabilización	CDMX
32	En estabilización	CDMX
33	En estabilización	EDOMEX
34	En estabilización	EDOMEX

### Terreno

No. Sucursal	Situación	Ubicación
35	Terreno	CDMX
36	Terreno	CDMX
37	Terreno	CDMX
38	Terreno	CDMX
39	Terreno	CDMX
40	Terreno	CDMX
41	Terreno	MTY
42	Terreno	MTY



<sup>1</sup> Fibra Storage adquirió los derechos de arrendamiento de esta sucursal.

<sup>2</sup> Portafolio adquirido por FIBRA Storage bajo la marca Guardabox.

Al cierre del 3T25, el GLA potencial de nuestro portafolio lo estimamos en 253,108m<sup>2</sup>, el cual incluye GLA operativo, por habilitar y en desarrollo.

Las Propiedades de Inversión al 3T25 están valuadas en P\$7,904.6 millones de pesos. Dentro de nuestro portafolio, P\$775.8 millones corresponden a propiedades no operativas (terrenos y/o construcción en proceso).

Propiedades de Inversión – partidas relevantes (P\$)	3T25	2T25
Activos/propiedades	7,742,980,102	7,642,124,954
Derechos de uso de propiedades arrendadas *	161,639,372	161,303,982
<b>Total Propiedades de Inversión</b>	<b>7,904,619,474</b>	<b>7,803,428,936</b>
Intereses capitalizados durante el periodo	5,006,315	4,053,542

\*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 3T25 tenemos treinta y cuatro propiedades en operación: veincuatro estabilizadas y diez en proceso de estabilización. En la siguiente tabla mostramos un resumen de la evolución de estas propiedades:

	3T25	2T25	1T25	4T24	3T24	Δ% AsA	Δ% TsT
GLA Construido (m <sup>2</sup> )	<b>200,591</b>	201,325	196,728	193,952	189,536	<b>5.8%</b>	<b>-0.4%</b>
GLA Disponible (m <sup>2</sup> ) <sup>(6)</sup>	<b>197,744</b>	196,427	188,762	186,048	185,837	<b>6.4%</b>	<b>0.7%</b>
GLA Ocupado (m <sup>2</sup> ) <sup>(7)</sup>	<b>163,125</b>	160,520	154,302	152,032	147,293	<b>10.7%</b>	<b>1.6%</b>
Move Ins (m <sup>2</sup> )	<b>23,833</b>	25,312	23,724	23,299	23,646	<b>0.8%</b>	<b>-5.8%</b>
Move Ins netos (m <sup>2</sup> )	<b>2,605</b>	6,218	2,270	4,739	4,340	<b>-40.0%</b>	<b>-58.1%</b>
Ocupación m <sup>2</sup> (% - FdP)	<b>82.5%</b>	81.7%	81.7%	81.7%	79.3%	<b>323 pbs</b>	<b>77 pbs</b>
Bodegas Disponibles	<b>19,862</b>	19,754	18,942	18,763	18,764	<b>5.9%</b>	<b>0.5%</b>
Bodegas Ocupadas <sup>(8)</sup>	<b>17,045</b>	16,755	16,181	15,965	15,604	<b>9.2%</b>	<b>1.7%</b>
Move Ins (Bodegas)	<b>2,101</b>	2,237	2,099	2,062	2,166	<b>-3.0%</b>	<b>-6.1%</b>
Move Ins netos (Bodegas)	<b>290</b>	574	216	361	421	<b>-31.1%</b>	<b>-49.5%</b>
Ocupación Bodegas (% - FdP) <sup>(1)</sup>	<b>85.8%</b>	84.8%	85.4%	85.1%	83.2%	<b>266 pbs</b>	<b>100 pbs</b>
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ <sup>(2)</sup>	<b>391.8</b>	382.3	377.5	368.6	363.1	<b>7.9%</b>	<b>2.5%</b>
RevPaM mensual – P\$ <sup>(3)</sup>	<b>323.2</b>	312.4	308.6	301.2	287.8	<b>12.3%</b>	<b>3.5%</b>
Renta Efectiva Mensual ('000 MXN) <sup>(4)</sup>	<b>63,917</b>	61,366	58,247	56,042	53,478	<b>19.5%</b>	<b>4.2%</b>
Street Rate Mensual FdP – P\$ <sup>(5)</sup>	<b>377.7</b>	374.4	369.8	362.3	359.5	<b>5.1%</b>	<b>0.9%</b>

**Nota:** Se muestra información histórica.

<sup>(1)</sup> Ocupación: Capacidad Ocupada / Capacidad Disponible.

<sup>(2)</sup> Tarifa Efectiva Mensual: Renta efectiva mensual / m<sup>2</sup> rentados.

<sup>(3)</sup> RevPaM Mensual: Renta efectiva mensual / m<sup>2</sup> disponibles.

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

<sup>(5)</sup> Street Rate Mensual: Renta por m<sup>2</sup> para nuevos ingresos.

<sup>(6)</sup> Incluye 3,604m<sup>2</sup> de la sucursal de Hamburgo.

<sup>(7)</sup> Incluye 2,827m<sup>2</sup> de la sucursal de Hamburgo.

<sup>(8)</sup> Incluye 278 bodegas de la sucursal de Hamburgo.



### MEZCLA DE CLIENTES

Terminamos el tercer trimestre con 17,045 clientes en la FIBRA. El 78.6% de los clientes al cierre del trimestre pertenecen al segmento residencial y el resto corresponde a clientes comerciales.



### ANTIGÜEDAD DE CLIENTES

El plazo promedio de antigüedad de nuestros inquilinos al cierre del trimestre es de 29.9 meses.



### ABSORCIÓN NETA

Durante el trimestre tuvimos una absorción neta positiva de 2,605 m<sup>2</sup>. Observamos una entrada (move-in) del portafolio de 4.9% y de una salida (move-out) del portafolio de 4.4% promedio mensual sobre nuestros inquilinos al inicio del periodo.



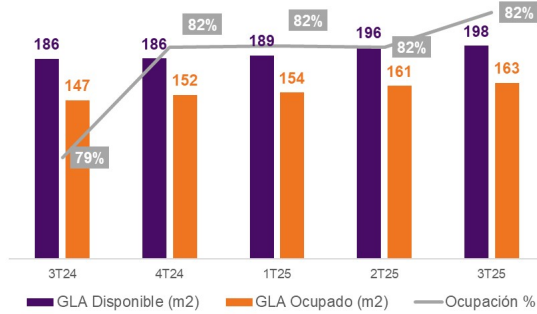
### CAPEX

Durante el 3T25 realizamos inversiones de capital para algunas de nuestras propiedades operativas por P\$10.4 millones (incluido CAPEX para habilitar nuevos metros disponibles y sin incluir intereses capitalizados).

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

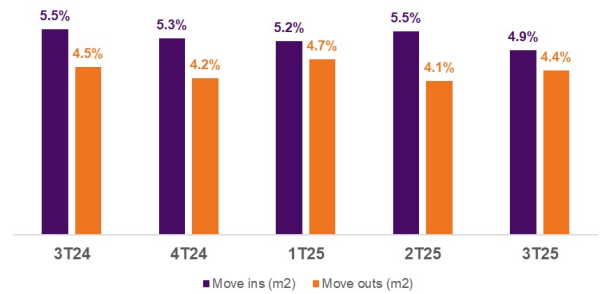
### Gráfica 1 -GLA Disponible, ocupado y ocupación

GLA Disponible, ocupado y ocupación (fdP) - Miles (m<sup>2</sup>)



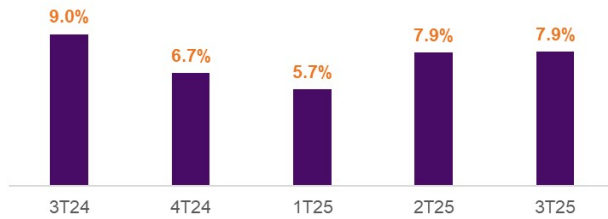
### Gráfica 2 - Move in y Move out del Portafolio Operativo (fdP)

Move in y Move out del Portafolio Operativo



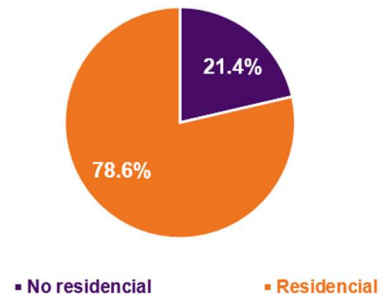
### Gráfica 3 - Tarifa Portafolio Operativo

