



FIBRA STORAGE ANUNCIA RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2026

Ciudad de México a 31 de julio de 2026 Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva como causahabiente a título universal de CIBanco, S. A. Institución de Banca Múltiple como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios Número CIB/572 y subsidiarias, (BMV: STORAGE 18) ("Fibra Storage"), fideicomiso de bienes raíces especializados en desarrollo y arrendamiento de minibodegas en México, anuncia sobre sus resultados financieros y operativos correspondientes al segundo trimestre de 2026, 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\$"), a menos que se mencione lo contrario.

Información Relevante del Trimestre

-  STORAGE termina el trimestre con 44 propiedades, de las cuales 36 se encuentran en operación - 26 estabilizadas y 10 en proceso de estabilización. Tenemos 8 terrenos para futuro desarrollo.
-  El Área Bruta Rentable ("ABR" o "GLA") construida al 2T26 es de 211,948 m², de los cuales 206,265 m² son operativos y 175,008 m² rentados. El Área Bruta Rentable en desarrollo lo estimamos en 45,764 m². De tal manera que nuestro GLA potencial es de 257,712m².
-  Nuestra ocupación terminó en 84.8%, medida sobre el GLA disponible, lo cual se compara con 83.9% del trimestre anterior.
-  Nuestra tarifa efectiva mensual del trimestre fue P\$407.7 (2.7% TsT y 6.6% AsA) y el ingreso por metro cuadrado disponible ("RevPaM" - Revenue per Available Meter, por sus siglas en inglés) alcanzó los P\$345.9 (3.8% TsT y 10.7% AsA).
-  Los ingresos totales del trimestre (renta y accesorios) alcanzaron P\$221.5 millones, 16.1% cr. vs AA, de los cuales P\$211.5 millones corresponden a renta de minibodegas.
-  El Ingreso Operativo Neto ("NOI" por sus siglas en inglés), para el 2T26 fue de P\$175.2 millones, lo que representó un margen de 79.3% sobre Ingresos Totales 16.7% cr. vs AA.
-  El EBITDA del trimestre fue de P\$133.2 millones 60.3% con respecto a los ingresos 18.8% cr. vs. AA.
-  Nuestro Flujo de Fondos de Operación AMEFIBRA Ajustado ("AMEFIBRA FFO Ajustado") cerró el periodo en P\$104.0 millones (47.1% margen AMEFIBRA FFO Ajustado¹) 12.4% cr. vs AA.
-  En el trimestre reconocimos una plusvalía de P\$82.3 millones en nuestras Propiedades de Inversión, para llegar a un valor total de \$8,550.4 millones.

¹Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$5.9 millones, en el trimestre.

CONTACTO PARA INVERSIONISTAS

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

AVISO LEGAL

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

Resultados Operativos y Financieros Consolidados STORAGE18

SEGUNDO TRIMESTRE 2026

CONTENIDO

Mensaje del Director General	3
Resumen del Trimestre	4
Resumen Financiero de Fibra Storage	5
Resumen del Portafolio	6
Portafolio Operativo	7
Portafolio Mismas Propiedades	10
Portafolio en Desarrollo	11
Información Financiera y Bursátil	12
Glosario	13
Eventos Relevantes	14
Métricas Financieras 2T26	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 INVIRTIÓ \$110 MILLONES DE PESOS EN EL SEGUNDO TRIMESTRE DEL AÑO EN LA CONSTRUCCIÓN EN PROCESO DE 5 NUEVAS UNIDADES, CON LO QUE SE ACELERA EL PLAN DE EXPANSIÓN PARA SEGUIR FORTALECIENDO LA COBERTURA Y CRECIMIENTO RENTABLE QUE HA CARACTERIZADO NUESTRA TRAYECTORIA.

Fibra Storage al cierre del segundo trimestre de 2026 cuenta con un con un portafolio de 44 propiedades propias, 36 sucursales en operación, 5 en construcción y 3 terrenos por desarrollar. De estas 36 unidades en operación, 26 ya se encuentran estabilizadas, es decir, con un porcentaje de ocupación mayor al 85% y 10 en proceso de estabilización. De las 5 unidades en construcción, 3 se encuentran en la Ciudad de México, 1 en Tijuana y 1 en Monterrey, lo que representa el fortalecer la ciudad en la que tenemos mayor presencia y la entrada a 2 nuevas ciudades.

En el segundo trimestre del año se logró una absorción neta de 3,022 metros cuadrados, con lo que se llegó a 175,008 metros cuadrados rentados, con una ocupación del 84.8%, 3.1 puntos porcentuales mayor al mismo trimestre del año anterior, aún con los más de 9,800 metros cuadrados de área bruta rentable disponible adicionados en este mismo periodo. Al concluir este trimestre ya se cuentan con 206 mil metros de área rentable disponible y 212 mil metros cuadrados de área rentable construida, con lo que el valor de las propiedades de inversión alcanzó los \$8,550 millones, 10% mayor al año anterior.

Los ingresos del segundo trimestre del año alcanzaron los \$221 millones, 17% de crecimiento, mostrando una continua tendencia ascendente y estable, impulsados por la absorción neta, una mayor ocupación y el incremento en la tarifa efectiva mensual de 6.6% con respecto al año anterior al llegar a \$407 pesos por metro cuadrado. El ingreso operativo neto (NOI) del trimestre fue de \$175 millones, lo que representó un 79% con respecto a los ingresos y un crecimiento del 17%, mientras que el EBITDA de \$133 millones, 60.3% con respecto a los ingresos, 1.5 puntos porcentuales mayor al mismo trimestre del año anterior y con un crecimiento de 19%. En cuanto al AFFO del trimestre de \$104 millones y 47% con respecto a los ingresos.

Las consistentes mejoras en desempeño operativo y financiero, resultantes de la preferencia de nuestros clientes, que en promedio permanecen con nosotros, más de 30 meses, así como el cumplimiento de obligaciones de la deuda, se reflejaron en la ratificación de las calificaciones crediticias de Fibra Storage de AA+ por parte de HR Ratings y AA- por parte de Fitch Ratings.

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

DIEGO ISITA PORTILLA.
DIRECTOR GENERAL, FIBRA STORAGE



RESUMEN DEL TRIMESTRE

Ciudad de México, México – 31 de julio de 2026 – Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva como causahabiente a título universal de CIBanco, S. A. Institución de Banca Múltiple como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios Número CIB/572 y subsidiarias, (BMV: STORAGE18), (“FIBRA STORAGE” o “STORAGE” o “la Compañía”), el primer y único fideicomiso de inversión en bienes raíces enfocado al desarrollo, inversión, adquisición, administración y operación de minibodegas de autoalmacenaje en México, que opera sus propiedades bajo las marcas “U-Storage” y “Guardabox”, anuncia hoy sus resultados operativos y financieros del segundo trimestre de 2026 (“2T26”).

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 seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2026 y 2025 se deriva de nuestros estados financieros consolidados condensados. Las cifras al 31 de diciembre de 2025 derivan de nuestros estados financieros consolidados anuales auditados. Nuestros estados financieros fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS”). Las cifras están expresadas en pesos mexicanos.



NUESTRO SEGUNDO TRIMESTRE EN RESUMEN:

- ✓ STORAGE termina el trimestre con 44 propiedades, de las cuales 36 se encuentran en operación - 26 estabilizadas y 10 en proceso de estabilización. Tenemos 8 terrenos para futuro desarrollo.
- ✓ El Área Bruta Rentable (“ABR” o “GLA”) construida al 2T26 es de 211,948 m², de los cuales 206,265 m² son operativos y 175,008 m² rentados. El Área Bruta Rentable en desarrollo lo estimamos en 45,764 m². De tal manera que nuestro GLA potencial es de 257,712m².
- ✓ Nuestra ocupación terminó en 84.8%, medida sobre el GLA disponible, lo cual se compara con 83.9% del trimestre anterior.
- ✓ Nuestra tarifa efectiva mensual del trimestre fue P\$407.7 (2.7% TsT y 6.6% AsA) y el ingreso por metro cuadrado disponible (“RevPaM” - Revenue per Available Meter, por sus siglas en inglés) alcanzó los P\$345.9 (3.8% TsT y 10.7% AsA).
- ✓ Los ingresos totales del trimestre (renta y accesorios) alcanzaron P\$221.5 millones, 16.1% cr. vs AA, de los cuales P\$211.5 millones corresponden a renta de minibodegas.
- ✓ El Ingreso Operativo Neto (“NOI” por sus siglas en inglés), para el 2T26 fue de P\$175.2 millones, lo que representó un margen de 79.3% sobre Ingresos Totales 16.7% cr. vs AA.
- ✓ El EBITDA del trimestre fue de P\$133.2 millones 60.3% con respecto a los ingresos 18.8% cr. vs. AA.
- ✓ Nuestro Flujo de Fondos de Operación AMEFIBRA Ajustado (“AMEFIBRA FFO Ajustado”) cerró el periodo en P\$104.0 millones (47.1% margen AMEFIBRA FFO Ajustado¹) 12.4% cr. vs AA.
- ✓ En el trimestre reconocimos una plusvalía de P\$82.3 millones en nuestras Propiedades de Inversión, para llegar a un valor total de \$8,550.4 millones.

¹Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$5.9 millones, en el trimestre.

RESUMEN FINANCIERO DE FIBRA STORAGE

INFORMACIÓN HISTÓRICA TRIMESTRAL

Indicadores Financieros P\$	2T26	1T26	2T25	Δ% TsT (2T26 vs. 1T26)	Δ% AsA (2T26 vs. 2T25)
Ingresos Totales ¹	221,507,549	212,387,122	190,814,088	4.3%	16.1%
NOI ²	175,191,335	168,705,545	150,184,136	3.8%	16.7%
EBITDA ²	133,228,743	126,838,938	112,109,066	5.0%	18.8%
AMEFIBRA FFO ajustado ³	104,039,045	114,157,069	92,562,269	-8.9%	12.4%
Utilidad Neta	177,741,559	154,966,611	146,073,479	14.7%	21.7%

¹ Se incluyen P\$495K correspondientes al ingreso por recuperación de amparo en el 2T26.

² No incluye P\$495K de ingreso por recuperación por recuperación de amparo en el 2T26.

³ Sin ingresos extraordinarios.

Indicadores financieros P\$	2T26	1T26	2T25	Δ% TsT (2T26 vs. 1T26)	Δ% AsA (2T26 vs. 2T25)
Efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones temporales	554,108,824	589,282,952	348,139,400	-6.0%	59.2%
Impuestos por recuperar	76,854,541	79,809,590	85,944,070	-3.7%	-10.6%
Propiedades de Inversión	8,550,396,783	8,368,511,111	7,803,428,936	2.2%	9.6%
Total Activo	9,385,968,159	9,235,746,688	8,382,608,928	1.6%	12.0%
Pasivo por arrendamiento	142,154,356	146,238,343	141,448,471	-2.8%	0.5%
Deuda total	2,021,000,000	2,021,000,000	1,521,000,000	0.0%	32.9%
Patrimonio Total	7,196,406,543	7,019,314,974	6,693,125,711	2.5%	7.5%

RESUMEN DEL PORTAFOLIO

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

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

Estabilizada

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

Estabilizada

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

En estabilización

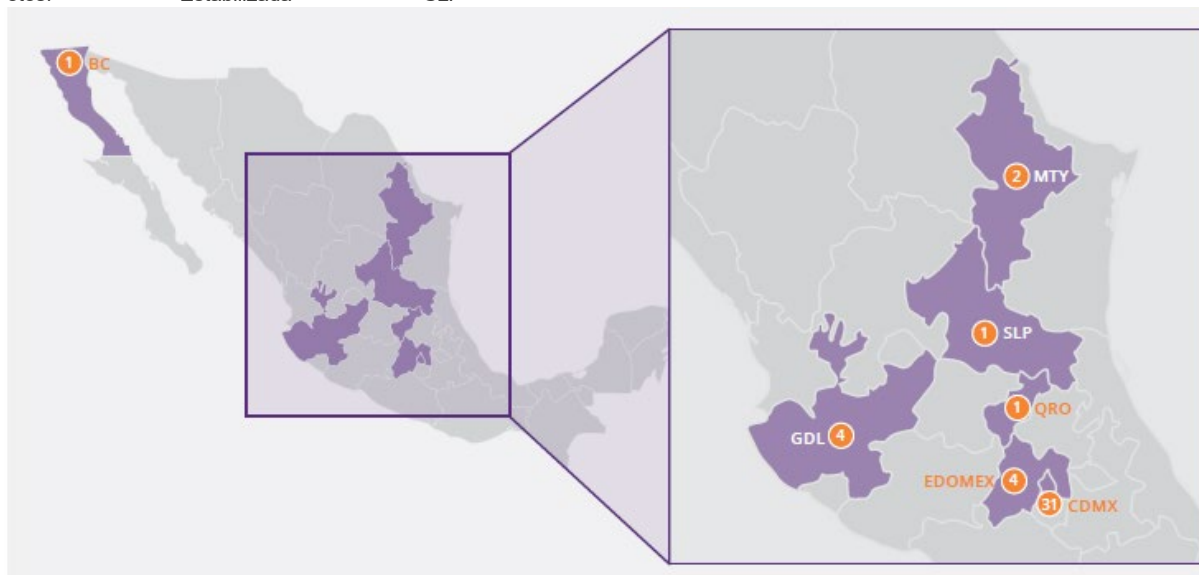
No.	Sucursal	Situación	Ubicación
27	Anáhuac	En estabilización	CDMX
28	Añil	En estabilización	CDMX
29	Condesa	En estabilización	CDMX
30	Cuajimalpa	En estabilización	CDMX
31	Mariano Escobedo	En estabilización	CDMX
32	Periférico Pedregal	En estabilización	CDMX
33	Río San Joaquín	En estabilización	CDMX
34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

Terreno

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

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

² Portafolio adquirido por FIBRA Storage bajo la marca Guardabox.