Δ% AsA en la Tarifa Efectiva Mensual por m<sup>2</sup> del Portafolio Operativo



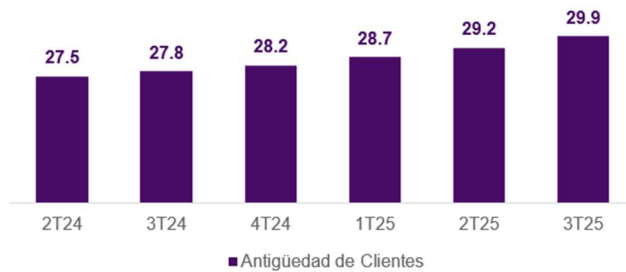
### Gráfica 4 - Mezcla clientes

Clientes actuales al 3T25



### Gráfica 5 - Antigüedad de Clientes

Antigüedad de Clientes



## PORTAFOLIO MISMAS PROPIEDADES

	3T25	2T25	1T25	4T24	3T24	Δ% AsA	Δ% Tst
GLA Construido (m <sup>2</sup> )	<b>33,300</b>	33,300	33,292	33,295	33,276	<b>0.1%</b>	<b>0.0%</b>
GLA Disponible (m <sup>2</sup> )	<b>33,300</b>	33,300	33,292	33,295	33,276	<b>0.1%</b>	<b>0.0%</b>
GLA Ocupado (m <sup>2</sup> )	<b>29,515</b>	29,105	29,051	29,144	28,911	<b>2.1%</b>	<b>1.4%</b>
Move Ins (m <sup>2</sup> )	<b>3,602</b>	3,507	3,463	3,743	3,690	<b>-2.4%</b>	<b>2.7%</b>
Move Ins netos (m <sup>2</sup> )	<b>410</b>	54	-93	233	586	<b>-29.9%</b>	<b>666.1%</b>
Ocupación m <sup>2</sup> (% - FdP) <sup>(5)</sup>	<b>88.6%</b>	87.4%	87.3%	87.5%	86.9%	<b>175 pbs</b>	<b>123 pbs</b>
Bodegas Disponibles	<b>3,068</b>	3,072	3,077	3,076	3,077	<b>-0.3%</b>	<b>-0.1%</b>
Bodegas Ocupadas	<b>2,764</b>	2,742	2,747	2,744	2,728	<b>1.3%</b>	<b>0.8%</b>
Move Ins (Bodegas)	<b>275</b>	255	287	285	293	<b>-6.1%</b>	<b>7.8%</b>
Move Ins netos (Bodegas)	<b>22</b>	-5	3	16	43	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>
Ocupación Bodegas (% - FdP) <sup>(5)</sup>	<b>90.1%</b>	89.3%	89.3%	89.2%	88.7%	<b>143 pbs</b>	<b>83 pbs</b>
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ <sup>(2)</sup>	<b>405.2</b>	400.2	392.5	384.4	379.2	<b>6.9%</b>	<b>1.3%</b>
RevPaM mensual – P\$ <sup>(3)</sup>	<b>359.2</b>	349.8	342.5	336.4	329.4	<b>9.0%</b>	<b>2.7%</b>
Renta Efectiva Mensual ('000 MXN) <sup>(1)</sup>	<b>11,960</b>	11,648	11,404	11,202	10,963	<b>9.1%</b>	<b>2.7%</b>
Street Rate Mensual FdP – P\$ <sup>(4)</sup>	<b>374.1</b>	371.7	372.3	366.1	363.2	<b>3.0%</b>	<b>0.6%</b>

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> Tarifa Efectiva Mensual: Renta efectiva mensual / m<sup>2</sup> rentados.

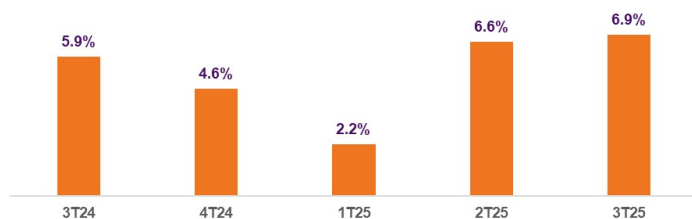
<sup>(3)</sup> RevPaM Mensual: Renta efectiva mensual / m<sup>2</sup> disponibles.

<sup>(4)</sup> Street Rate Mensual: Renta por m<sup>2</sup> para nuevos ingresos.

<sup>(5)</sup> Ocupación: Capacidad Ocupada / Capacidad Disponible

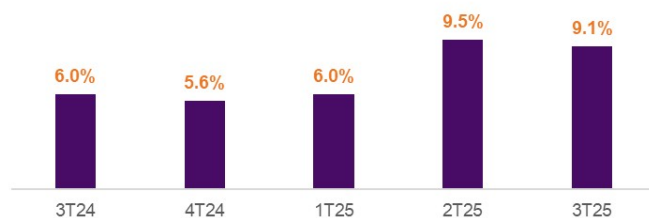
### Gráfica 5 – Tarifa Portafolio Mismas Propiedades

Δ% AsA en la Tarifa Efectiva Mensual por m<sup>2</sup> del Portafolio Mismas Propiedades



### Gráfica 6 – Renta Efectiva Mensual Portafolio Mismas Propiedades

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

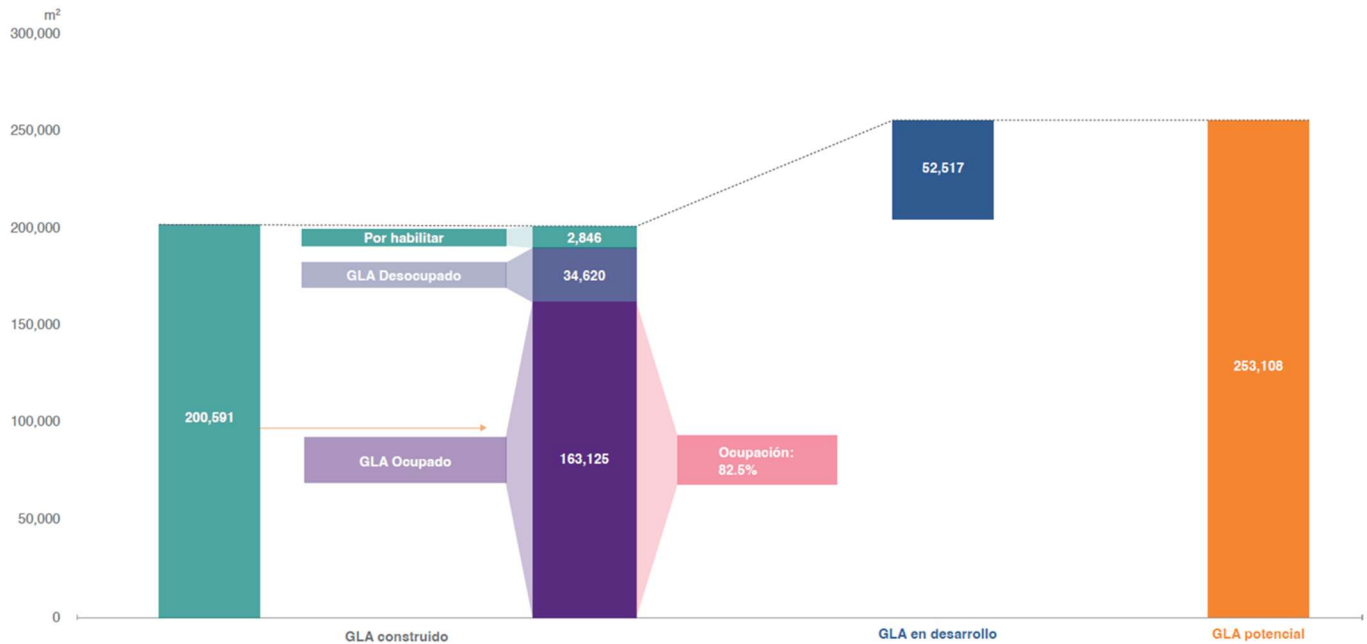


## PORTAFOLIO EN DESARROLLO

El GLA en desarrollo representa 52,517m<sup>2</sup>, una vez completado representará un incremento de 26.2% con respecto a nuestro GLA construido de fin de trimestre. Adicionalmente, tenemos 2,846 m<sup>2</sup> que están construidos (Core & Shell) pero todavía no están habilitados, por lo que, no están en posibilidad de ser rentados como minibodegas aún.

Esperamos el cumplimiento de nuestro plan de desarrollo durante los ejercicios del 2025 al 2027. Estimamos un CAPEX de P\$889 millones para completar estos desarrollos o fases adicionales.

En el 3T25 invertimos en CAPEX P\$62.3 millones para nuestro GLA en desarrollo (sin incluir intereses capitalizados).



Por habilitar significa que se tiene totalmente construido el Core & Shell del edificio, estando pendiente únicamente las adaptaciones internas de las minibodegas que serán diseñadas conforme a la demanda mostrada en cada sucursal y que requieren CAPEX menor por m<sup>2</sup> para su habilitación.

## INFORMACIÓN FINANCIERA Y BURSÁTIL

Información Bursátil - FdP	3T25	2T25	1T25	4T24	3T24
Precio de CBFI (P\$)	<b>24.14</b>	20.50	20.15	18.25	16.15
CBFIs en circulación	<b>259,056,920</b>	259,132,270	259,293,766	259,405,362	259,563,113
CBFIs en tesorería por fondo de recompra <sup>1</sup>	<b>7,810,665</b>	7,735,315	7,573,819	7,462,223	7,304,472
CBFIs en tesorería	<b>33,132,415</b>	33,132,415	33,132,415	33,132,415	33,132,415
AMEFIBRA FFO ajustada por CBFI (P\$)	<b>0.38</b>	0.36	0.33	0.57	0.42
NAV por CBFI (P\$) <sup>2</sup>	<b>25.5</b>	25.0	25.1	24.8	24.1
P/BV	<b>0.92x</b>	0.79x	0.80x	0.74x	0.65x

### Cifras históricas

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

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

Indicadores *	3T25	2T25	1T25	4T24	3T24	Δ% AsA	Δ% TsT
GLA Construido (m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>	<b>200,591</b>	201,325	196,728	193,952	189,536	<b>5.8%</b>	<b>-0.4%</b>
GLA Disponible (m <sup>2</sup> )	<b>197,744</b>	196,427	188,762	186,048	185,837	<b>6.4%</b>	<b>0.7%</b>
Total Estabilizada (m <sup>2</sup> )	<b>133,267</b>	133,293	131,542	131,185	123,985	<b>7.5%</b>	<b>0.0%</b>
Total Por Estabilizar (m <sup>2</sup> )	<b>64,477</b>	63,134	57,220	54,864	61,852	<b>4.2%</b>	<b>2.1%</b>
GLA Ocupado (m <sup>2</sup> )	<b>163,125</b>	160,520	154,302	152,032	147,293	<b>10.7%</b>	<b>1.6%</b>
Ocup.Estabilizada (m <sup>2</sup> )	<b>122,120</b>	121,875	120,532	120,559	112,456	<b>8.6%</b>	<b>0.2%</b>
Ocup. Por Estabilizar (m <sup>2</sup> )	<b>41,005</b>	38,645	33,770	31,473	34,837	<b>17.7%</b>	<b>6.1%</b>
Ocupación (% - m <sup>2</sup> ) <sup>(2)</sup>	<b>82.5%</b>	81.7%	81.7%	81.7%	79.3%	<b>323 pbs</b>	<b>77 pbs</b>
Ocupación (% - Unidades)	<b>85.8%</b>	84.8%	85.4%	85.1%	83.2%	<b>266 pbs</b>	<b>100 pbs</b>
Tarifa Efectiva Mensual (P\$) <sup>(3)</sup>	<b>391.8</b>	382.3	377.5	368.6	363.1	<b>7.9%</b>	<b>2.5%</b>
RevPAm (P\$) <sup>(4)</sup>	<b>323.2</b>	312.4	308.6	301.2	287.8	<b>12.3%</b>	<b>3.5%</b>

### \*Cifras históricas

<sup>1</sup> Incluye 3,604m<sup>2</sup> de la sucursal de Hamburgo.

<sup>2</sup> Ocupación: m<sup>2</sup> ocupados / m<sup>2</sup> disponibles.

<sup>3</sup> Tarifa Efectiva Mensual: Renta efectiva mensual / m<sup>2</sup> rentados.

<sup>4</sup> RevPaM Mensual: Renta efectiva mensual / m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> para su habilitación.
2. **GLA operativo/disponible:** consideramos aquellos metros rentables que están listos para ser rentados como minibodegas.
3. **GLA construido:** 1+2
4. **GLA en desarrollo:** aquellos metros rentables en los cuales la obra se encuentra en proceso de desarrollo anterior a la edificación Core & Shell
5. **GLA potencial:** 3+4

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## EVENTOS RELEVANTES

**Durante el Tercer Trimestre anunciamos los siguientes eventos relevantes:**

- ✓ El 2 de julio de 2025, Fibra Storage Anuncia Proceso de Evaluación Respecto a la Sustitución de su Fiduciario.
- ✓ El 15 de julio de 2025, Fibra Storage Anuncia Asamblea Extraordinaria de Tenedores.
- ✓ El 18 de julio de 2025, Fibra Storage Anuncia retransmisión de la carta a que hace referencia la circular única de auditores externos.
- ✓ El 24 de julio de 2025, Fibra Storage Anuncia Resultados del Segundo Trimestre de 2025.
- ✓ El 29 de julio de 2025, Fibra Storage Anuncia Resoluciones de su Asamblea Extraordinaria de Tenedores.
- ✓ El 7 de agosto de 2025, Fibra Storage Anuncia La Colocación de Bono por \$500 Millones de Pesos.
- ✓ El 13 de agosto de 2025, Fibra Storage Anuncia al Público Inversionista sobre la Ratificación de su Auditor Externo.



### CONTACTO PARA INVERSIONISTAS

**Fernando Zamarripa / Benjamín González**

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

[contacto@fibrastorage.com.mx](mailto:contacto@fibrastorage.com.mx)

## MÉTRICAS FINANCIERAS 3T25

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

### Por los períodos trimestrales del 1 de julio al 30 de septiembre de 2025 y 2024

	Histórico	
	3T25	3T24
Total de ingresos	198,062,901	198,315,387
(-) Ingresos extraordinarios <sup>1</sup>	-	31,817,755
(-) Gastos operativos	30,715,936	25,961,570
(-) Gasto predial	2,923,663	2,366,007
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades <sup>2</sup>	7,096,030	6,523,261
<b>Ingreso Operativo Neto (NOI)</b>	<b>157,327,272</b>	<b>131,646,794</b>
<i>Margen NOI</i>	<b>79.4%</b>	<b>79.1%</b> <sup>1A</sup>
Utilidad neta consolidada	118,524,640	238,060,298
(-) Plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	23,027,437	107,743,147
(+) Depreciación y amortización	2,396,929	624,829
(-) Ingresos extraordinarios <sup>1</sup>	-	(31,817,755)
(+) Gastos extraordinarios <sup>5</sup>	159,302	2,057,947
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(28,177,798)	(513,118)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades <sup>2</sup>	(7,096,030)	(6,523,261)
<b>EBITDA</b>	<b>119,135,202</b>	<b>95,172,029</b>
<i>Margen EBITDA</i>	<b>60.2%</b> <sup>4</sup>	<b>57.2%</b> <sup>4A</sup>
Utilidad neta consolidada	118,524,640	238,060,298
(-) Plusvalía de las propiedades de inversión	23,027,437	107,743,147
(+) Depreciación y amortización	2,396,929	624,829
(+/-) Amortización de los costos de deuda	(709,693)	(1,185,735)
(+/-) Otros gastos/ingresos financieros	-	(24,096,305)
(-) Ingresos extraordinarios <sup>1</sup>	-	(31,817,755)
(+) Gastos extraordinarios <sup>5</sup>	159,302	2,057,947
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades <sup>2</sup>	(7,096,030)	(6,523,261)
<b>FFO<sup>3</sup></b>	<b>91,667,097</b>	<b>71,748,341</b>
<i>Margen FFO<sup>3</sup></i>	<b>46.3%</b>	<b>43.1%</b>
(+) Otros <sup>2</sup>	7,096,030	6,523,261
<b>AMEFIBRA FFO Ajustado</b>	<b>98,763,127</b>	<b>78,271,602</b>
<i>Margen AMEFIBRA FFO ajustado</i>	<b>49.9%</b>	<b>47.0%</b>
	Histórico	
	3T25	3T24
Total de ingresos	198,062,901	198,315,387
(-) Ingresos extraordinarios <sup>1</sup>	-	31,817,755
(-) Gastos de las propiedades <sup>2</sup>	40,735,629	34,850,838
<b>Ingreso Operativo Neto (NOI)</b>	<b>157,327,272</b>	<b>131,646,794</b>
<i>Margen NOI</i>	<b>79.4%</b>	<b>79.1%</b> <sup>1A</sup>
(-) Gastos corporativos total	38,351,372	38,532,712
(+) Gastos extraordinarios <sup>5</sup>	(159,302)	(2,057,947)
<b>EBITDA</b>	<b>119,135,202</b>	<b>95,172,029</b>
<i>Margen EBITDA</i>	<b>60.2%</b> <sup>4</sup>	<b>57.2%</b> <sup>4A</sup>
(-) Gastos de financiamiento	27,468,105	23,423,688
<b>FFO<sup>3</sup></b>	<b>91,667,097</b>	<b>71,748,341</b>
<i>Margen FFO<sup>3</sup></i>	<b>46.3%</b>	<b>43.1%</b>
(+) Otras partidas <sup>2</sup>	7,096,030	6,523,261
<b>AMEFIBRA FFO Ajustado</b>	<b>98,763,127</b>	<b>78,271,602</b>
<i>Margen AMEFIBRA FFO ajustado</i>	<b>49.9%</b>	<b>47.0%</b>

<sup>1</sup> P\$31.8M de ingreso por actualización de IVA obtenido en devoluciones en el 3T24.

<sup>1A</sup> No incluye los ingresos extraordinarios mencionados en el punto anterior.

<sup>2</sup> Rentas facturadas de arrendadores terceros a FIBRA Storage durante el periodo.

<sup>3</sup> Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$5.0 millones y P\$5.2 millones en el 3T25 y 3T24, respectivamente.

<sup>4</sup> No incluye P\$159K de gastos legales extraordinarios en el 3T25 y por litigio favorable San Antonio y recuperación de IVA en el 3T24.

<sup>5</sup> Incluye P\$159K de gastos legales extraordinarios en el 3T25 y en el 1T25, por litigio favorable San Antonio y recuperación de IVA en el 3T24.