Al cierre del 2T26, el GLA potencial de nuestro portafolio lo estimamos en 257,712m², el cual incluye GLA operativo, por habilitar y en desarrollo.

Las Propiedades de Inversión al 2T26 están valuadas en P\$8,550.4 millones de pesos. Dentro de nuestro portafolio, P\$749.8 millones corresponden a propiedades no operativas (terrenos y/o construcción en proceso).

Propiedades de Inversión – partidas relevantes (P\$)	2T26	1T26
Activos/propiedades	8,372,509,191	8,190,768,762
Derechos de uso de propiedades arrendadas*	177,887,592	177,742,349
Total Propiedades de Inversión	8,550,396,783	8,368,511,111
Intereses capitalizados durante el periodo	5,895,132	5,422,860

*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 2T26 tenemos treinta y seis propiedades en operación: veintiséis estabilizadas y diez en proceso de estabilización. En la siguiente tabla mostramos un resumen de la evolución de estas propiedades:

	2T26	1T26	4T25	3T25	2T25	Δ% AsA	Δ% TsT
GLA Construido (m ²)	211,948	212,065	209,573	200,591	201,325	5.3%	-0.1%
GLA Disponible (m ²) ⁽⁶⁾	206,265	204,998	200,918	197,744	196,427	5.0%	0.6%
GLA Ocupado (m ²) ⁽⁷⁾	175,008	171,986	167,683	163,125	160,520	9.0%	1.8%
Move Ins (m ²)	23,732	26,046	26,151	23,833	25,312	-6.2%	-8.9%
Move Ins netos (m ²)	3,022	4,303	4,558	2,605	6,218	-51.4%	-29.8%
Ocupación m ² (% - FdP)	84.8%	83.9%	83.5%	82.5%	81.7%	313 pbs	95 pbs
Bodegas Disponibles	20,550	20,430	20,015	19,862	19,754	4.0%	0.6%
Bodegas Ocupadas ⁽⁸⁾	18,128	17,935	17,513	17,045	16,755	8.2%	1.1%
Move Ins (Bodegas)	2,023	2,325	2,274	2,101	2,237	-9.6%	-13.0%
Move Ins netos (Bodegas)	193	422	468	290	574	-66.4%	-54.3%
Ocupación Bodegas (% - FdP) ⁽¹⁾	88.2%	87.8%	87.5%	85.8%	84.8%	340 pbs	43 pbs
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ ⁽²⁾	407.7	397.1	394.6	391.8	382.3	6.6%	2.7%
RevPaM mensual – P\$ ⁽³⁾	345.9	333.2	329.3	323.2	312.4	10.7%	3.8%
Renta Efectiva Mensual ('000 MXN) ⁽⁴⁾	71,351	68,298	66,164	63,917	61,366	16.3%	4.5%
Street Rate Mensual FdP – P\$ ⁽⁵⁾	409.8	392.9	385.4	377.7	374.4	9.5%	4.3%

Nota: Se muestra información histórica.

⁽¹⁾ Ocupación: Capacidad Ocupada / Capacidad Disponible.

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

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

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

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

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

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

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



MEZCLA DE CLIENTES

Terminamos el primer trimestre con 18,128 clientes en la FIBRA. El 78.7% de los clientes al cierre del trimestre pertenecen al segmento residencial y el resto corresponde a clientes comerciales.



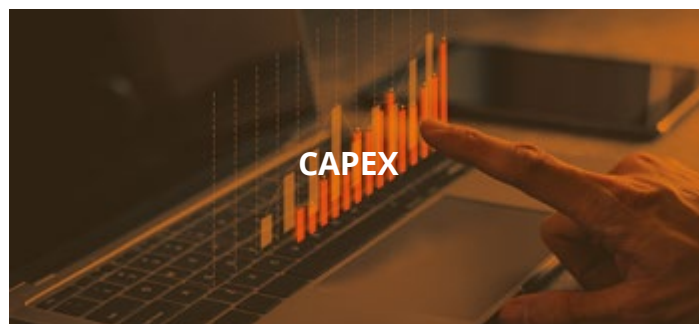
ANTIGÜEDAD DE CLIENTES

El plazo promedio de antigüedad de nuestros inquilinos al cierre del trimestre es de 30.1 meses.



ABSORCIÓN NETA

Durante el trimestre tuvimos una absorción neta positiva de 3,022 m². Observamos una entrada (move-in) del portafolio de 4.6% y de una salida (move-out) del portafolio de 4.0% promedio mensual sobre nuestros inquilinos al inicio del periodo.



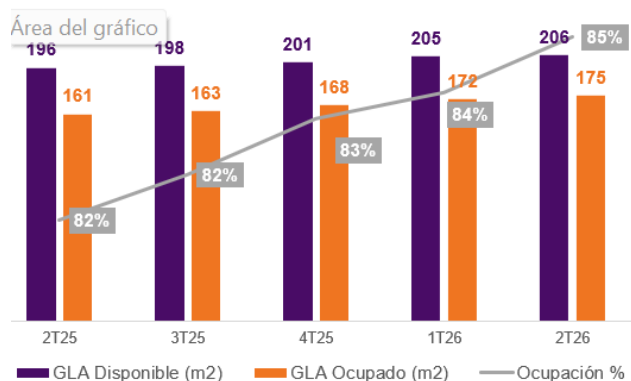
CAPEX

El total de CAPEX invertido en el 1T26 fue de \$93.7 millones, de los cuales \$7.7 millones son de propiedades operativas (para habilitar nuevos metros disponibles y sin incluir intereses capitalizados) y \$86.0 millones del portafolio en desarrollo.

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

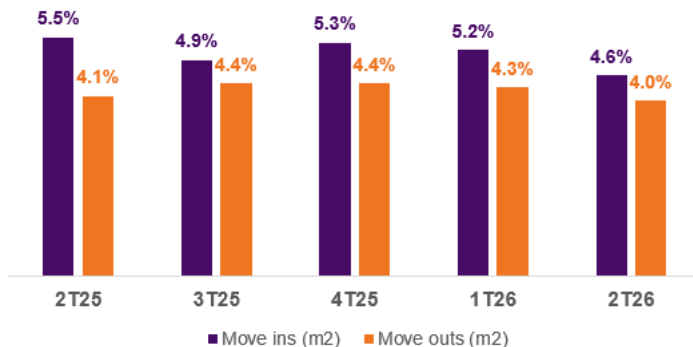
Gráfica 1 -GLA Disponible, ocupado y ocupación

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



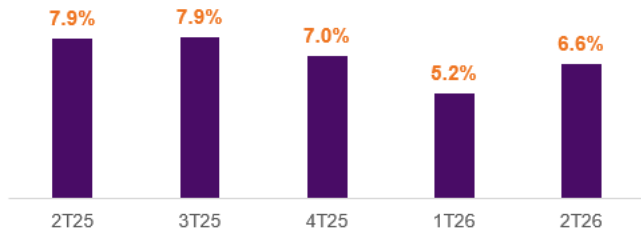
Gráfica 2 - Move in y Move out del Portafolio Operativo (fdP)

Move in y Move out del Portafolio Operativo



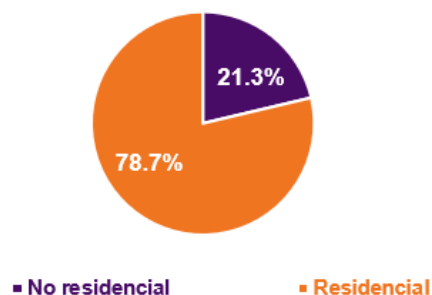
Gráfica 3 - Tarifa Portafolio Operativo

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



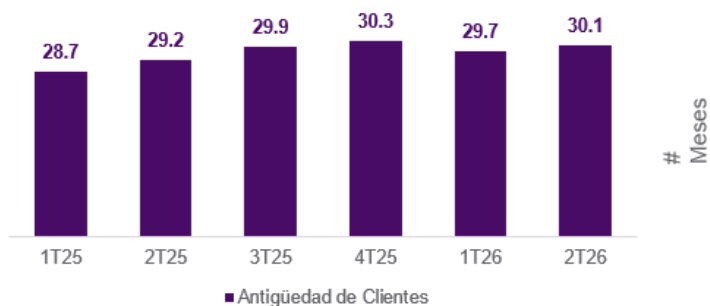
Gráfica 4 - Mezcla clientes

Clientes actuales al 1T26



Gráfica 5 - Antigüedad de Clientes

Antigüedad de Clientes



PORTAFOLIO MISMAS PROPIEDADES

	2T26	1T26	4T25	3T25	2T25	Δ% AsA	Δ% TsT
GLA Construido (m ²)	133,202	133,251	133,256	133,267	133,293	-0.1%	0.0%
GLA Disponible (m ²)	133,202	133,251	133,256	133,267	133,293	-0.1%	0.0%
GLA Ocupado (m ²)	121,189	121,113	122,160	122,120	121,875	-0.6%	0.1%
Move Ins (m ²)	12,981	13,102	14,291	15,018	14,301	-9.2%	-0.9%
Move Ins netos (m ²)	76	-1,047	40	245	330	-77.0%	N/A
Ocupación m ² (%) - FdP) ⁽⁵⁾	91.0%	90.9%	91.7%	91.6%	91.4%	- 45 pbs-	9 pbs
Bodegas Disponibles	14,358	14,344	14,352	14,365	14,382	-0.2%	0.1%
Bodegas Ocupadas	13,342	13,372	13,461	13,395	13,402	-0.4%	-0.2%
Move Ins (Bodegas)	1,194	1,220	1,368	1,343	1,312	-9.0%	-2.1%
Move Ins netos (Bodegas)	-30	-89	66	-7	56	N/A	N/A
Ocupación Bodegas (%) - FdP) ⁽⁵⁾	92.9%	93.2%	93.8%	93.2%	93.2%	- 26 pbs-	30 pbs-
Tarifa Efectiva Mensual - P\$ ⁽²⁾	414.0	404.8	400.9	394.6	385.5	7.4%	2.3%
RevPaM mensual - P\$ ⁽³⁾	376.7	368.0	367.5	361.6	352.5	6.9%	2.4%
Renta Efectiva Mensual ('000 MXN) ⁽¹⁾	50,175	49,032	48,977	48,194	46,985	6.8%	2.3%
Street Rate Mensual FdP - P\$ ⁽⁴⁾	418.9	399.4	387.1	377.2	374.4	11.9%	4.9%

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

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

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

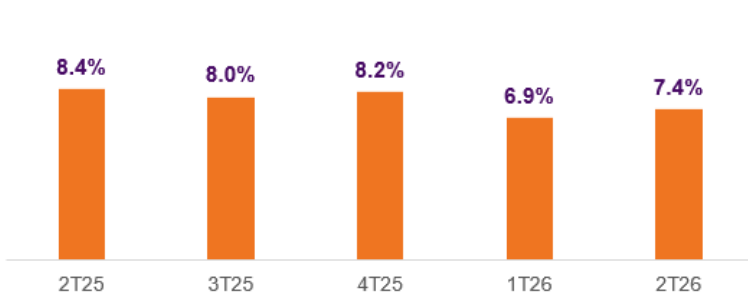
⁽⁴⁾ Street Rate Mensual: Renta por m² para nuevos ingresos.