## Información trimestral histórica

	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico
	3T2025	2T2025	1T2025	4T2024	3T2024
Total de ingresos	198,062,901	190,814,088	181,772,067	174,379,799	198,315,387
(-) Ingresos extraordinarios <sup>1</sup>	-	-	668,335	-	31,817,755
(-) Gastos operativos	30,715,936	30,802,873	29,732,435	30,840,326	25,961,570
(-) Gasto predial	2,923,663	2,843,649	2,686,305	2,366,007	2,366,007
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades <sup>2</sup>	7,096,030	6,983,430	6,945,016	6,671,473	6,523,261
<b>Ingreso Operativo Neto (NOI)</b>	<b>157,327,272</b>	<b>150,184,136</b>	<b>141,739,976</b>	<b>134,501,993</b>	<b>131,646,794</b>
<i>Margen NOI</i>	<b>79.4%</b>	78.7%	78.3% <sup>1A</sup>	77.1%	79.1% <sup>1A</sup>
Utilidad neta consolidada	118,524,640	146,073,479	147,448,100	206,527,086	238,060,298
(-) Plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	23,027,437	55,764,258	66,604,416	120,016,933	107,743,147
(+) Depreciación y amortización	2,396,929	2,383,774	2,353,518	7,762,752	624,829
(-) Ingresos extraordinarios <sup>1</sup>	-	-	(668,335)	-	(31,817,755)
(+) Gastos extraordinarios <sup>5</sup>	159,302	-	1,159,000	-	2,057,947
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(28,177,798)	(26,399,501)	(27,311,089)	(10,017,609)	(513,118)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades <sup>2</sup>	(7,096,030)	(6,983,430)	(6,945,016)	(6,671,473)	(6,523,261)
<b>EBITDA</b>	<b>119,135,202</b>	<b>112,109,066</b>	<b>104,053,940</b>	<b>97,619,041</b>	<b>95,172,029</b>
<i>Margen EBITDA</i>	<b>60.2%<sup>4</sup></b>	58.8%	57.5% <sup>1A</sup>	56.0%	57.2% <sup>1A</sup>
Utilidad neta consolidada	118,524,640	146,073,479	147,448,100	206,527,086	238,060,298
(-) Plusvalía de las propiedades de inversión	23,027,437	55,764,258	66,604,416	120,016,933	107,743,147
(+) Depreciación y amortización	2,396,929	2,383,774	2,353,518	7,762,752	624,829
(+/-) Amortización de los costos de deuda	(709,693)	(603,306)	(1,185,735)	(257,035)	(1,185,735)
(+/-) Otros gastos/ingresos financieros <sup>5</sup>	-	(734,032)	1,775,411	(13,346,060)	(24,096,305)
(-) Ingresos extraordinarios <sup>1</sup>	-	-	(668,335)	-	(31,817,755)
(+) Gastos extraordinarios <sup>5</sup>	159,302	-	1,159,000	-	2,057,947
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades <sup>2</sup>	(7,096,030)	(6,983,430)	(6,945,016)	(6,671,473)	(6,523,261)
<b>FFO<sup>3</sup></b>	<b>91,667,097</b>	<b>85,578,839</b>	<b>79,703,997</b>	<b>74,512,407</b>	<b>71,748,341</b>
<i>Margen FFO<sup>3</sup></i>	<b>46.3%</b>	44.8%	44.0%	42.7%	43.1%
(+) Otros <sup>2</sup>	7,096,030	6,983,430	6,945,016	6,671,473	6,523,261
<b>AMEFIBRA FFO Ajustado</b>	<b>98,763,127</b>	<b>92,562,269</b>	<b>86,649,013</b>	<b>81,183,880</b>	<b>78,271,602</b>
<i>Margen AMEFIBRA FFO ajustado</i>	<b>49.9%</b>	48.5%	47.8%	46.6%	47.0%

<sup>1</sup> En el 1T25 incluye P\$668K por recuperación de seguro, en el 3T24 incluye P\$31.8M de por actualización de IVA obtenido en devoluciones.

<sup>1A</sup> No incluye los ingresos extraordinarios mencionados en el punto anterior.

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

<sup>3</sup> Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$5.0 millones, P\$4.1 millones, \$4.4 millones, P\$5.0 millones y P\$5.2 millones en el 3T25, 2T25, 1T25, 4T24 y 3T24, respectivamente.

<sup>4</sup> No incluye P\$159K de gastos legales extraordinarios en el 3T25 no incluye P\$668K por recuperación de seguro, incluye ingresos por actualización de IVA obtenido en devoluciones, recuperación de seguro, por pena convencional de litigio favorable de San Antonio, otros y gastos extraordinarios por recuperación de IVA, por litigio favorable San Antonio durante el 3T24.

<sup>5</sup> Incluye P\$159K de gastos legales extraordinarios en el 3T25 y en el 1T25, por litigio favorable San Antonio y recuperación de IVA en el 3T24.

<sup>6</sup> No incluye P\$66.1M de beneficios en fondo de dólares en el 4T24.

	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico
	3T2025	2T2025	1T2025	4T2024	3T2024
Total de ingresos	198,062,901	190,814,088	181,772,067	174,379,799	198,315,387
(-) Ingresos extraordinarios <sup>1</sup>	-	-	668,335	-	31,817,755
(-) Gastos de las propiedades <sup>2</sup>	40,735,629	40,629,952	39,363,756	39,877,806	34,850,838
<b>Ingreso Operativo Neto (NOI)</b>	<b>157,327,272</b>	<b>150,184,136</b>	<b>141,739,976</b>	<b>134,501,993</b>	<b>131,646,794</b>
<i>Margen NOI</i>	<b>79.4%</b>	78.7%	78.3% <sup>1A</sup>	77.1%	79.1% <sup>1A</sup>
(-) Gastos corporativos total	38,351,372	38,075,070	38,845,036	36,882,952	38,532,712
(+) Gastos extraordinarios <sup>5</sup>	(159,302)	-	(1,159,000)	-	(2,057,947)
<b>EBITDA</b>	<b>119,135,202</b>	<b>112,109,066</b>	<b>104,053,940</b>	<b>97,619,041</b>	<b>95,172,029</b>
<i>Margen EBITDA</i>	<b>60.2%</b> <sup>4</sup>	58.8%	57.5% <sup>1A</sup>	56.0%	57.2% <sup>1A</sup>
(-) Gastos de financiamiento <sup>6</sup>	27,468,105	26,530,227	24,349,943	23,106,634	23,423,688
<b>FFO<sup>3</sup></b>	<b>91,667,097</b>	<b>85,578,839</b>	<b>79,703,997</b>	<b>74,512,407</b>	<b>71,748,341</b>
<i>Margen FFO<sup>3</sup></i>	<b>46.3%</b>	44.8%	44.0%	42.7%	43.1%
(+) Otras partidas <sup>2</sup>	7,096,030	6,983,430	6,945,016	6,671,473	6,523,261
<b>AMEFIBRA FFO Ajustado</b>	<b>98,763,127</b>	<b>92,562,269</b>	<b>86,649,013</b>	<b>81,183,880</b>	<b>78,271,602</b>
<i>Margen AMEFIBRA FFO ajustado</i>	49.9%	48.5%	47.8%	46.6%	47.0%

<sup>1</sup> En el 1T25 incluye P\$668K por recuperación de seguro, en el 3T24 incluye P\$31.8M de por actualización de IVA obtenido en devoluciones.

<sup>1A</sup> No incluye los ingresos extraordinarios mencionados en el punto anterior.

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

<sup>3</sup> Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$5.0 millones, P\$4.1 millones, \$4.4 millones, P\$5.0 millones y P\$5.2 millones en el 3T25, 2T25, 1T25, 4T24 y 3T24, respectivamente.

<sup>4</sup> No incluye P\$159K de gastos legales extraordinarios en el 3T25 no incluye P\$668K por recuperación de seguro, incluye ingresos por actualización de IVA obtenido en devoluciones, recuperación de seguro, por pena convencional de litigio favorable de San Antonio, otros y gastos extraordinarios por recuperación de IVA, por litigio favorable San Antonio durante el 3T24.

<sup>5</sup> Incluye P\$159K de gastos legales extraordinarios en el 3T25 y en el 1T25, por litigio favorable San Antonio y recuperación de IVA en el 3T24.

<sup>6</sup> No incluye P\$66.1M de beneficios en fondo de dólares en el 4T24.

## Por el periodo de nueve meses al 30 de septiembre de 2025 y 2024

	Histórico	
	9M25	9M24
Total de ingresos	570,649,056	521,964,241
(-) Ingresos extraordinarios <sup>1</sup>	668,335	45,531,306
(-) Gastos operativos	91,251,244	75,200,614
(-) Gasto predial	8,453,617	6,995,314
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades <sup>4</sup>	21,024,476	19,309,463
<b>Ingreso Operativo Neto (NOI)</b>	<b>449,251,384</b>	<b>374,927,544</b>
<i>Margen NOI</i>	<b>78.8%</b> <sup>2</sup>	<b>78.7%</b> <sup>1A</sup>
Utilidad neta consolidada	412,046,219	501,780,533
(-) Plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	145,396,111	183,223,650
(+) Depreciación y amortización	7,134,221	1,847,649
(-) Ingresos extraordinarios <sup>1</sup>	(668,335)	(45,531,306)
(+) Gastos extraordinarios <sup>5</sup>	1,318,302	3,492,947
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(81,888,388)	(8,665,158)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades <sup>4</sup>	(21,024,476)	(19,309,463)
<b>EBITDA</b>	<b>335,298,208</b>	<b>267,721,868</b>
<i>Margen EBITDA</i>	<b>58.8%</b> <sup>2</sup>	<b>56.2%</b> <sup>1A</sup>
Utilidad neta consolidada	412,046,219	501,780,533
(-) Plusvalía de las propiedades de inversión	145,396,111	183,223,650
(+) Depreciación y amortización	7,134,221	1,847,649
(+/-) Amortización de los costos de deuda	(2,498,734)	(3,557,205)
(+/-) Otros gastos/ingresos financieros	1,041,379	(52,753,940)
(-) Ingresos extraordinarios <sup>1</sup>	(668,335)	(45,531,306)
(+) Gastos extraordinarios <sup>5</sup>	1,318,302	3,492,947
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades <sup>4</sup>	(21,024,476)	(19,309,463)
<b>FFO<sup>3</sup></b>	<b>256,949,933</b>	<b>209,859,975</b>
<i>Margen FFO<sup>3</sup></i>	<b>45.1%</b>	<b>44.0%</b>
(+) Otros <sup>4</sup>	21,024,476	19,309,463
<b>AMEFIBRA FFO Ajustado</b>	<b>277,974,409</b>	<b>229,169,438</b>
<i>Margen AMEFIBRA FFO ajustado</i>	<b>48.8%</b>	<b>48.1%</b>
	Histórico	
	9M25	6M24
Total de ingresos	570,649,056	521,964,241
(-) Ingresos extraordinarios <sup>1</sup>	668,335	45,531,306
(-) Gastos de las propiedades <sup>4</sup>	120,729,337	101,505,391
<b>Ingreso Operativo Neto (NOI)</b>	<b>449,251,384</b>	<b>374,927,544</b>
<i>Margen NOI</i>	<b>78.8%</b> <sup>2</sup>	<b>78.7%</b> <sup>1A</sup>
(-) Gastos corporativos total	115,271,478	110,698,623
(+) Gastos extraordinarios <sup>5</sup>	(1,318,302)	(3,492,947)
<b>EBITDA</b>	<b>335,298,208</b>	<b>267,721,868</b>
<i>Margen EBITDA</i>	<b>58.8%</b> <sup>2</sup>	<b>56.2%</b> <sup>1A</sup>
(-) Gastos de financiamiento	78,348,275	57,861,893
<b>FFO<sup>3</sup></b>	<b>256,949,933</b>	<b>209,859,975</b>
<i>Margen FFO<sup>3</sup></i>	<b>45.1%</b>	<b>44.0%</b>
(+) Otras partidas <sup>2</sup>	21,024,476	19,309,463
<b>AMEFIBRA FFO Ajustado</b>	<b>277,974,409</b>	<b>229,169,438</b>
<i>Margen AMEFIBRA FFO ajustado</i>	<b>48.8%</b>	<b>48.1%</b>

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

<sup>1A</sup> No incluye los ingresos extraordinarios mencionados en el punto anterior.

<sup>2</sup> Calculado sobre ingresos que no incluyen P\$ 668K por recuperación de seguro al 9M25, P\$13.7M de ingreso por recuperación de seguro, ingreso por pena convencional de litigio de San Antonio y otros al 9M24.

<sup>3</sup> Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$13.5 millones y P\$15.7 millones 9M25 y 9M24, respectivamente.

<sup>4</sup> Rentas facturadas de arrendadores terceros a FIBRA durante el 9M25 y 9M24.

<sup>5</sup> Incluye P\$159K de gastos legales extraordinarios en el 3T25, incluye gastos legales extraordinarios en el 1T25, y por litigio favorable San Antonio, por pena convencional de litigio favorable de San Antonio durante el 9M25 y 9M24.

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

	Histórico		Histórico		Histórico		Histórico		Histórico	
	3T25	%	2T25	%	1T25	%	4T24	%	3T24	%
Gasto propiedades	40,735,629	51.51%	40,629,952	51.62%	39,363,756	50.33%	39,877,806	51.95%	34,850,838	47.49%
Gasto corporativo <sup>1</sup>	33,198,366	41.98%	32,917,443	41.82%	33,684,397	43.07%	32,403,476	42.21%	34,065,536	46.42%
Gasto desarrollo	5,153,006	6.52%	5,157,627	6.55%	5,160,639	6.60%	4,479,476	5.84%	4,467,176	6.09%
<b>Total</b>	<b>79,087,001</b>	<b>100%</b>	<b>78,705,022</b>	<b>100%</b>	<b>78,208,792</b>	<b>100%</b>	<b>76,760,758</b>	<b>100%</b>	<b>73,383,550</b>	<b>100%</b>

<sup>1</sup> Incluye gastos legales extraordinarios de P\$1.2M en el 1T25 y P\$2.0M por litigio favorable San Antonio y recuperación de IVA en el 3T24.

Conciliación FFO - Flujo de Efectivo Operativo	3T25	3T24	9M25	9M24
<b>AMEFIBRA FFO</b>	<b>98,603,825</b>	<b>108,031,410</b>	<b>277,324,442</b>	<b>271,207,797</b>
<b>(+/-) Partidas que no requieren flujo de Efectivo</b>	<b>27,525,615</b>	<b>12,919,202</b>	<b>89,102,360</b>	<b>52,183,959</b>
Intereses a favor y a cargo devengados	27,442,678	23,323,676	78,170,742	57,971,768
Incremento a la reserva de cuentas incobrables	-	132,482	-	2,232,482
Provisiones y pasivos acumulados	82,937	(10,536,956)	10,931,618	(8,020,291)
<b>(+/-) Cambios en activos y pasivos de Operación</b>	<b>34,884,630</b>	<b>133,341,251</b>	<b>19,141,675</b>	<b>134,499,377</b>
Cuentas por cobrar, neto	(214,371)	537,333	844,405	328,066
Partes relacionadas	1,651,599	(208,256)	577,494	65,735
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	627,109	107,530,702	(540,175)	118,848,637
Pagos anticipados	5,819,172	4,556,410	(5,738,698)	2,267,382
Proveedores y acreedores diversos	(418,319)	(910,660)	(4,308,917)	(12,300,244)
Intereses por pagar	29,444,430	23,359,951	27,608,865	24,993,151
Depósitos en garantía	-	-	32,692	(315,000)
Anticipos de clientes	(2,024,990)	(1,524,229)	666,009	611,650
<b>Flujo Neto de efectivo generado por actividades de operación</b>	<b>161,014,070</b>	<b>254,291,863</b>	<b>385,568,477</b>	<b>457,891,133</b>

Conciliación AMEFIBRA FFO	3T25	3T24	9M25	9M24
<b>Utilidad consolidada IFRS</b>	<b>118,524,640</b>	<b>238,060,298</b>	<b>412,046,219</b>	<b>501,780,533</b>
(Ganancia) Pérdida no realizada por cambios en VR PI	(23,027,437)	(107,743,147)	(145,396,111)	(183,223,650)
Depreciación AI (IAS 40)	199,695	554,788	583,143	183,283
Ganancias o pérdidas no realizadas instrumentos de cobertura	709,693	1,185,735	2,498,734	3,557,205
Ganancias o pérdidas no realizadas en VR de instrumentos financieros	-	(24,096,305)	1,041,379	(52,753,940)
Pérdidas por el deterioro en el valor de plusvalías y amortización de intangibles (incluye activos de derecho de uso)	2,197,234	70,041	6,551,078	1,664,366
<b>FFO AMEFIBRA</b>	<b>98,603,825</b>	<b>108,031,410</b>	<b>277,324,442</b>	<b>271,207,797</b>
Otras partidas <sup>1</sup>	(159,302)	29,759,808	649,967	42,038,359
<b>FFO AMEFIBRA AJUSTADO</b>	<b>98,763,127</b>	<b>78,271,602</b>	<b>277,974,409</b>	<b>229,169,438</b>

<sup>1</sup> 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\$189.2 millones. Esto representa un incremento de 19.8% AsA principalmente por lo siguiente:

- Nuestra tarifa efectiva mensual termina el trimestre con un incremento del 7.9% con respecto al trimestre del año anterior (2.5% TsT), debido a la estrategia de tarifas que se ha implementado.
- El llenado de bodegas de nuestro portafolio, este trimestre hubo una absorción neta del área rentada de 2,605m<sup>2</sup>.

### GASTOS OPERATIVOS

Los gastos operativos, incluyendo predial, del tercer trimestre fueron P\$33.6 millones (sin considerar rentas) que representa un incremento de 18.8% 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\$38.4 millones, un decremento de 0.5% AsA, se debió principalmente a que ciertos gastos como legales, que ya no se incurrieron en este trimestre.

Rubro (P\$)	3T25	2T25	3T24	Variación (3T25 vs. 3T24)	Δ% TsT (3T25 vs 2T25)	Δ% AsA (3T25 vs. 3T24)
Ingresos por Arrendamiento	189,160,784	181,439,071	157,959,951	31,200,833	4.3%	19.8%
Otros Ingresos <sup>(1)</sup>	8,902,117	9,375,017	26,641,885	(17,739,768)	-5.0%	-66.6%
<b>Total Ingresos</b>	<b>198,062,901</b>	<b>190,814,088</b>	<b>184,601,836</b>	<b>13,461,065</b>	<b>3.8%</b>	<b>7.3%</b>
Gastos Operativos (más Predial)	33,639,599	33,646,522	28,327,577	5,312,022	0.0%	18.8%
<b>NOI <sup>(3)</sup></b>	<b>157,327,272</b>	<b>150,184,136</b>	<b>131,646,794</b>	<b>25,680,478</b>	<b>4.8%</b>	<b>19.5%</b>
Gastos administrativos y otros (excl. Depreciación) <sup>(2)</sup>	38,351,372	38,075,070	38,532,712	(181,340)	0.7%	-0.5%
<b>EBITDA <sup>(3)</sup></b>	<b>119,135,202</b>	<b>112,109,066</b>	<b>95,172,029</b>	<b>23,963,173</b>	<b>6.3%</b>	<b>25.2%</b>

<sup>1</sup> Incluye P\$668K por ingreso por recuperación de seguro en el 2T25 e incluye P\$31.7M por ingreso por actualización de IVA obtenido en devoluciones en el 3T24.

<sup>2</sup> Incluye P\$159K de gastos legales extraordinarios en el 3T25, incluye P\$1.2M de gastos legales extraordinarios en el 2T25, e incluye P\$2.0M de gastos extraordinarios por litigio favorable de San Antonio y recuperación de IVA en el 3T24.

<sup>3</sup>No incluye P\$668K por ingreso por recuperación de seguro en el 2T25 ni incluye P\$31.7M por ingreso por actualización de IVA obtenido en devoluciones en el 3T24, ni gastos extraordinarios.

## PRINCIPALES RUBROS DE NUESTRO ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Rubro (P\$)	3T25	2T25	3T24	Variación (3T25 vs. 3T24)	Δ% TsT (3T25 vs 2T25)	Δ% AsA (3T25 vs. 3T24)
Efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones temporales	849,921,572	348,139,400	430,529,056	419,392,516	144.1%	97.4%
Impuestos por recuperar	85,316,961	85,944,070	85,858,835	(541,874)	-0.7%	-0.6%
Propiedades de Inversión	7,904,619,474	7,803,428,936	7,154,533,749	750,085,725	1.3%	10.5%
Total Activo	9,016,447,758	8,382,608,928	8,127,838,955	888,608,803	7.6%	10.9%
Deuda Financiera (Saldo)	2,021,000,000	1,521,000,000	1,500,000,000	521,000,000	32.9%	34.7%
Patrimonio Mayoritario	6,810,080,691	6,693,125,711	6,421,918,073	388,162,618	1.7%	6.0%

### EFFECTIVO, EQUIVALENTES DE EFFECTIVO E INVERSIONES DISPONIBLES

El efectivo e inversiones tuvo un incremento de P\$419.4 millones respecto al trimestre del año anterior que se debió principalmente a la colocación de Bono por \$500 millones de pesos en agosto de 2025.