⁽⁵⁾ Ocupación: Capacidad Ocupada / Capacidad Disponible

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

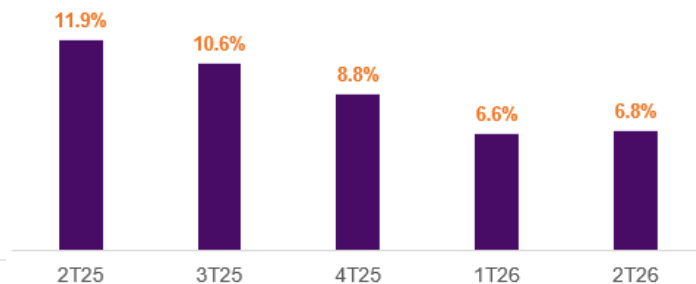
Gráfica 5 - Tarifa Portafolio Mismas Propiedades

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



Gráfica 6 - Renta Efectiva Mensual Portafolio Mismas Propiedades

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

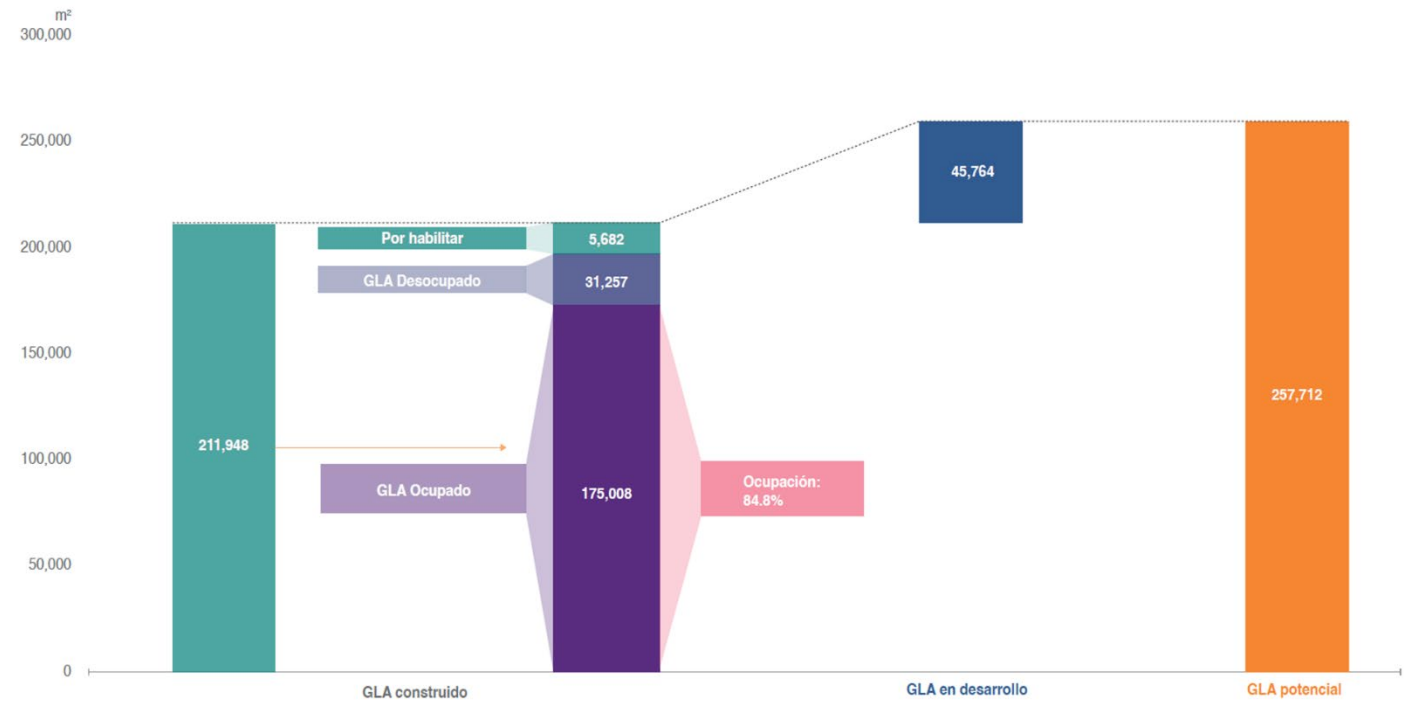


PORTAFOLIO EN DESARROLLO

El GLA en desarrollo representa 45,764m2, una vez completado representará un incremento de 21.6% con respecto a nuestro GLA construido de fin de trimestre. Adicionalmente, tenemos 5,682 m2 que están contruidos (Core & Shell) pero todavía no están habilitados, por lo que, no están en posibilidad de ser rentados como minibodegas aún.

Esperamos el cumplimiento de nuestro plan de desarrollo durante los ejercicios del 2026 al 2028. Estimamos un CAPEX de P\$628 millones para completar estos desarrollos o fases adicionales de las propiedades que al cierre del 2026 se tienen en balance.

En el 2T26 invertimos en CAPEX P\$86.0 millones para nuestro GLA en desarrollo (sin incluir intereses capitalizados).



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

INFORMACIÓN FINANCIERA Y BURSÁTIL

Información Bursátil - FdP	2T26	1T26	4T25	3T25	2T25
Precio de CBFI (P\$)	25.10	25.50	25.00	24.14	20.50
CBFIs en circulación	260,701,027	260,720,297	259,354,520	259,056,920	259,132,270
CBFIs en tesorería por fondo de recompra ¹	6,166,558	6,147,288	7,513,065	7,810,665	7,735,315
CBFIs en tesorería	33,132,415	33,132,415	33,132,415	33,132,415	33,132,415
AMEFIBRA FFO ajustada por CBFI (P\$)	0.40	0.44	0.38	0.38	0.36
NAV por CBFI (P\$) ²	26.6	26.0	26.4	25.5	25.0
P/BV	0.91x	0.95x	0.94x	0.91x	0.79x

Cifras históricas

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

² Es el resultado de la siguiente fórmula: (Efectivo+ propiedad de inversión + efectivo restringido +inversiones temporales)-Pasivo por arrendamiento a corto y largo plazo - deuda total) entre CBFIS en circulación

Indicadores *	2T26	1T26	4T25	3T25	2T25	Δ% AsA	Δ% TsT
GLA Construido (m ²)	211,948	212,065	209,573	200,591	201,325	5.3%	-0.1%
GLA Disponible (m ²)	206,265	204,998	200,918	197,744	196,427	5.0%	0.6%
Total Estabilizada (m ²)	139,813	139,862	133,256	133,267	133,293	4.9%	0.0%
Total Por Estabilizar (m ²)	66,452	65,136	67,662	64,477	63,134	5.3%	2.0%
GLA Ocupado (m ²)	175,008	171,986	167,683	163,125	160,520	9.0%	1.8%
Ocup.Estabilizada (m ²)	127,082	127,000	122,160	122,120	121,875	4.3%	0.1%
Ocup. Por Estabilizar (m ²)	47,926	44,986	45,523	41,005	38,645	24.0%	6.5%
Ocupación (% - m ²) ⁽¹⁾	84.8%	83.9%	83.5%	82.5%	81.7%	313 pbs	95 pbs
Ocupación (% - Unidades)	88.2%	87.8%	87.5%	85.8%	84.8%	340 pbs	43 pbs
Tarifa Efectiva Mensual (P\$) ⁽²⁾	407.7	397.1	394.6	391.8	382.3	6.6%	2.7%
RevPAm (P\$) ⁽³⁾	345.9	333.2	329.3	323.2	312.4	10.7%	3.8%

*Cifras históricas

¹ Ocupación: m² ocupados / m² disponibles.

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

³ RevPaM Mensual: Renta efectiva mensual / m² disponibles.



GLOSARIO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Portafolio Mismas Propiedades ("PMP"), significa el resultado operativo de una muestra de sucursales estabilizadas, con ocupaciones mayores al 85% durante los últimos 5 trimestres y que en el último año no han sido objeto de expansión o reducción material y no son producto de alguna transacción de compraventa con algún tercero no relacionado.

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

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

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

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

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

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

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

EVENTOS RELEVANTES

Durante el Segundo Trimestre anunciamos los siguientes eventos relevantes:

- ✓ El 23 de abril de 2026, FIBRA Storage anuncia la publicación de su Repote Anual 2025.
- ✓ El 23 de abril de 2026, FIBRA Storage anuncia la publicación del Primer Trimestre de 2026.



CONTACTO PARA INVERSIONISTAS

Fernando Zamarripa / Benjamín González

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

contacto@fibrastorage.com.mx

MÉTRICAS FINANCIERAS 2T26

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

Por los períodos trimestrales del 1 de abril al 30 de junio de 2026 y 2025

	Histórico	
	2T26	2T25
Total de ingresos	221,507,549	190,814,088
(-) Ingresos extraordinarios ¹	495,000	-
(-) Gastos operativos	34,930,398	30,802,873
(-) Gasto predial	3,159,000	2,843,649
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ²	7,731,816	6,983,430
Ingreso Operativo Neto (NOI)	175,191,335	150,184,136
<i>Margen NOI</i>	79.3% ^{1A}	78.7%
Utilidad neta consolidada	177,741,559	146,073,479
(-) Plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	82,301,687	55,764,258
(+) Depreciación y amortización	2,713,188	2,383,774
(-) Ingresos extraordinarios ¹	(495,000)	-
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(43,302,499)	(26,399,501)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ²	(7,731,816)	(6,983,430)
EBITDA	133,228,743	112,109,066
<i>Margen EBITDA</i>	60.3% ^{1A}	58.8%
Utilidad neta consolidada	177,741,559	146,073,479
(-) Plusvalía de las propiedades de inversión	82,301,687	55,764,258
(+) Depreciación y amortización	2,713,188	2,383,774
(+/-) Amortización de los costos de deuda	(849,279)	(603,306)
(+/-) Otros gastos/ingresos financieros	5,531,706	(734,032)
(-) Ingresos extraordinarios ¹	(495,000)	-
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ²	(7,731,816)	(6,983,430)
FFO³	96,307,229	85,578,839
<i>Margen FFO³</i>	43.6% ^{1A}	44.8%
(+) Otros ^{1A,2}	7,731,816	6,983,430
AMEFIBRA FFO Ajustado	104,039,045	92,562,269
<i>Margen AMEFIBRA FFO ajustado</i>	47.1%	48.5%
	Histórico	
	2T26	2T25
Total de ingresos	221,507,549	190,814,088
(-) Ingresos extraordinarios ¹	495,000	-
(-) Gastos de las propiedades ¹	45,821,214	40,629,952
Ingreso Operativo Neto (NOI)	175,191,335	150,184,136
<i>Margen NOI</i>	79.3% ^{1A}	78.7%
(-) Gastos corporativos total	41,962,592	38,075,070
EBITDA	133,228,743	112,109,066
<i>Margen EBITDA</i>	60.3% ^{1A}	58.8%
(-) Gastos de financiamiento	36,921,514	26,530,227
FFO²	96,307,229	85,578,839
<i>Margen FFO²</i>	43.6% ^{1A}	44.8%
(+) Otras partidas ^{1A,3}	7,731,816	6,983,430
AMEFIBRA FFO Ajustado	104,039,045	92,562,269
<i>Margen AMEFIBRA FFO ajustado</i>	47.1%	48.5%

¹ Incluye P\$495K de ingreso por recuperación de amparo en el 2T26.

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

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

³ Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$5.9 millones y P\$4.1 millones en el 2T26 y 2T25, respectivamente.