### IMPUESTOS POR RECUPERAR

Los impuestos por recuperar al cierre del trimestre suman P\$85.3 millones, en su mayoría corresponde a Impuesto al Valor Agregado (IVA) originado principalmente por adquisiciones de propiedades y CAPEX erogado.

### PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El valor del portafolio es de P\$7,905 millones, registrando un incremento de P\$750.0 millones con respecto al mismo trimestre del año anterior. El incremento está explicado principalmente por el CAPEX de desarrollo, adquisición de terrenos y propiedades de inversión, así como, las revaluaciones del portafolio de propiedades de inversión de Fibra Storage.

### PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

El patrimonio del fideicomiso mostró un incremento de P\$388.2 millones comparado con el cierre del trimestre del año anterior, explicado principalmente por el neto de: i) la utilidad del periodo y ii) recompras de CBFIs.

### APALANCAMIENTO

El nivel de apalancamiento al 30 de septiembre de 2025 es de 24.5% que resulta de dividir el pasivo total entre activos totales.

### DEUDA

Al 30 de septiembre de 2025, el monto de la deuda de Fibra Storage está integrada a continuación:

Deuda	Tipo de Préstamo	Vencimiento	Tasa	Monto
<b>STORAGE 25V</b>	Bono	01-ago-30	TIIIEF + 180 puntos base	500,000,000
<b>Deuda a largo plazo</b>	Crédito simple	30-may-28	TIIIEF + 190 puntos base	350,000,000
<b>STORAGE 21V</b>	Bono Verde	30-may-28	8.64%	1,171,000,000
<b>Deuda</b>				<b>\$ 2,021,000,000</b>
(-) costos de emisión de deuda				(18,439,753)
<b>Total de deuda a largo plazo</b>				<b>2,002,560,247</b>
(+) Intereses por pagar				36,831,637
<b>Total de deuda</b>				<b>\$ 2,039,391,884</b>

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

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

El 8 de junio de 2021 FIBRA Storage hizo la emisión a siete (“STORAGE 21V”) y cuatro (“STORAGE 21-2V”) años respectivamente, de una Deuda de Largo Plazo (Bonos Verdes) por un monto total de emisión de \$1,500 millones de pesos. Ambas emisiones se hicieron al amparo del programa de deuda autorizado por la CNBV por hasta \$3,000 millones. Las emisiones tienen una calificación crediticia de AA y AA-(mex) con HR Ratings y Fitch Ratings, respectivamente.

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

La siguiente tabla muestra información respecto al cumplimiento de los covenants financieros de la deuda al 30 de septiembre de 2025:

Cumplimiento de covenants	STORAGE		Límite
<b>Nivel de endeudamiento</b> (total deuda/ activos totales)	<b>22.82%</b>	50%	<b>Cumple</b> ✓
<b>Deuda Garantizada</b>	<b>0%</b>	40%	<b>Cumple</b> ✓
<b>Cobertura del servicio de la deuda</b>	<b>3.12</b>	Mayor o igual al 1.5x	<b>Cumple</b> ✓

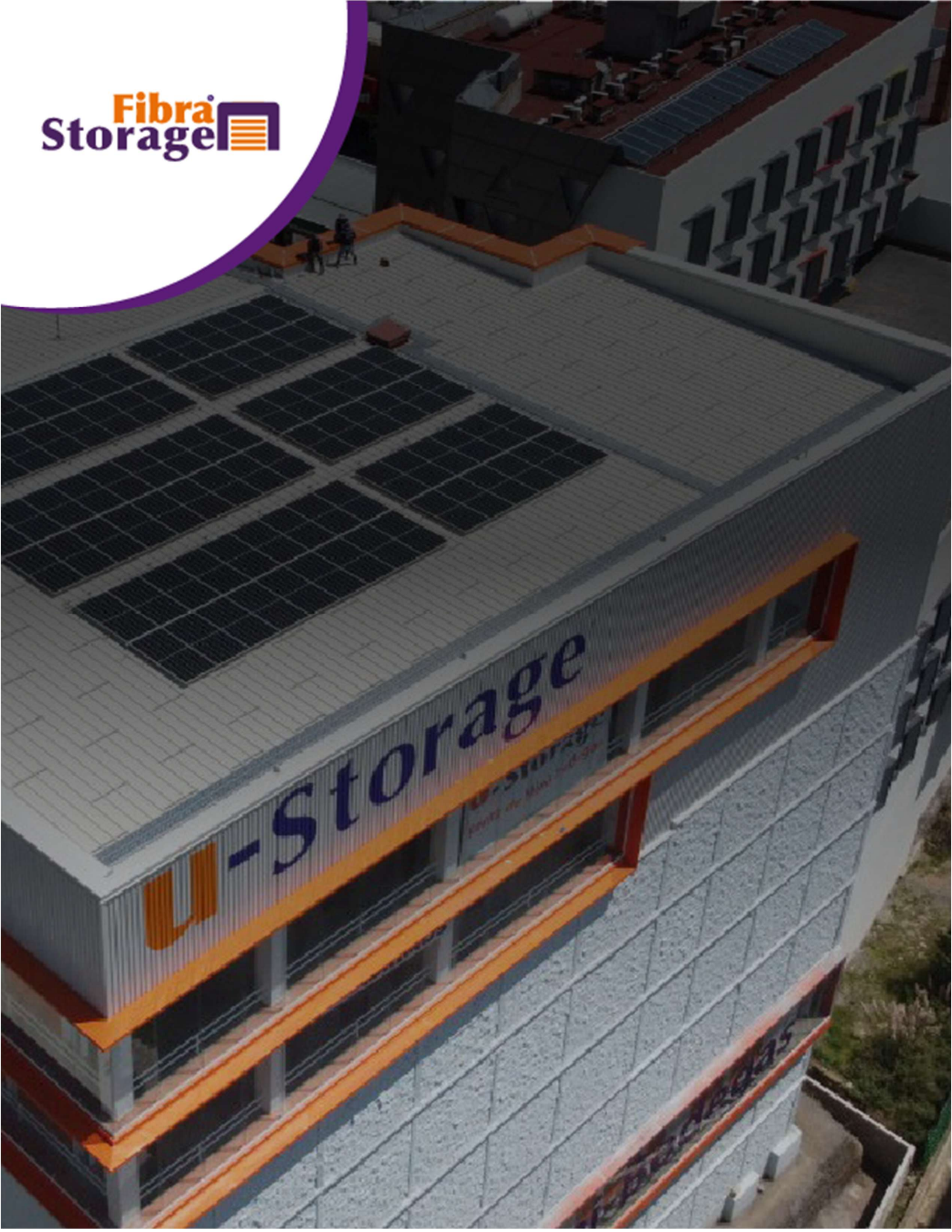
## CUMPLIMIENTO REGULATORIO (ANEXO AA - CUE)

Mediante Asamblea de Tenedores de FIBRA Storage del 29 de abril de 2021 se mantuvieron los límites de endeudamiento y servicio de cobertura conforme los lineamientos de la Circular Única de Emisoras i) el límite al nivel de endeudamiento en 50% y ii) el límite al índice de cobertura del servicio de deuda en 1.0x.

Regulación	STORAGE	Límite	
Índice de cobertura de servicio de la deuda (A)	5.78x	Mayor o igual al 1x	Cumple ✓
Nivel de endeudamiento (B)	22.82%	Menor o igual a 50%	Cumple ✓

(A)		(B)	
AL <sub>3T25</sub> Activos Líquidos al cierre del trimestre - excluyendo efectivo restringido	849,921,572	Financiamientos	350,000,000
IVA <sub>P4T</sub> IVA por recuperar, próximos 4 trimestres	85,316,961	Deuda Bursátil	1,671,000,000
UO <sub>P4T</sub> Utilidad Operativa, después de distribuciones, próximos 4 trimestres	480,989,232	Intereses	36,831,637
LR <sub>3T25</sub> Líneas Revolventes no dispuestas	-	Deuda + intereses	2,057,831,637
<b>TOTAL Recursos</b>	<b>1,416,227,765</b>	Activos Totales	<b>9,016,447,758</b>
I <sub>P4T</sub> Pago de Intereses, próximos 4 trimestres	184,000,000		
P <sub>P4T</sub> Amortización de Principal, próximos 4 trimestres	-		
K <sub>P4T</sub> CAPEX recurrente, próximos 4 trimestres	6,666,666		
D <sub>PT</sub> CAPEX Desarrollo no discrecional, próximos 4 trimestres	54,200,000		
<b>TOTAL Usos</b>	<b>244,866,666</b>		
P <sub>4T</sub> = Próximos cuatro trimestres			
Cifras en Pesos (P\$)			

**Fibra**  
**Storage** 



# Estados Financieros Consolidados STORAGE18

## TERCER TRIMESTRE 2025

Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados  
al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 y por  
los periodos de nueve y tres meses terminados al 30 de  
septiembre de 2025 y 2024

## ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (PESOS)

	Nota	30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
<b>Activo Circulante:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ 849,921,572	707,259,463
Cuentas por cobrar, neto		1,974,621	2,819,026
Partes relacionadas	6	1,790,754	2,368,248
Otras cuentas por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado	7	85,316,961	84,776,786
Pagos anticipados		12,917,339	7,178,641
<b>Total de Activo Circulante</b>		<b>951,921,247</b>	<b>804,402,164</b>
Instrumentos financieros derivados		934,945	-
Mobiliario y equipo, neto		6,518,844	4,202,326
Oficina		38,111,702	-
Propiedades de inversión	9	7,904,619,474	7,365,591,065
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión		6,718,620	89,500
Activos por arrendamientos	11	4,438,290	6,102,648
Activo intangible, neto y crédito mercantil	8	102,480,896	106,799,992
Depósitos en garantía		703,740	641,368
<b>Total de Activo No Circulante</b>		<b>8,064,526,511</b>	<b>7,483,426,899</b>
<b>Total Activo</b>		<b>\$ 9,016,447,758</b>	<b>8,287,829,063</b>
<b>Vencimientos circulantes de:</b>			
Deuda a largo plazo, vencimiento corto plazo	10	\$ -	329,000,000
Obligaciones por arrendamientos circulantes	11	15,685,942	13,538,955
Intereses por pagar	10	36,831,637	9,222,772
Proveedores y acreedores diversos		2,688,732	6,997,649
Provisiones y pasivos acumulados		12,926,215	7,105,525
Distribuciones por pagar		-	216,014,816
Depósitos en garantía		662,692	630,000
Anticipo de clientes		12,585,730	11,919,721
<b>Total de Pasivo Circulante</b>		<b>81,380,948</b>	<b>594,429,438</b>
<b>Pasivo a largo plazo:</b>			
Obligaciones por arrendamientos, excluyendo vencimientos circulantes	11	122,425,872	129,403,352
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	10	2,002,560,247	1,160,300,563
<b>Total de Pasivo</b>		<b>2,206,367,067</b>	<b>1,884,133,353</b>
<b>Patrimonio del Fideicomiso:</b>	12		
Aportaciones al fideicomiso		3,655,206,591	3,660,867,829
Utilidades retenidas		3,154,874,100	2,742,827,881
<b>Total de Patrimonio del Fideicomiso</b>		<b>6,810,080,691</b>	<b>6,403,695,710</b>
<b>Total de Pasivo y Patrimonio del Fideicomiso</b>		<b>\$ 9,016,447,758</b>	<b>8,287,829,063</b>

## ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS POR LOS PERIODOS DE NUEVE Y TRES MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y 2024 (PESOS)

	Nota	Por los periodos de nueve meses		Por los periodos de tres meses	
		30 de septiembre de 2025	30 de septiembre de 2024	30 de septiembre de 2025	30 de septiembre de 2024
<b>Ingresos por:</b>					
Arrendamiento		\$ 542,657,358	451,258,674	189,160,784	157,959,951
Otros		27,991,698	70,705,567	8,902,117	40,355,436
<b>Total de ingresos</b>		<b>570,649,056</b>	<b>521,964,241</b>	<b>198,062,901</b>	<b>198,315,387</b>
<b>Gastos generales:</b>					
Gastos administrativos		97,157,497	88,456,740	32,545,529	29,847,922
Operativos		91,251,244	75,200,614	30,715,936	25,961,570
Comisiones y honorarios		16,975,140	17,726,015	5,465,906	7,566,521
Predial		8,453,617	6,995,314	2,923,663	2,366,007
Depreciación y amortización		5,469,869	183,283	1,842,145	70,041
Depreciación por derechos de uso		1,664,352	1,664,366	554,784	554,788
Otros		1,138,841	4,515,868	339,937	1,118,269
<b>Total de gastos generales</b>		<b>222,110,560</b>	<b>194,742,200</b>	<b>74,387,900</b>	<b>67,485,118</b>
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	9 (b)	145,396,111	183,223,650	23,027,437	107,743,147
<b>(Costos) Ingresos financieros:</b>					
Gasto por intereses		(108,976,894)	(104,267,712)	(40,529,793)	(34,728,827)
Ingreso por intereses		30,806,152	46,295,944	13,087,115	11,324,840
(Pérdida) ganancia realizada en cambios, neta		(177,533)	109,875	(25,427)	(19,701)
Amortización de los costos de deuda y efectos de valuación de instrumentos financieros derivados		(2,498,734)	(3,557,205)	(709,693)	(1,185,735)
Efecto de valuación de instrumentos de inversión		(1,041,379)	52,753,940	-	24,096,305
<b>Costo financiero, neto</b>		<b>(81,888,388)</b>	<b>(8,665,158)</b>	<b>(28,177,798)</b>	<b>(513,118)</b>
<b>Utilidad neta consolidada</b>		<b>\$ 412,046,219</b>	<b>501,780,533</b>	<b>118,524,640</b>	<b>238,060,298</b>

## ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO CONSOLIDADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y 2024 (PESOS)

	Nota	Aportaciones al Fideicomiso	Utilidades Retenidas	Total
<b>Saldos al 1 de enero de 2024</b>		<b>\$ 3,771,994,363</b>	<b>2,252,794,474</b>	<b>6,024,788,837</b>
Efecto de recolocación de CBFis		4,797,213	-	4,797,213
Recompra de CBFis	12	(109,448,510)	-	(109,448,510)
Utilidad neta consolidada		-	501,780,533	501,780,533
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2024</b>		<b>\$ 3,667,343,066</b>	<b>2,754,575,007</b>	<b>6,421,918,073</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>		<b>\$ 3,660,867,829</b>	<b>2,742,827,881</b>	<b>6,403,695,710</b>
Aumento de patrimonio		5,110,927	-	5,110,927
Efecto de recolocación de CBFis		420,825	-	420,825
Recompra de CBFis	12	(11,192,990)	-	(11,192,990)
Utilidad neta consolidada		-	412,046,219	412,046,219
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2025</b>		<b>\$ 3,655,206,591</b>	<b>3,154,874,100</b>	<b>6,810,080,691</b>

## ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS POR LOS PERIODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y 2024 (PESOS)

	Nota	30 de septiembre de 2025	30 de septiembre de 2024
<b>Actividades de operación:</b>			
<b>Utilidad neta consolidada del período</b>		<b>\$ 412,046,219</b>	<b>501,780,533</b>
Ajustes por:			
Incremento a la reserva de cuentas incobrables		-	2,232,482
Depreciación por derechos de uso		1,664,352	1,664,366
Depreciación y amortización		5,469,869	183,283
Plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	<b>9</b>	(145,396,111)	(183,223,650)
Amortización de los costos de deuda y efectos de valuación en instrumentos financieros derivados		2,498,734	3,557,205
Efecto de valuación de instrumentos de inversión		1,041,379	(52,753,940)
Intereses a favor		(30,806,152)	(46,295,944)
<b>Partida relacionada con actividades de financiamiento:</b>			
Intereses a cargo		108,976,894	104,267,712
<b>Subtotal</b>		<b>355,495,184</b>	<b>331,412,047</b>
Cuentas por cobrar, neto		844,405	328,066
Partes relacionadas		577,494	65,735
Otras cuentas por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		(540,175)	118,848,637
Pagos anticipados		(5,738,698)	2,267,382
Proveedores y acreedores diversos		(4,308,917)	(12,300,244)
Provisiones y pasivos acumulados		10,931,618	(8,020,291)
Intereses por pagar		27,608,865	24,993,151
Depósitos en garantía		32,692	(315,000)
Anticipos de clientes		666,009	611,650
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación</b>		<b>385,568,477</b>	<b>457,891,133</b>
<b>Actividades de inversión:</b>			
Adquisiciones de mobiliario y equipo y oficina		(41,011,363)	(1,959,810)
Adquisiciones de propiedades de inversión*		(381,090,275)	(263,073,152)
Intereses capitalizados en propiedades de inversión		(13,475,828)	(15,798,862)
Adquisiciones de software		(567,633)	(2,630,688)
Inversiones disponibles		-	(317,753,888)
Efecto de valuación de instrumentos de inversión		(1,041,379)	52,753,939
Intereses cobrados		30,806,151	46,295,944
<b>Flujo a obtener de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>		<b>(406,380,327)</b>	<b>(502,166,517)</b>
<b>Efectivo a obtener de actividades de financiamiento</b>		<b>(20,811,850)</b>	<b>(44,275,384)</b>
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Distribuciones pagadas		(216,014,816)	(83,814,360)
Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados		(10,772,165)	(104,651,297)
Préstamos obtenidos		850,000,000	-
Pagos del principal de préstamos obtenidos		(329,000,000)	-
Instrumentos financieros derivados		(934,945)	-
Intereses pagados		(108,779,639)	(93,151,084)
Pagos de pasivos por arrendamiento		(21,024,476)	(19,309,464)
<b>Flujo neto de efectivo obtenido de actividades de financiamiento</b>		<b>163,473,959</b>	<b>(300,926,205)</b>
<b>Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<b>142,662,109</b>	<b>(345,201,589)</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo:</b>			
Al principio del período		707,259,463	775,730,645
<b>Al final del período</b>		<b>\$ 849,921,572</b>	<b>430,529,056</b>
<b>Aportación de inmuebles a cambio de CBFIs emitidos</b>	<b>12</b>	<b>5,110,927</b>	<b>-</b>

\*Incluye desarrollo para futuras propiedades de inversión.