Información trimestral histórica

	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico
	2T26	1T2026	4T2025	3T2025	2T2025
Total de ingresos	221,507,549	212,387,122	205,562,794	198,062,901	190,814,088
(-) Ingresos extraordinarios ¹	495,000	-	-	-	-
(-) Gastos operativos	34,930,398	32,884,743	35,209,027	30,715,936	30,802,873
(-) Gasto predial	3,159,000	3,158,999	2,821,948	2,923,663	2,843,649
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ²	7,731,816	7,637,835	7,171,023	7,096,030	6,983,430
Ingreso Operativo Neto (NOI)	175,191,335	168,705,545	160,360,796	157,327,272	150,184,136
<i>Margen NOI</i>	79.3% ^{1A}	79.4%	78.0%	79.4%	78.7%
Utilidad neta consolidada	177,741,559	154,966,611	263,250,884	118,524,640	146,073,479
(-) Plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	82,301,687	34,776,620	171,749,119	23,027,437	55,764,258
(+) Depreciación y amortización	2,713,188	2,653,564	2,442,037	2,396,929	2,383,774
(-) Ingresos extraordinarios ¹	(495,000)	-	-	-	-
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(43,302,499)	(11,633,218)	(31,870,667)	(28,177,798)	(26,399,501)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ²	(7,731,816)	(7,637,835)	(7,171,023)	(7,096,030)	(6,983,430)
EBITDA	133,228,743	126,838,938	118,643,446	118,975,900	112,109,066
<i>Margen EBITDA</i>	60.3% ^{1A}	59.7%	57.7%	60.1%	58.8%
Utilidad neta consolidada	177,741,559	154,966,611	263,250,884	118,524,640	146,073,479
(-) Plusvalía de las propiedades de inversión	82,301,687	34,776,620	171,749,119	23,027,437	55,764,258
(+) Depreciación y amortización	2,713,188	2,653,564	2,442,037	2,396,929	2,383,774
(+/-) Amortización de los costos de deuda	(849,279)	(849,280)	(791,212)	(709,693)	(603,306)
(+/-) Otros gastos/ingresos financieros	5,531,706	(9,535,766)	(1,041,379)	-	(734,032)
(-) Ingresos extraordinarios ¹	(495,000)	-	-	-	-
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ²	(7,731,816)	(7,637,835)	(7,171,023)	(7,096,030)	(6,983,430)
FFO³	96,307,229	106,519,234	86,522,612	91,507,795	85,578,839
<i>Margen FFO³</i>	43.6% ^{1A}	50.2%	42.1%	46.2%	44.8%
(+) Otros ²	7,731,816	7,637,835	11,372,851	7,096,030	6,983,430
AMEFIBRA FFO Ajustado	104,039,045	114,157,069	97,895,463	98,603,825	92,562,269
<i>Margen AMEFIBRA FFO ajustado</i>	47.1%	53.7%	47.6%	49.8%	48.5%

¹ En el 2T26 incluye P\$495K por recuperación de amparo

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

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

³ Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$5.9 millones, P\$5.4 millones, P\$7.2 millones, P\$5.0 millones y P\$4.1 millones en el 2T26, 1T26, 4T25, 3T25 y 2T25 respectivamente.

	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico
	2T2026	1T2026	4T2025	3T2025	2T2025
Total de ingresos	221,507,549	212,387,122	205,562,794	198,062,901	190,814,088
(-) Ingresos extraordinarios ¹	495,000	-	-	-	-
(-) Gastos de las propiedades ²	45,821,214	43,681,577	45,201,998	40,735,629	40,629,952
Ingreso Operativo Neto (NOI)	175,191,335	168,705,545	160,360,796	157,327,272	150,184,136
<i>Margen NOI</i>	79.3% ^{1A}	79.4%	78.0%	79.4%	78.7%
(-) Gastos corporativos total	41,962,592	41,866,607	41,717,350	38,351,372	38,075,070
EBITDA	133,228,743	126,838,938	118,643,446	118,975,900	112,109,066
<i>Margen EBITDA</i>	60.3% ^{1A}	59.7%	57.7%	60.1%	58.8%
(-) Gastos de financiamiento	36,921,514	20,319,704	32,120,834	27,468,105	26,530,227
FFO³	96,307,229	106,519,234	86,522,612	91,507,795	85,578,839
<i>Margen FFO³</i>	43.6% ^{1A}	50.2%	42.1%	46.2%	44.8%
(+) Otras partidas ²	7,731,816	7,637,835	11,372,851	7,096,030	6,983,430
AMEFIBRA FFO Ajustado	104,039,045	114,157,069	97,895,463	98,603,825	92,562,269
<i>Margen AMEFIBRA FFO ajustado</i>	47.1%	53.7%	47.6%	49.8%	48.5%

¹ En el 2T26 incluye P\$495K por recuperación de amparo.

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

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

³ Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$5.9 millones, P\$5.4 millones, P\$7.2 millones, P\$5.0 millones y P\$4.1 millones en el 2T26, 1T26, 4T25, 3T25 y 2T25 respectivamente.

Por el periodo de seis meses al 30 de junio de 2026 y 2025

	Histórico	Histórico
	6M26	6M25
Total de ingresos	433,894,671	372,586,155
(-) Ingresos extraordinarios ¹	495,000	668,335
(-) Gastos operativos	67,815,141	60,535,308
(-) Gasto predial	6,317,999	5,529,954
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ²	15,369,651	13,928,446
Ingreso Operativo Neto (NOI)	343,896,880	291,924,112
<i>Margen NOI</i>	79.3%^{1A}	78.5%^{1A}
Utilidad neta consolidada	332,708,170	293,521,579
(-) Plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	117,078,307	122,368,674
(+) Depreciación y amortización	5,366,752	4,737,292
(-) Ingresos extraordinarios ¹	(495,000)	(668,335)
(+) Gastos extraordinarios ⁴	-	1,159,000
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(54,935,717)	(53,710,590)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ²	(15,369,651)	(13,928,446)
EBITDA	260,067,681	216,163,006
<i>Margen EBITDA</i>	60.0%^{1A}	58.1%^{1A}
Utilidad neta consolidada	332,708,170	293,521,579
(-) Plusvalía de las propiedades de inversión	117,078,307	122,368,674
(+) Depreciación y amortización	5,366,752	4,737,292
(+/-) Amortización de los costos de deuda	(1,698,559)	(1,789,041)
(+/-) Otros gastos/ingresos financieros	(4,004,060)	1,041,379
(-) Ingresos extraordinarios ¹	(495,000)	(668,335)
(+) Gastos extraordinarios ⁴	-	1,159,000
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ²	(15,369,651)	(13,928,446)
FFO³	202,826,463	165,282,836
<i>Margen FFO³</i>	46.8%^{1A}	44.4%^{1A}
(+) Otros ²	15,369,651	13,928,446
AMEFIBRA FFO Ajustado	218,196,114	179,211,282
<i>Margen AMEFIBRA FFO ajustado</i>	50.3%	48.2%
	Histórico	
	6M26	6M25
Total de ingresos	433,894,671	372,586,155
(-) Ingresos extraordinarios ¹	495,000	668,335
(-) Gastos de las propiedades ²	89,502,791	79,993,708
Ingreso Operativo Neto (NOI)	343,896,880	291,924,112
<i>Margen NOI</i>	79.3%^{1A}	78.5%^{1A}
(-) Gastos corporativos total	83,829,199	76,920,106
(+) Gastos extraordinarios ⁴	-	(1,159,000)
EBITDA	260,067,681	216,163,006
<i>Margen EBITDA</i>	60.0%^{1A}	58.1%^{1A}
(-) Gastos de financiamiento	57,241,218	50,880,170
FFO³	202,826,463	165,282,836
<i>Margen FFO³</i>	46.8%^{1A}	44.4%^{1A}
(+) Otras partidas ²	15,369,651	13,928,446
AMEFIBRA FFO Ajustado	218,196,114	179,211,282
<i>Margen AMEFIBRA FFO ajustado</i>	50.3%	48.2%

¹ En el 2T26 incluye P \$495K por recuperación de amparo y en el 1T25 incluye P\$ 668K por recuperación de seguro.

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

² Rentas facturadas de arrendadores terceros a FIBRA durante el 6M26 y 6M25.

³ Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$11.3 millones y P\$8.5 millones 6M26 y 6M25, respectivamente.

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

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

	Histórico		Histórico		Histórico		Histórico		Histórico	
	2T26	%	1T26	%	4T25	%	3T25	%	2T25	%
Gasto propiedades	45,821,214	52.20%	43,681,577	51.06%	45,201,998	52.00%	40,735,629	51.51%	40,629,952	50.33%
Gasto corporativo	36,217,446	41.26%	35,982,130	42.06%	36,457,647	41.94%	33,198,366	41.98%	32,917,443	43.07%
Gasto desarrollo	5,745,146	6.54%	5,884,477	6.88%	5,259,703	6.05%	5,153,006	6.52%	5,157,627	6.60%
Total	87,783,806	100%	85,548,184	100%	86,919,348	100%	79,087,001	100%	78,705,022	100%

Conciliación FFO - Flujo de Efectivo Operativo	2T26	2T25	6M26	6M25
AMEFIBRA FFO	104,534,045	92,562,269	218,691,114	178,720,617
(+/-) Partidas que no requieren flujo de Efectivo	39,785,613	29,727,596	74,302,691	61,576,746
Intereses a favor y a cargo devengados	37,095,232	26,473,496	70,462,962	50,728,064
Provisiones y pasivos acumulados	2,690,381	3,254,100	3,839,729	10,848,682
(+/-) Cambios en activos y pasivos de Operación	(30,808,774)	(25,333,727)	(5,599,255)	(14,260,814)
Cuentas por cobrar, neto	(609,325)	(317,952)	100,688	1,058,776
Partes relacionadas	328,714	1,620,250	15,023	408,038
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	2,955,049	3,387,272	7,964,046	(1,167,284)
Pagos anticipados	(7,245,082)	(4,012,470)	(16,033,070)	(11,557,870)
Proveedores y acreedores diversos	(684,294)	1,550,884	(73,972)	(3,890,600)
Intereses por pagar	(24,932,864)	(27,645,878)	1,196,035	(1,835,565)
Depósitos en garantía	-	32,692	143,968	32,692
Anticipos de clientes	(620,972)	51,476	1,088,027	2,690,999
Flujo Neto de efectivo generado por actividades de operación	113,510,884	96,956,139	287,394,550	226,036,549

Conciliación AMEFIBRA FFO	2T26	2T25	6M26	6M25
Utilidad consolidada IFRS	177,741,559	146,073,479	332,708,170	293,521,579
(Ganancia) Pérdida no realizada por cambios en VR PI	(82,301,687)	(55,764,258)	(117,078,307)	(122,368,674)
Depreciación AI (IAS 40)	509,270	198,365	958,921	383,436
Ganancias o pérdidas no realizadas instrumentos de cobertura	849,279	603,306	1,698,559	1,789,041
Ganancias o pérdidas no realizadas en VR de instrumentos financieros	5,531,706	(734,032)	(4,004,060)	1,041,379
Pérdidas por el deterioro en el valor de plusvalías y amortización de intangibles (incluye activos de derecho de uso)	2,203,918	2,185,409	4,407,831	4,353,856
FFO AMEFIBRA	104,534,045	92,562,269	218,691,114	178,720,617
Otras partidas ¹	(495,000)		(495,000)	490,665
FFO AMEFIBRA AJUSTADO	104,039,045	92,562,269	218,196,114	179,211,282

¹ Sin ingresos ni gastos extraordinarios.

INFORMACIÓN DE NUESTRO ESTADO DE RESULTADOS

INGRESOS POR ARRENDAMIENTO

Los ingresos por arrendamiento de minibodegas en el trimestre alcanzaron P\$211.5 millones. Esto representa un incremento de 16.6% AsA principalmente por lo siguiente:

- Nuestra tarifa efectiva mensual terminó el trimestre con un incremento del 6.6% con respecto al mismo trimestre del año anterior, debido a la estrategia de tarifas que se ha implementado.
- El llenado de bodegas de nuestro portafolio, este trimestre hubo una absorción neta del área rentada de 3,022m².

GASTOS OPERATIVOS

Los gastos operativos, incluyendo predial, del cuarto trimestre fueron P\$38.0 millones (sin considerar rentas) que representa un incremento de 13.2% con respecto al mismo trimestre del año anterior, debido principalmente a que el gasto de mantenimiento fue mayor este trimestre.

GASTOS CORPORATIVOS

Los gastos administrativos para el trimestre representaron P\$42.0 millones, un incremento de 10.2% AsA, se debió principalmente a que ciertos gastos de proyectos, legales y de consultoría se incurrieron en este trimestre.