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

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

(Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva como causahabiente universal de CIBanco, S. A. Institución de Banca Múltiple como Fiduciario del Fideicomiso CIB/572)

## Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados (Pesos)

### 1. ENTIDAD QUE REPORTA

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

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

La información financiera consolidada intermedios condensados al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 y nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2025 y 2024 incluye la información financiera consolidada del Fideicomiso CIB/2981 (Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva como causahabiente universal de CIBanco, S. A. Institución de Banca Múltiple como Fiduciario del Fideicomiso CIB/2981) ("Fideicomiso CIB/2981") del Fideicomiso DB/1767, y al 53% del Fideicomiso CIB/2625 (Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva como causahabiente universal de CIBanco, S. A. Institución de Banca Múltiple como Fiduciario del Fideicomiso CIB/2625) ("Fideicomiso CIB/2625"), el otro 47% del Fideicomiso CIB/2625 es del Fideicomiso CIB/3541 y el Fideicomiso DB/1767, es tenedora del Fideicomiso CIB/3541 (Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva como causahabiente universal de CIBanco, S. A. Institución de Banca Múltiple como Fiduciario del Fideicomiso CIB/3541) ("Fideicomiso CIB/3541").

### 2. BASES DE PRESENTACIÓN

#### a) Declaración de cumplimiento

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

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

## b) Bases de medición

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

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

## c) Moneda funcional y de informe

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

## 3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

### a) Propiedades de inversión

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## b) Provisiones y pasivos acumulados

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

## c) Arrendamientos

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

### i. Como arrendatario

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

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

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

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

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2025, no se tienen contratos con pagos de arrendamiento que comprendan lo siguiente:

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

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

### **Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor**

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

#### **ii. Como arrendador**

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

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

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

#### **d) Crédito mercantil**

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

#### **e) Activos intangibles**

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

Los activos intangibles con vida útil definida incluyen una página web, un contrato de administración de 9 sucursales y servicios de administración de inmuebles por el uso de la marca Guardabox de 10 sucursales; los factores que han determinado su vida útil son su obsolescencia tecnológica, su retorno de beneficios económicos y la vigencia de los contratos. Estos activos se registran a su costo de adquisición o desarrollo y se amortizan en línea recta, durante su vida útil estimada de 4 años, 20 años y entre 5 y 12 años, respectivamente.

#### **f) Reconocimiento de ingresos**

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

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

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

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

### g) Ingresos y costos financieros

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

### h) Utilidad por CBFi

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

### i) Patrimonio

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

### j) Distribuciones a los tenedores

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

### k) Contingencias y compromisos

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

## 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 se integran como sigue:

		30/09/2025	31/12/2024
Efectivo	\$	3,290,282	8,762,726
Inversiones		846,631,290	698,496,737
	\$	<b>849,921,572</b>	<b>707,259,463</b>

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

## 5. CBFIS

Al 30 de septiembre 2025, el Fideicomiso mantiene en circulación 259,056,920 CBFis, 33,132,415 en tesorería y 7,810,665 en tesorería por fondo de recompra.

## 6. SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 se muestran a continuación:

<b>Cuentas por cobrar</b>	<b>30/09/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
U-Storage Viaducto, S.A. de C.V. \$	531,281	535,056
U-Storage Puebla, S.A. de C.V.	227,031	784,361
Opebodegas, S,A. de C.V.	256,120	302,233
Otros	776,322	746,598
<b>\$</b>	<b>1,790,754</b>	<b>2,368,248</b>

## 7. OTRAS CUENTAS POR RECUPERAR

Al 30 septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, las otras cuentas por recuperar se integran como sigue:

	<b>30/09/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Impuesto al valor agregado por recuperar *	85,229,550	84,427,143
Impuesto sobre la renta retenido	87,411	349,643
<b>\$</b>	<b>85,316,961</b>	<b>84,776,786</b>

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

## 8. ACTIVO INTANGIBLE, NETO Y CRÉDITO MERCANTIL-

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

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

	Intangibles con vida útil definida			Intangibles con vida útil indefinida		Total
	Contrato de administración	Servicios de administración de inmuebles por el uso de la marca Guardabox	Software y página web	Derechos vitalicios por uso de la marca U-Storage	Crédito mercantil (admon de propiedades con terceros)	
Saldo inicial al 1° de enero de 2025	\$ 63,617,130	16,694,310	1,254,118	17,334,304	7,900,130	106,799,992
Adiciones	-	-	567,633	-	-	567,633
<b>Total</b>	<b>63,617,130</b>	<b>16,694,310</b>	<b>1,821,751</b>	<b>17,334,304</b>	<b>7,900,130</b>	<b>107,367,625</b>
Amortización del periodo	\$ (2,651,361)	(1,931,029)	(304,339)	-	-	(4,886,729)
<b>Saldo al 30 de septiembre de 2025</b>	<b>\$ 60,965,769</b>	<b>14,763,281</b>	<b>1,517,412</b>	<b>17,334,304</b>	<b>7,900,130</b>	<b>102,480,896</b>

## 9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

### a) Adquisición y adiciones-

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

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

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

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

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

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

	30/09/2025	31/12/2024
Terrenos	775,780,101	637,634,757
Derechos de uso de propiedades arrendadas	161,639,372	156,035,897
Edificios	6,967,200,001	6,571,920,411
<b>\$</b>	<b>7,904,619,474</b>	<b>7,365,591,065</b>

Los movimientos del portafolio al 30 de septiembre de 2025 fueron como sigue:

	30/09/2025
Saldo inicial al 1 de enero 2025 \$	7,365,591,065
Adquisiciones	181,450,887
Construcción en proceso (*)	212,181,411
Revaluación del ejercicio	145,396,111
<b>Saldo final</b>	<b>\$ 7,904,619,474</b>

\* 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 2025 y 2024, el efecto por revaluación del período fue una plusvalía por \$145,396,111 y \$183,223,650 respectivamente.

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

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

## Medición del valor razonable

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

Al 30 de septiembre de 2025, el valor razonable de las propiedades de inversión ha sido calificado como un nivel de valor razonable 3 sobre la base de las variables en la técnica de valoración utilizada; considera las transacciones del mercado tomando como base a los comparables (similares) ofertados en el mercado inmobiliario que deben de ser cualitativa y tipológicamente similares en: uso, infraestructura, calidad, edad, tipo y en caso de no cumplir con la descripción se harán los ajustes correspondientes de homologación tomando como referencia las características del inmueble valuado para premiar o demeritar a los comparables.

## 10. DEUDA

Al 30 de septiembre 2025 y 31 de diciembre de 2024, el monto de la deuda de Fibra Storage está integrada por dos emisiones de bonos verdes, un bono y un crédito bancario las cuales se integran a continuación:

Deuda	Tipo de Préstamo	Vencimiento	Tasa	30/09/2025	31/12/2024
<b>STORAGE 25V</b>	Bono	01-ago-30	TIIEF + 180 puntos base	500,000,000	-
<b>Deuda a largo plazo</b>	Crédito simple	30-may-28	TIIEF + 190 puntos base	350,000,000	-
<b>STORAGE 21V</b>	Bono Verde	30-may-28	8.64%	1,171,000,000	1,171,000,000
<b>STORAGE 21-2V</b>	Bono Verde	03-jun-25	TIIE 28 días + 150 puntos base	-	329,000,000
<b>Deuda</b>				<b>2,021,000,000</b>	<b>1,171,000,000</b>
(-) costos de emisión de deuda				<b>(18,439,753)</b>	<b>(10,699,437)</b>
<b>Total de deuda a largo plazo</b>				<b>\$ 2,002,560,247</b>	<b>1,160,300,563</b>
(+) Vencimiento circulante de deuda a largo plazo				-	329,000,000
(+) Intereses por pagar				36,831,637	9,222,772
<b>Total de deuda</b>				<b>\$ 2,039,391,884</b>	<b>1,498,523,335</b>

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

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

El 8 de junio de 2021 FIBRA Storage hizo la emisión a siete ("STORAGE 21V") y cuatro ("STORAGE 21-2V") años respectivamente, de una Deuda de Largo Plazo (Bonos Verdes) por un monto total de emisión de \$1,500 millones de pesos. Ambas emisiones se hicieron al amparo del programa de deuda autorizado por la CNBV por hasta \$3,000 millones. Las emisiones tienen una calificación crediticia de AA y AA-(mex) con HR Ratings y Fitch Ratings, respectivamente.

Los usos aprobados de los recursos de las emisiones 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 2025.

## 11. PASIVOS POR ARRENDAMIENTO

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

Así mismo el Fideicomiso como parte de su operación arrienda minibodegas, el plazo promedio de los arrendamientos es de 29.9 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:

		30/09/2025	31/12/2024
Total de pasivo por arrendamiento a largo plazo	\$	138,111,814	142,942,307
Menos vencimientos circulantes		(15,685,942)	(13,538,955)
Pasivo por arrendamiento, excluyendo vencimientos circulante	\$	<b>122,425,872</b>	<b>129,403,352</b>

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el pasivo por arrendamiento se integra como se muestra a continuación:

Pasivo por arrendamiento		30/09/2025	31/12/2024
Saldo inicial	\$	142,942,307	155,399,485
Altas		5,757,680	-
Bajas		-	(1,154,663)
Pagos		(21,024,476)	(25,980,936)
Interes devengados		10,436,303	14,678,421
<b>Saldo final</b>	\$	<b>138,111,814</b>	<b>142,942,307</b>

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 2025 asciende a \$3,655,206,591 de acuerdo con los movimientos mencionados a continuación:

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

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

### Fondo de recompra

El 27 de julio de 2022 se puso en marcha el programa de recompra de CBFIs. Del 1 de enero a 30 de septiembre de 2025, se han recomprado un total de 585,059 por un importe de \$11,192,990 y del 1 de enero al 30 de septiembre de 2024 un total de 7,083,688 CBFIs por un importe de \$109,448,510 (incluyendo costos de transacción), respectivamente.

## 13. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES

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



Storage

**Fibra**  
**Storage** 