Rubro (P\$)	2T26	1T26	2T25	Variación (2T26 vs. 2T25)	Δ% TsT (2T26 vs 1T26)	Δ% AsA (2T26 vs. 2T25)
Ingresos por Arrendamiento	211,548,822	202,336,816	181,439,071	30,109,751	4.6%	16.6%
Otros Ingresos	9,958,727	10,050,306	9,375,017	583,710	-0.9%	6.2%
Total Ingresos	221,507,549	212,387,122	190,814,088	30,693,461	4.3%	16.1%
Gastos Operativos (más Predial)	38,089,398	36,043,742	33,646,522	4,442,876	5.7%	13.2%
NOI	175,191,335	168,705,545	150,184,136	25,007,199	3.8%	16.7%
Gastos administrativos y otros (excl. Depreciación)	41,962,592	41,866,607	38,075,070	3,887,522	0.2%	10.2%
EBITDA	133,228,743	126,838,938	112,109,066	21,119,677	5.0%	18.8%

PRINCIPALES RUBROS DE NUESTRO ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Rubro (P\$)	2T26	1T26	2T25	Variación (2T26 vs. 2T25)	Δ% TsT (2T26 vs 1T26)	Δ% AsA (2T26 vs. 2T25)
Efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones temporales	554,108,824	589,282,952	348,139,400	205,969,424	-6.0%	59.2%
Impuestos por recuperar	76,854,541	79,809,590	85,944,070	(9,089,529)	-3.7%	-10.6%
Propiedades de Inversión	8,550,396,783	8,368,511,111	7,803,428,936	746,967,847	2.2%	9.6%
Total Activo	9,385,968,159	9,235,746,688	8,382,608,928	1,003,359,231	1.6%	12.0%
Deuda Total	2,021,000,000	2,021,000,000	1,521,000,000	500,000,000	0.0%	32.9%
Patrimonio Total	7,196,406,543	7,019,314,974	6,693,125,711	503,280,832	2.5%	7.5%

EFFECTIVO, EQUIVALENTES DE EFFECTIVO E INVERSIONES DISPONIBLES

El efectivo e inversiones tuvo un incremento de P\$206.0 millones respecto al trimestre del año anterior que se debió al flujo de la operación y al bono STORAGE 25 de \$500M en agosto 2025.

IMPUESTOS POR RECUPERAR

Los impuestos por recuperar al cierre del trimestre suman P\$76.9 millones, en su mayoría corresponde a Impuesto al Valor Agregado (IVA) originado principalmente por el CAPEX erogado.

PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El valor del portafolio es de P\$8,550.3 millones, registrando un incremento de P\$747.0 millones con respecto al mismo trimestre del año anterior. El incremento está explicado principalmente por el CAPEX de desarrollo, así como, las revaluaciones del portafolio de propiedades de inversión de Fibra Storage.

PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

El patrimonio del fideicomiso mostró un incremento de P\$503.3 millones comparado con el cierre del trimestre del año anterior, explicado principalmente por el neto de: i) la utilidad del periodo y ii) venta de CBFIs.

APALANCAMIENTO

El nivel de apalancamiento al 30 de junio de 2026 es de 23.3% que resulta de dividir el pasivo total entre activos totales.

DEUDA

Al 30 de junio de 2026, el monto de la deuda de Fibra Storage está integrada a continuación:

Deuda	Tipo de Préstamo	Vencimiento	Tasa	Monto
STORAGE 25	Bono	01-ago-30	TIIIEF + 180 puntos base	500,000,000
Deuda a largo plazo	Crédito simple	30-may-28	TIIIEF + 190 puntos base	350,000,000
STORAGE 21V	Bono Verde	30-may-28	8.64%	1,171,000,000
Deuda				\$ 2,021,000,000
(-) costos de emisión de deuda				(16,216,699)
Total de deuda a largo plazo				2,004,783,301
(+) Intereses por pagar				9,942,649
Total de deuda				\$ 2,014,725,950

El 7 de agosto de 2025, FIBRA Storage hizo la emisión a cinco años ("STORAGE 25") de una Deuda de Largo Plazo (Bono) por un monto total de emisión de \$500 millones de pesos, se hizo al amparo del programa de deuda autorizado por la CNBV por hasta \$3,000 millones y tiene una calificación crediticia de AA+ y AA-(mex) con HR Ratings y Fitch Ratings, respectivamente. Los recursos se utilizarán para el desarrollo, construcción y/o expansión de las propiedades del portafolio actual, así como para la adquisición de nuevas propiedades en las cuales se desarrollarán, construirán y/o operarán mini bodegas, dentro del giro de Fibra Storage.

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

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

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

La siguiente tabla muestra información respecto al cumplimiento de los covenants financieros de la deuda al 30 de junio de 2026:

Cumplimiento de covenants		STORAGE	Límite
Nivel de endeudamiento (total deuda/ activos totales)	21.64%	Menor o igual a 50%	Cumple ✓
Deuda Garantizada	0%	Menor o igual a 40%	Cumple ✓
Cobertura del servicio de la deuda	3.08	Mayor o igual al 1.5x	Cumple ✓

CUMPLIMIENTO REGULATORIO (ANEXO AA - CUE)

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

Regulación	STORAGE	Límite	
Índice de cobertura de servicio de la deuda (A)	4.81x	Mayor o igual al 1x	Cumple ✓
Nivel de endeudamiento (B)	21.64%	Menor o igual a 50%	Cumple ✓

(A)		(B)	
AL _{2T26} Activos Líquidos al cierre del trimestre - excluyendo efectivo restringido	554,108,824	Financiamientos	350,000,000
IVA _{P4T} IVA por recuperar, próximos 4 trimestres	76,854,541	Deuda Bursátil	1,671,000,000
UO _{P4T} Utilidad Operativa, después de distribuciones, próximos 4 trimestres	558,830,904	Intereses	9,942,649
LR _{2T26} Líneas Revolventes no dispuestas	-	Deuda + intereses	2,030,942,649
TOTAL Recursos	1,189,794,269	Activos Totales	9,385,968,159
IP _{4T} Pago de Intereses, próximos 4 trimestres	181,739,393		
PP _{4T} Amortización de Principal, próximos 4 trimestres	-		
K _{P4T} CAPEX recurrente, próximos 4 trimestres	6,666,666		
D _{PT} CAPEX Desarrollo no discrecional, próximos 4 trimestres	58,719,341		
TOTAL Usos	247,125,400		
P _{4T} = Próximos cuatro trimestres			
Cifras en Pesos (P\$)			



Estados Financieros Consolidados STORAGE18

SEGUNDO TRIMESTRE 2026

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

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

	Nota		30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Activo Circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$	230,091,145	796,383,596
Inversiones disponibles	4		324,017,679	-
Cuentas por cobrar, neto			2,140,140	2,240,828
Partes relacionadas	6		1,831,772	1,846,795
Otras cuentas por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado	7		76,854,541	84,818,587
Pagos anticipados			23,209,878	7,176,808
Total de Activo Circulante			658,145,155	892,466,614
Activo No Circulante:				
Instrumentos financieros derivados			668,227	843,510
Edificio en remodelación, mobiliario y equipo, neto			43,936,225	44,895,145
Propiedades de inversión	9		8,550,396,783	8,195,407,563
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión			7,382,101	10,494,796
Activos por arrendamientos	11		2,773,931	3,883,512
Activo intangible, neto y crédito mercantil	8		101,822,734	101,476,395
Depósitos en garantía			20,843,003	3,673,415
Total de Activo No Circulante			8,727,823,004	8,360,674,336
Total Activo		\$	9,385,968,159	9,253,140,950
Vencimientos circulantes de:				
Obligaciones por arrendamientos circulantes	11	\$	15,096,117	15,366,065
Intereses por pagar	10		9,942,649	8,746,614
Proveedores y acreedores diversos			1,639,570	1,713,542
Provisiones y pasivos acumulados			17,057,881	13,218,147
Distribuciones por pagar			-	184,509,870
Depósitos en garantía			806,660	662,692
Anticipo de clientes			13,177,199	12,089,172
Total de Pasivo Circulante			57,720,076	236,306,102
Pasivo a largo plazo:				
Obligaciones por arrendamientos, excluyendo vencimientos circulantes	11		127,058,239	119,127,273
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	10		2,004,783,301	2,003,260,023
Total de Pasivo			2,189,561,616	2,358,693,398
Patrimonio del Fideicomiso:	12			
Aportaciones al fideicomiso			3,630,083,259	3,660,832,438
Utilidades retenidas			3,566,323,284	3,233,615,114
Total de Patrimonio del Fideicomiso			7,196,406,543	6,894,447,552
Total de Pasivo y Patrimonio del Fideicomiso		\$	9,385,968,159	9,253,140,950

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

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

		Por los periodos de seis meses		Por los periodos de tres meses	
	Nota	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025
Ingresos por:					
Arrendamiento	\$	413,885,638	353,496,574	211,548,822	181,439,071
Otros		20,009,033	19,089,581	9,958,727	9,375,017
Total de ingresos		433,894,671	372,586,155	221,507,549	190,814,088
Gastos generales:					
Gastos administrativos		71,795,071	64,611,968	36,144,192	32,480,297
Operativos		67,815,141	60,535,308	34,930,398	30,802,873
Comisiones y honorarios		10,567,891	11,509,234	5,253,990	5,275,547
Predial		6,317,999	5,529,954	3,159,000	2,843,649
Depreciación y amortización		4,257,181	3,627,724	2,158,401	1,828,990
Depreciación por derechos de uso		1,109,571	1,109,568	554,787	554,784
Otros		1,466,237	798,904	564,410	319,226
Total de gastos generales		163,329,091	147,722,660	82,765,178	74,105,366
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	9 (b)	117,078,307	122,368,674	82,301,687	55,764,258
(Costos) Ingresos financieros:					
Gasto por intereses		(83,831,427)	(68,447,101)	(41,528,307)	(34,559,494)
Ingreso por intereses		13,368,465	17,719,037	4,433,075	8,085,998
Pérdida realizada en cambios, neta		(90,875)	(152,106)	(42,245)	(56,731)
Utilidad por venta de CBFIs		13,312,619	-	215,963	-
Amortización de los costos de deuda y efectos de valuación de instrumentos financieros derivados		(1,698,559)	(1,789,041)	(849,279)	(603,306)
Efecto de valuación de instrumentos de inversión		4,004,060	(1,041,379)	(5,531,706)	734,032
Costo financiero, neto		(54,935,717)	(53,710,590)	(43,302,499)	(26,399,501)
Utilidad neta consolidada	\$	332,708,170	293,521,579	177,741,559	146,073,479

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO CONSOLIDADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS AL 30 DE JUNIO DE 2026 Y 2025 (PESOS)

	Nota		Aportaciones al Fideicomiso	Utilidades Retenidas	Total
Saldos al 1 de enero de 2025		\$	3,660,867,829	2,742,827,881	6,403,695,710
Aumento al patrimonio	12		5,110,927	-	5,110,927
Recompra de CBFIs	12		420,825	-	420,825
Efecto de recolocación de CBFIs			(9,623,330)	-	(9,623,330)
Utilidad neta consolidada			-	293,521,579	293,521,579
Saldos al 30 de junio de 2025		\$	3,656,776,251	3,036,349,460	6,693,125,711
Saldos al 31 de diciembre de 2025			3,660,832,438	3,233,615,114	6,894,447,552
Reembolso de patrimonio	12		(51,000,000)	-	(51,000,000)
Venta y recompra de CBFIs	12		20,250,821	-	20,250,821
Utilidad neta consolidada			-	332,708,170	332,708,170
Saldos al 30 de junio de 2026		\$	3,630,083,259	3,566,323,284	7,196,406,543

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS

AL EL 31 DE JUNIO DE 2026 Y 2025

(PESOS)

	Nota	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025
Actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada del período		\$ 332,708,170	293,521,579
Ajustes por:			
Depreciación por derechos de uso		1,109,571	1,109,568
Depreciación y amortización		4,257,181	3,627,724
Plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	9	(117,078,307)	(122,368,674)
Amortización de los costos de deuda y efectos de valuación en instrumentos financieros derivados		1,698,559	1,789,041
Efecto de valuación de instrumentos de inversión		(4,004,060)	1,041,379
Intereses a favor		(13,368,465)	(17,719,037)
Partida relacionada con actividades de financiamiento:			
Intereses a cargo		83,831,427	68,447,101
Subtotal		289,154,076	229,448,681
Cuentas por cobrar, neto		100,688	1,058,776
Partes relacionadas		15,023	408,038
Otras cuentas por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		7,964,046	(1,167,284)
Pagos anticipados		(16,033,070)	(11,557,870)
Proveedores y acreedores diversos		(73,972)	(3,890,600)
Provisiones y pasivos acumulados		3,839,731	10,848,682
Intereses por pagar		1,196,035	(1,835,565)
Depósitos en garantía		143,968	32,692
Anticipos de clientes		1,088,027	2,690,999
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación		287,394,552	226,036,549
Actividades de inversión:			
Adquisiciones de mobiliario y equipo		-	(1,478,364)
Adquisiciones de propiedades de inversión*		(224,627,495)	(308,225,552)
Intereses capitalizados en propiedades de inversión		(11,317,991)	(8,469,512)
Adquisiciones de software		(3,644,599)	(407,325)
Efecto de valuación de instrumentos de inversión		4,004,060	(1,041,379)
Inversiones disponibles		(324,017,679)	-
Intereses cobrados		13,368,465	17,719,037
Flujo a obtener de efectivo utilizado en actividades de inversión		(546,235,239)	(301,903,095)
Efectivo a obtener de actividades de financiamiento		(258,840,687)	(75,866,546)
Actividades de financiamiento:			
Distribuciones pagadas		(184,509,870)	(216,014,816)
Reembolso de patrimonio		(51,000,000)	-
Venta y recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados		20,250,821	(9,202,505)
Préstamos obtenidos		-	350,000,000
Pagos del principal de préstamos obtenidos		-	(329,000,000)
Instrumentos financieros derivados		175,283	(1,022,586)
Intereses pagados deuda		(76,998,343)	(64,085,164)
Intereses pagados por arrendamiento		(7,008,367)	(7,027,741)
Pagos de pasivos por arrendamiento		(8,361,288)	(6,900,705)
Flujo neto de efectivo obtenido de actividades de financiamiento		(307,451,764)	(283,253,517)
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(566,292,451)	(359,120,063)
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Al principio del período		796,383,596	707,259,463
Al final del período		\$ 230,091,145	348,139,400
Aportación de inmuebles a cambio de CBFI´s emitidos	12	-	5,110,927

*Incluye desarrollo para futuras propiedades de inversión.

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

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

Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados (Pesos)

1. ENTIDAD QUE REPORTA

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

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

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

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

La información financiera consolidada intermedia condensada por los seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2026 y 2025, incluye la información financiera consolidada del Fideicomiso F/1767, Fideicomiso FID 2981, del Fideicomiso CIB/2625 y del Fideicomiso CIB/3541, que actualmente Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva es causahabiente a título universal de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, por lo que ejerce todos los derechos y obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso (el "Fiduciario").

2. BASES DE PRESENTACIÓN

a) Declaración de cumplimiento

La información financiera consolidada intermedia condensada adjunta ha sido preparada de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) "Información Financiera Interina". Esta no incluye toda la información requerida para un juego completo de estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés). Sin embargo, algunas notas explicativas seleccionadas se incluyen para explicar los eventos y transacciones que resulten significativos para la comprensión de los cambios en la situación financiera del Fideicomiso y su desempeño desde los últimos estados financieros consolidados anuales al 31 de diciembre 2025 y por el año terminado en esa fecha. Consecuentemente, los estados financieros consolidados trimestrales deberán leerse en conjunto con estos estados financieros consolidados anuales.

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

b) Bases de medición

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

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

c) Moneda funcional y de informe

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

3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a) Propiedades de inversión

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Provisiones y pasivos acumulados

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

c) Arrendamientos

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

i. Como arrendatario

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

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

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

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

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

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

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

Al 30 de junio de 2026, no se tienen contratos con pagos de arrendamiento que comprendan lo siguiente:

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

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

Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

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

ii. Como arrendador

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

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

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

d) Crédito mercantil

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

e) Activos intangibles

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

Los activos intangibles con vida útil definida incluyen software y página web, un contrato de administración de 11 sucursales y servicios de administración de inmuebles por el uso de la marca Guardabox de 7 sucursales; los factores que han determinado su vida útil son su obsolescencia tecnológica, su retorno de beneficios económicos y la vigencia de los contratos. Estos activos se registran a su costo de adquisición o desarrollo y se amortizan en línea recta, durante su vida útil estimada de 4 años, 20 años y entre 5 y 12 años, respectivamente.

f) Reconocimiento de ingresos

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

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

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

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

g) Ingresos y costos financieros

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

h) Utilidad por CBFi

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

i) Patrimonio

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

j) Distribuciones a los tenedores

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

k) Contingencias y compromisos

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

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO E INVERSIONES TEMPORALES

El efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones temporales al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 se integran como sigue:

		30/06/2026	31/12/2025
Efectivo	\$	5,417,451	2,724,346
Inversiones		224,673,694	793,659,250
Inversiones disponibles		324,017,679	-
	\$	554,108,824	796,383,596

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

Al 30 de junio de 2026, el Fideicomiso mantiene inversiones en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda, a cargo del Gobierno Federal de México denominada en dólares, los cuales han sido clasificados como inversiones disponibles por \$324,017,679 pesos.

5. CBFIS

Al 30 de junio de 2026, el Fideicomiso mantiene en circulación 260,701,027 CBFIs, 33,132,415 en tesorería y 6,166,558 en tesorería por fondo de recompra.

6. SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

Cuentas por cobrar		30/06/2026	31/12/2025
U-Storage Viaducto, S.A. de C.V.	\$	558,224	593,012
Opebodegas, S.A. de C.V.		272,001	303,167
U-Storage Puebla, S.A. de C.V.		163,727	150,575
Otros		837,820	800,041
	\$	1,831,772	1,846,795

7. OTRAS CUENTAS POR RECUPERAR

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

		30/06/2026	31/12/2025
Impuesto al valor agregado por recuperar *		76,648,371	84,818,587
Impuesto al valor agregado retenido		206,170	-
	\$	76,854,541	84,818,587

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

8. ACTIVO INTANGIBLE, NETO Y CRÉDITO MERCANTIL-

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

Derivado de esta adquisición se originó el reconocimiento de activos intangibles y un crédito mercantil como se muestra a continuación:

	Intangibles con vida útil definida			Intangibles con vida útil indefinida		Total
	Contrato de administración	Servicios de administración de inmuebles por el uso de la marca Guardabox	Software y página web	Derechos vitalicios por uso de la marca U-Storage	Crédito mercantil (admon de propiedades con terceros)	
Saldo inicial al 1° de enero de 2026	\$ 60,081,982	14,119,603	2,040,376	17,334,304	7,900,130	101,476,395
Adiciones	-	-	3,644,599	-	-	3,644,599
Total	60,081,982	14,119,603	5,684,975	17,334,304	7,900,130	105,120,994
Amortización del periodo	\$ (1,767,574)	(1,287,353)	(243,333)	-	-	(3,298,260)
Saldo al 30 de junio de 2026	\$ 58,314,408	12,832,250	5,441,642	17,334,304	7,900,130	101,822,734

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

a) Adquisición y adiciones-

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

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

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

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

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

	30/06/2026	31/12/2025
Terrenos (adq. + capex + int. cap.)	749,809,191	570,196,076
Derechos de uso de propiedades arrendadas	177,887,592	161,846,086
Edificios (capex edif. + revaluación)	7,622,700,000	7,463,365,401
\$	8,550,396,783	8,195,407,563

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

	30/06/2026
Saldo inicial al 1 de enero 2026	\$ 8,195,407,563
Adquisiciones	54,793,466
Construcción en proceso (*)	183,117,447
Revaluación del ejercicio	117,078,307
Saldo final	\$ 8,550,396,783

* 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 junio de 2026 y 2025, el efecto por revaluación del período fue una plusvalía por \$117,078,307 y \$122,368,674, respectivamente.

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

- Tasa de descuento: 11.33% a 11.83%
- Tasa de capitalización ("cap rate") terminal: 8.17% a 8.67%
- Tasa de crecimiento ("g"): 3.66%

Medición del valor razonable

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

Al 30 de junio de 2026, el valor razonable de las propiedades de inversión ha sido calificado como un nivel de valor razonable 3 sobre la base de las variables en la técnica de valoración utilizada; considera las transacciones del mercado tomando como base a los comparables (similares) ofertados en el mercado inmobiliario que deben de ser cualitativa y tipológicamente similares en: uso, infraestructura, calidad, edad, tipo y en caso de no cumplir con la descripción se harán los ajustes correspondientes de homologación tomando como referencia las características del inmueble valuado para premiar o demeritar a los comparables.

10. DEUDA

Al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, el monto de la deuda de Fibra Storage está integrada por dos emisiones de bonos y un crédito bancario las cuales se integran a continuación:

Deuda	Tipo de Préstamo	Vencimiento	Tasa	30/06/2026	31/12/2025
STORAGE 25	Bono	01-ago-30	TIIEF + 180 puntos base	500,000,000	500,000,000
Deuda a largo plazo	Crédito simple	30-may-28	TIIEF + 190 puntos base	350,000,000	350,000,000
STORAGE 21V	Bono Verde	30-may-28	8.64%	1,171,000,000	1,171,000,000
Deuda				2,021,000,000	2,021,000,000
(-) costos de emisión de deuda				(16,216,699)	(17,739,977)
Total de deuda a largo plazo				\$ 2,004,783,301	2,003,260,023
(+) Intereses por pagar				9,942,649	8,746,614
Total de deuda				\$ 2,014,725,950	2,012,006,637

El 7 de agosto de 2025, FIBRA Storage hizo la emisión a cinco años ("STORAGE 25") de una Deuda de Largo Plazo (Bono) por un monto total de emisión de \$500 millones de pesos, se hizo al amparo del programa de deuda autorizado por la CNBV por hasta \$3,000 millones y tiene una calificación crediticia de AA+ y AA-(mex) con HR Ratings y Fitch Ratings, respectivamente. Los recursos se utilizarán para el desarrollo, construcción y/o expansión de las propiedades del portafolio actual, así como para la adquisición de nuevas propiedades en las cuales se desarrollarán, construirán y/o operarán mini bodegas, dentro del giro de Fibra Storage.

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

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

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

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

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

La deuda establece ciertas obligaciones de hacer y no hacer por parte del Fideicomiso. Estas obligaciones han sido cumplidas al 30 de junio de 2026.

11. PASIVOS POR ARRENDAMIENTO

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

Así mismo el Fideicomiso como parte de su operación arrienda a clientes minibodegas, la estancia promedio de los arrendamientos es de 30.1 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:

		30/06/2026	31/12/2025
Total de pasivo por arrendamiento a largo plazo	\$	142,154,356	134,493,338
Menos vencimientos circulantes		(15,096,117)	(15,366,065)
Pasivo por arrendamiento, excluyendo vencimientos circulantes	\$	127,058,239	119,127,273

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

Pasivo por arrendamiento		30/06/2026	31/12/2025
Saldo inicial	\$	134,493,338	142,942,307
Altas		16,022,306	5,977,119
Pagos		(15,369,655)	(28,195,499)
Interes devengados		7,008,367	13,769,411
Saldo final	\$	142,154,356	134,493,338

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

12. APORTACIONES AL FIDEICOMISO

Estructura de las aportaciones al Fideicomiso

El total del patrimonio del Fideicomiso al 30 de junio de 2026 asciende a \$3,630,083,259 de acuerdo con los movimientos mencionados a continuación:

- Con fecha 13 de marzo de 2026, Fibra Storage realizó un reembolso de Patrimonio a sus Tenedores por \$51,000,000.
- Con fecha 5 de diciembre de 2025, Fibra Storage anunció la colocación en circulación de 281,600 CBFÍ's que se encontraban en Tesorería dando un total de efectivo \$5,223,887, como parte del remanente del Derecho de Adquisición Preferente" de septiembre de 2023.
- Con fecha 28 de marzo de 2025, Fibra Storage anunció la colocación en circulación de 236,617 CBFÍ's que se encontraban en Tesorería dando un total de efectivo \$5,110,927. Los cuales fueron utilizados como contraprestación por el pago de la aportación al patrimonio del Fideicomiso identificado como portafolio "Guardabox".

Venta de CBFIs

Del 1 de enero al 30 de junio de 2026, se han vendido un total de 1,386,507 CBFIs por un importe de \$34,530,600 a un valor de costo de \$21,217,980.

Fondo de recompra

El 27 de julio de 2022 se puso en marcha el programa de recompra de CBFIs. Del 1 de enero a 30 de junio de 2026, se han recomprado un total de 40,000 por un importe de \$967,159 y del 1 de enero a 30 de junio de 2025, se han recomprado un total de 509,709 por un importe de \$9,623,330 (incluyendo costos de transacción), respectivamente.

13. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES

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

1. Juicio Ordinario Civil bajo el expediente número 1227/24 radicado en el Juzgado 20 Civil de Proceso Escrito de la Ciudad de México, interpuesto por Sandra Vélez Martínez como parte Actora cuyas pretensiones son la indemnización por los daños causados por la pérdida de bienes derivados del siniestro ocurrido en la Sucursal Cuajimalpa en abril del 2023, demanda que fue debidamente contestada en tiempo y forma por el Administrador y a la fecha del presente reporte, se realizó el llamamiento a juicio solicitado por la parte Actora para que comparezca el Fideicomiso CIB/2625 y SSD, a fin de que se presenten en su carácter de codemandados con el Administrador, y los cuales no han sido notificados correctamente, por lo que una vez que sean notificados se deberán dar por enterados de la demanda y se conteste la misma, por lo que una vez que transcurra el plazo para que los terceros den contestación se estará en condiciones de proporcionar mayor información respecto al resultado de las pretensiones de la parte Actora.
2. Juicio Ordinario Civil bajo el expediente número 242/25 radicado en el Juzgado 52° de lo Civil de la Ciudad de México interpuesto por Seguros Atlas, S.A. como parte Actora, en contra del Administrador y otro, cuyas pretensiones son el pago de la indemnización realizada a su asegurado por la cobertura en la pérdida de sus bienes por los daños causados por el siniestro ocurrido en la Sucursal Cuajimalpa en abril del 2023, demanda que fue debidamente contestada en tiempo y forma por el Administrador y a la fecha de este reporte, las pruebas ya fueron debidamente desahogadas en audiencia de ley y el expediente esta turnado para dictar Sentencia de primera instancia.
3. Juicio Ordinario Civil bajo el expediente número 178/25 radicado en el Juzgado 47° de lo Civil de la Ciudad de México interpuesto por Armando Acevedo Arcos como parte Actora, en contra del Administrador, el Fideicomiso CIB/2625 y otro, cuyas pretensiones son la indemnización por los daños causados por la pérdida de bienes derivados del siniestro ocurrido en la Sucursal Cuajimalpa en abril del 2023, demanda que fue debidamente contestada en tiempo y forma por el Administrador y a la fecha de este reporte, se está en espera de que se fije fecha de Audiencia de Desahogo de Pruebas y Alegatos con la finalidad de escuchar a los peritos y que rindan su dictamen, por lo que una vez que se solventen dichas periciales y desahogos correspondientes, se estará en posibilidad de proporcionar mayor información sobre la procedencia de las pretensiones de la parte Actora que reclama al Administrador, el Fideicomiso Irrevocable CIB/2625 y de otro.

4. Juicio de Arrendamiento Inmobiliario bajo el expediente número 665/223 radicado en el Juzgado 68° de lo Civil del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México interpuesto por RR Distribución Automotriz, S.A. de C.V. como parte Actora en contra del Administrador, cuyas pretensiones son el cumplimiento forzoso del contrato de subarrendamiento de fecha 1 de agosto de 2022 sobre una fracción de terreno que forma parte de la Sucursal Lindavista, demanda que fue contestada en tiempo y forma por el Administrador y sobre la cual se emitió una sentencia de primera instancia favorable, misma que fue apelada y modificada mediante sentencia de segunda instancia revocando la sentencia original y ordenando el cumplimiento forzoso del contrato de subarrendamiento a cargo del Administrador, por lo que a la fecha del presente informe se llevó a cabo la audiencia constitucional en el amparo promovido por el administrador del resultado de la audiencia los magistrados federales concedieron el amparo en favor del Administrador por vicios de fondo dejando en plenitud de jurisdicción a la responsable, por lo que una vez que el Tribunal Colegiado emita la sentencia por escrito y las autoridades responsables den cumplimiento a ella se estará en posibilidad de proporcionar mayor información sobre el resultado de las pretensiones de la parte Actora.

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

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





Reporte Anual de Sostenibilidad bajo NIIF S1 y NIIF S2 Año 2025

**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de
Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios
Número CIB/572 y subsidiarias**

ÍNDICE

GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES	3
1. BASES DE PREPARACIÓN	5
1.1 Entidad que informa	5
1.2 Cumplimiento de las Normas NIIF de Información a Revelar sobre Sostenibilidad	5
1.3 Conectividad con los estados financieros	6
1.4 Adopción de las Normas NIIF de Información a Revelar sobre Sostenibilidad y exenciones de transición	6
2. MODELO DE NEGOCIO Y CADENA DE VALOR	8
2.1 Modelo de negocio	8
2.2 Nuestra cadena de valor	14
3. JUICIOS, INCERTIDUMBRES Y ERRORES	15
3.1 Juicios significativos	15
3.2 Incertidumbre de medición	16
3.3 Errores	16
4. MATERIALIDAD	16
5. GOBERNANZA	18
5.1 Comité Técnico	20
5.2 Comités Auxiliares	21
6. ESTRATEGIA	24
6.1 Identificación y evaluación de riesgos y oportunidades climáticos	24
6.2 Impactos financieros actuales y previstos de los riesgos y oportunidades identificados en la situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	25
6.3 Impactos de los riesgos y oportunidades del clima en el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	27
6.4 Resiliencia climática	30
7. GESTIÓN DE RIESGOS	35
8. MÉTRICAS Y OBJETIVOS	37
9. HECHOS POSTERIORES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA	44

GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES

Los términos utilizados en el presente Informe Anual de Sostenibilidad 2025 bajo NIIF S1 y NIIF S2 tendrán el significado que se les atribuya a continuación:

Términos	Definiciones
Fibra Storage	Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios Número CIB/572 y subsidiarias.
Subsidiarias	Fideicomiso F/1767, Fideicomiso FID 2981, del Fideicomiso CIB/2625 y del Fideicomiso CIB/3541.
Informe Anual de Sostenibilidad	Hace referencia al Informe Anual de Sostenibilidad de Fibra Storage bajo NIIF S1 y NIIF S2 por el periodo del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025.
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera.
NIIF S1	NIIF S1 – Requerimientos generales para la Información financiera a revelar relacionada con la Sostenibilidad.
NIIF S2	NIIF S2 – Información a revelar relacionada con el clima.
ISSB, por sus siglas en inglés	Consejo de Normas Internacionales de Sostenibilidad.
Usuarios principales	Inversores, prestamistas y otros acreedores existentes y potenciales.
Perspectivas de Fibra Storage	Impacto financiero en los flujos de efectivo de la entidad, situación financiera, rendimientos financieros, su acceso a la financiación o el costo del capital a corto, medio o largo plazo.
Riesgos y oportunidades relacionados con el clima	Los riesgos relacionados con el clima se refieren a los potenciales efectos negativos del cambio climático en una entidad. Estos riesgos se clasifican en riesgos físicos relacionados con el clima y riesgos de transición relacionados con el clima. Las oportunidades relacionadas con el clima se refieren a los potenciales efectos positivos derivados del cambio climático para una entidad. Los esfuerzos para mitigar y adaptarse al cambio climático pueden producir oportunidades relacionadas con el clima para una entidad.
Información de sostenibilidad	Se refiere a la información financiera a revelar relacionada con la sostenibilidad.
ASG	Acrónimo de Ambiental, Social y Gobernanza.
SASB, por sus siglas en inglés	Normas del Consejo de Normas de Contabilidad de Sostenibilidad.
Tenedores	Significan aquellas Personas que tengan la titularidad de cualesquiera CBFIs Originales y cualesquiera CBFIs Adicionales conforme a los términos del contrato de Fideicomiso.

Fideicomitentes o Fideicomisarios en Segundo Lugar	Significan los Tenedores, como fideicomisarios en primer lugar del Fideicomiso y los Fideicomitentes, como fideicomisarios en segundo lugar del Fideicomiso.
Guía NIIF S2	Guía sobre la Aplicación de la NIIF S2 basada en el Sector Industrial.
Periodo de reporte	Periodo transcurrido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025.
GEI	Gases de Efecto Invernadero.
Comité Técnico	Significa el Comité Técnico de Fibra Storage que esté formado por nueve (9) miembros.
Comité de Auditoría	Significa el Comité de Auditoría que esté formado por tres (3) miembros independientes.
Comité de Prácticas Societarias	Significa el Comité de Prácticas Societarias formado por tres (3) miembros independientes.
Comité de Nominaciones	Significa el Comité de Nominaciones formado por 5 (cinco) miembros, 3 (tres) califican con el carácter de independientes.
Comité de Inversiones	Significa el Comité de Inversiones formado por 5 (cinco) miembros de los cuales 1 (uno) con el carácter de independiente y 1 (uno) de ellos miembro especialista en materia y temas sustentables.

1. BASES DE PREPARACIÓN

1.1 Entidad que informa

Hace referencia a la entidad que requiere preparar estados financieros con propósito general, por lo que se identificó como entidad que informa a Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva como causahabiente a título universal de CIBanco, S. A. Institución de Banca Múltiple como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios Número CIB/572 y subsidiarias (en adelante, Fibra Storage). La información incluida en este informe se refiere a la misma entidad que informa sobre los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025.

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

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

1.2 Cumplimiento de las Normas NIIF de Información a Revelar sobre Sostenibilidad

El presente Informe Anual de Sostenibilidad de Fibra Storage se ha elaborado de acuerdo con las Normas NIIF de Información a Revelar sobre Sostenibilidad, en específico de la NIIF S1 y NIIF S2 emitidas por el ISSB.

Fibra Storage es un fideicomiso mexicano especializado en operar y desarrollar mini bodegas en México. Fibra Storage fue creado en 2014 como un fideicomiso de administración. El 6 de julio de 2018, los Fideicomitentes del Fideicomiso celebraron un convenio modificatorio y de re-expresión para convertirlo en un fideicomiso emisor de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y sujetarlo al régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR.

Además, al elaborar este Informe Anual de Sostenibilidad, se han hecho referencia y consideración a los temas de divulgación de la “Guía sobre la Aplicación de la NIIF S2 basada en el Sector Industrial” de la NIIF S2 y Normas del SASB. Fibra Storage pertenece al sector Real Estate, por lo que se basaron en las guías relacionadas a estos sectores. Véase la nota 8, *Métricas y objetivos*.

1.3 Conectividad con los estados financieros

El presente Informe Anual de Sostenibilidad debe leerse en conjunto con los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025 de Fibra Storage preparados de acuerdo con las NIIF, y cuya fecha de emisión fue el 7 de abril de 2026.

Fibra Storage define los horizontes temporales en función de cuándo se podría esperar razonablemente que ocurran los riesgos y oportunidades relacionados con sostenibilidad, en específico sobre el clima y en función de los periodos que la organización utiliza en su planificación estratégica, financiera y de gestión de riesgos, de manera que exista consistencia entre la evaluación ASG y los ciclos de planeación corporativa. Al final del periodo del informe, se identificaron los siguientes horizontes temporales, que se ajustan a los plazos utilizados para la toma de decisiones estratégicas:

- Corto plazo (1 año hasta 3 años)
- Mediano plazo (más de 3 años hasta 7 años)
- Largo plazo (más de 7 años hasta 25 años)

En la Nota 6, *Estrategia* se da más detalle sobre el análisis de horizontes temporales determinados por Fibra Storage. La información financiera relacionada con la sostenibilidad corresponde a la misma entidad informante que los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025. Al preparar sus revelaciones financieras relacionadas con la sostenibilidad, Fibra Storage ha evaluado sus propias operaciones y su cadena de valor, que incluye, entre otros, sus subsidiarias. Véase la Nota 2.2, *Nuestra cadena de valor* del presente informe.

La moneda de presentación de las revelaciones financieras relacionadas con sostenibilidad es en pesos mexicanos, que se alinea con la moneda de presentación utilizada en los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025, a menos que se indique lo contrario.

1.4 Adopción de las Normas NIIF de Información a Revelar sobre Sostenibilidad y exenciones de transición

En México, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”) emitió una modificación a la Circular Única de Emisoras (“CUE”), que requiere de manera obligatoria a las empresas públicas presentar, a partir de 2026, un Informe Anual de Sostenibilidad que abarque el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025, elaborado conforme a las Normas NIIF de Información a Revelar sobre Sostenibilidad.

Fibra Storage informa bajo las Normas NIIF de Información a Revelar sobre Sostenibilidad por primera vez para su periodo de informe anual que finaliza el 31 de diciembre de 2025. Ha aplicado las siguientes normas para su periodo de presentación de informes anuales que comienza el 1 de enero de 2025:

- NIIF S1 - Requerimientos Generales para la Información Financiera Relacionada con la Sostenibilidad
- NIIF S2 - Información a revelar relacionada con el clima

Las Normas NIIF de Información a Revelar sobre Sostenibilidad proporcionan exenciones transitorias para el primer ejercicio anual en el que una entidad aplica las normas. Fibra Storage ha aplicado las siguientes exenciones de transición mencionadas en las normas:

- No revelación de información comparativa en el primer periodo anual sobre el que se informa, con base en lo previsto en la NIIF S1.E3 y NIIF S2.C3, por lo que no se presenta información comparativa respecto de periodos anteriores en el primer año de adopción de las normas.
- Revelación limitada a riesgos y oportunidades relacionados con el clima, de conformidad con la NIIF S1.E5, aplicando los requerimientos únicamente en la medida en que se relacionan con la información a revelar sobre riesgos y oportunidades relacionados con el cambio climático conforme a la NIIF S2.
- No revelar las emisiones de gases de efecto invernadero Alcance 3, de conformidad con la NIIF S2.C4.
- Diferimiento en el plazo de presentación del informe de sostenibilidad 2025, de conformidad con la NIIF S1.E4, Fibra Storage podrá diferir la publicación de sus revelaciones relacionadas con la sostenibilidad preparadas conforme a NIIF S1 y NIIF S2, en paralelo con la información financiera consolidada del segundo trimestre, es decir, durante el mes de julio de 2026.

Al 31 de diciembre de 2025, no existen otras Normas NIIF de Información a Revelar sobre Sostenibilidad emitidas por el ISSB.

A partir del periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2026, Fibra Storage presentará el conjunto completo de revelaciones financieras relacionadas con la sostenibilidad, sobre todos los riesgos y oportunidades de sostenibilidad que, razonablemente, podrían afectar las perspectivas de Fibra Storage a corto, mediano y largo plazo.

2. MODELO DE NEGOCIO Y CADENA DE VALOR

2.1 Modelo de negocio

Principales actividades comerciales

El modelo de negocios de Fibra Storage se basa en desarrollar y operar el arrendamiento de mini bodegas en México. Al 31 de diciembre de 2025, Fibra Storage es propietario directamente de 42 (cuarenta y dos) propiedades. Las bodegas de Fibra Storage ofrecen diversas opciones de auto almacenaje que las pueden hacer atractivas a distintos tipos de clientes, como lo son individuos, parejas y familias, así como pequeñas, medianas y grandes empresas. Las mini bodegas tienen una superficie que va desde de 2 m² ("lockers") hasta 100 m².



Fibra Storage mantiene relaciones comerciales con otros inmuebles operados bajo la marca "U-Storage"®. Cuenta con una plataforma de desarrollo especializada, misma que se encuentra fortalecida por subcontratistas independientes con experiencia para la construcción y equipamiento de sus inmuebles y para el desarrollo de futuros proyectos, por lo que se cuenta con los procesos y equipos necesarios para llevar a cabo el desarrollo de su portafolio actual, que al 31 de diciembre de 2025 estuvo conformado por 42 propiedades, de las cuales siete son terrenos. Sin embargo, la plataforma mantiene estratégicamente la estructuración y supervisión de los proyectos para así continuar creciendo su número de sucursales y mantener el estándar de construcción y ejecución en las sucursales, maximizando el espacio para desarrollar diferentes bodegas.

Las propiedades de Fibra Storage están situadas en lugares estratégicos en la Ciudad de México y el Estado de México, Guadalajara, San Luis Potosí y Monterrey, ubicados cerca de avenidas principales y calles de fácil acceso, planeadas con estudios demográficos que pretenden atender las necesidades de un grupo diversificado de Clientes en una misma ubicación geográfica. Todas sus sucursales buscan otorgar seguridad, comodidad, limpieza y accesibilidad a nuestros clientes.

Las propiedades del portafolio se clasifican de la siguiente forma:

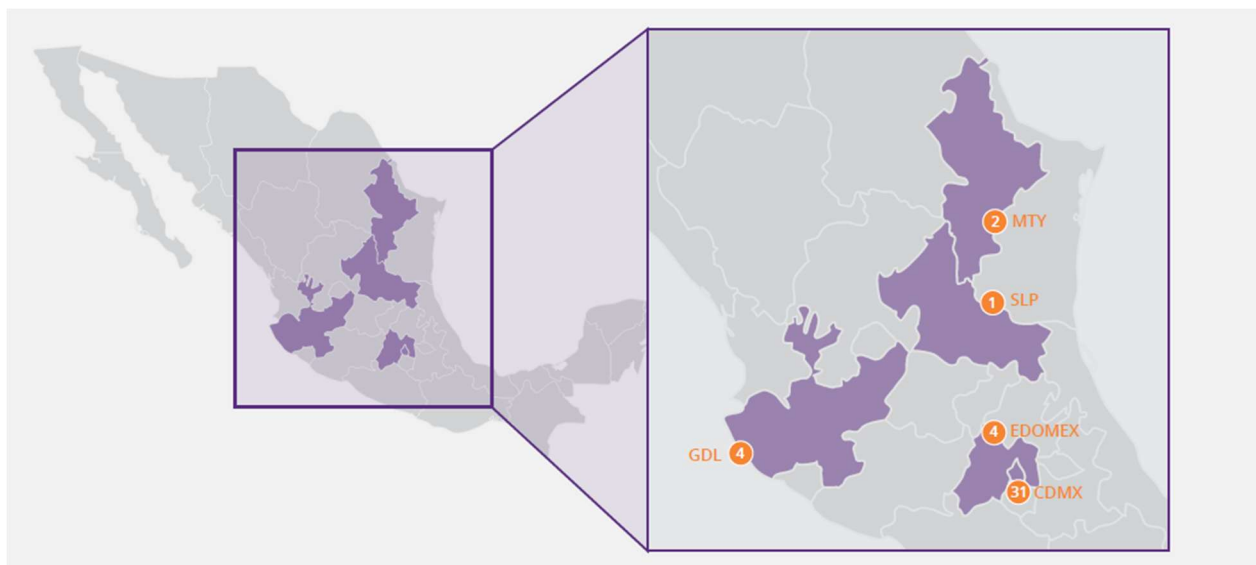
- 1) Estabilizadas: se considera a una propiedad como estabilizada una vez que ha llegado al 85% de ocupación durante un mes completo.
- 2) En estabilización: se consideran las sucursales que no han alcanzado el 85% de ocupación.
- 3) En construcción: significa que cuentan con los permisos y licencias necesarias para su desarrollo y se encuentran en distintas etapas de construcción.
- 4) Terreno: son aquellas que se encuentran en etapa de gestión de permisos y licencias.
- 5) Adicionalmente, se ha incluido la clasificación de Portafolio Mismas Propiedades ("PMP") que significa aquel portafolio que cumple con las siguientes características en un momento determinado: i) que hasta un año antes al presente periodo había logrado su estabilización (había logrado alcanzar 85% de ocupación durante algún periodo mensual) y ii) que en los últimos 12 meses: a) no fue objeto de alguna expansión o reducción material y b) no fue producto de alguna transacción de compraventa con algún tercero no relacionado.

En la siguiente tabla, se muestran las propiedades que al cierre de 2025 formaban parte del portafolio actual de Fibra Storage:

Estabilizada			En estabilización		
No. Sucursal	Situación	Ubicación	No. Sucursal	Situación	Ubicación
1 Anzures	Estabilizada	CDMX	25 Anáhuac	En estabilización	CDMX
2 Circuito	Estabilizada	CDMX	26 Añil	En estabilización	CDMX
3 Del Valle	Estabilizada	CDMX	27 Condesa	En estabilización	CDMX
4 Imán	Estabilizada	CDMX	28 Cuajimalpa	En estabilización	CDMX
5 Insurgentes Sur	Estabilizada	CDMX	29 Hamburgo	En estabilización	CDMX
6 Lindavista	Estabilizada	CDMX	30 Mariano Escobedo	En estabilización	CDMX
7 México-Tacuba	Estabilizada	CDMX	31 Periférico Pedregal	En estabilización	CDMX
8 Narvarte	Estabilizada	CDMX	32 Río San Joaquín	En estabilización	CDMX
9 Periférico	Estabilizada	CDMX	33 Tlalpan Coapa	En estabilización	CDMX
10 Revolución	Estabilizada	CDMX	34 Lerma II	En estabilización	EDOMEX
11 Roma	Estabilizada	CDMX	35 Interlomas	En estabilización	EDOMEX
12 San Antonio	Estabilizada	CDMX	Terreno		
13 Santa Fe	Estabilizada	CDMX	No. Sucursal	Situación	Ubicación
14 Tepeyac	Estabilizada	CDMX	36 Cuernavaca	Terreno	CDMX
15 Tlalpan 949	Estabilizada	CDMX	37 Eje Central	Terreno	CDMX
16 Universidad	Estabilizada	CDMX	38 Escandón	Terreno	CDMX
17 Vasco de Quiroga	Estabilizada	CDMX	39 Picacho-Ajusco	Terreno	CDMX
18 Lerma	Estabilizada	EDOMEX	40 Plutarco	Terreno	CDMX
19 Paseo Interlomas	Estabilizada	EDOMEX	41 Garza Sada	Terreno	MTY
Estabilizada			42 Puerta de Hierro	Terreno	MTY
No. Sucursal	Situación	Ubicación			
20 Aviación ²	Estabilizada	GDL			
21 Lázaro Cárdenas ²	Estabilizada	GDL			
22 Mariano Otero ^{1, 2}	Estabilizada	GDL			
23 Periférico Sur ²	Estabilizada	GDL			
24 San Luis Potosí ²	Estabilizada	SLP			

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

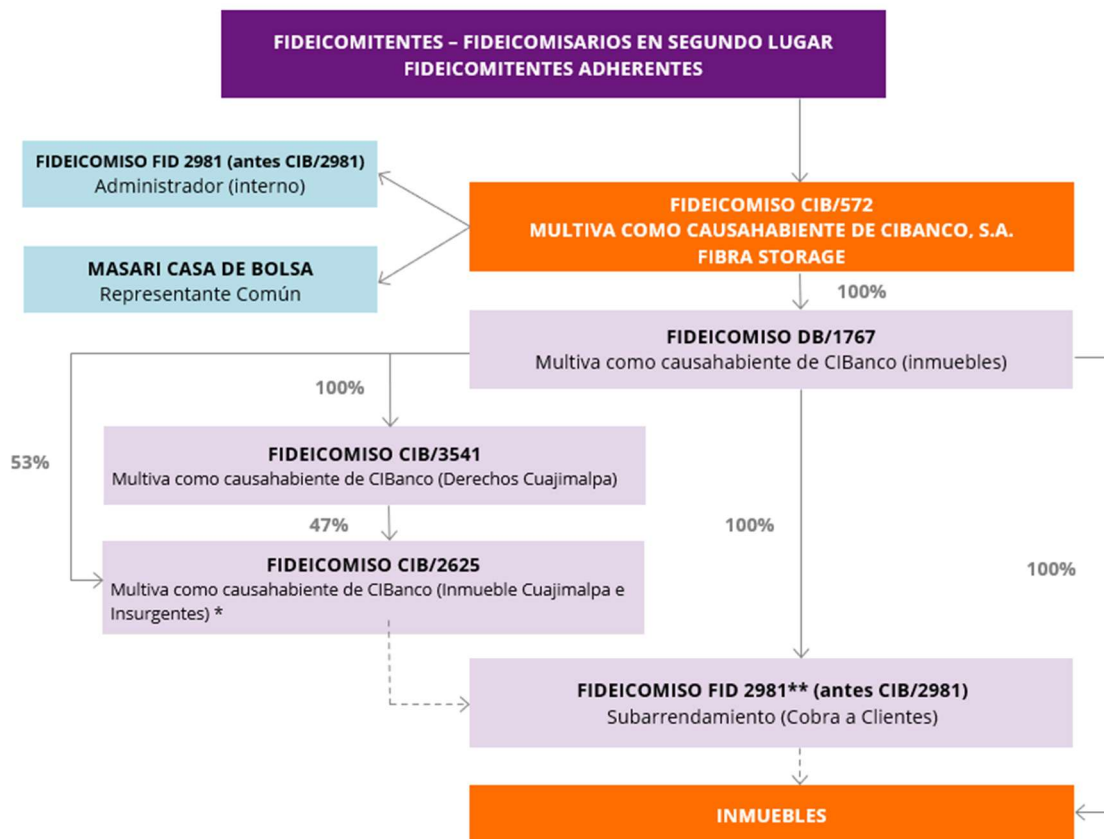
² Portafolio adquirido por FIBRA Storage bajo la marca Guardabox.



El otro componente importante de sus clientes lo conforman empresas y personas físicas con actividad empresarial que contratan las bodegas para ayudar a crecer su negocio u oficina mediante el almacenaje de archivo, expedientes, papelería, inventario o mercancía, manejar centros de distribución y muebles y otros equipos de oficina durante el periodo de cambio de oficina. A este otro segmento se le identifica como “No Residencial” o “Negocios”.

Las oportunidades de inversión a largo plazo podrían incluir desde terrenos para desarrollo hasta bodegas o sucursales existentes y en operación que podrán consolidar el negocio de mini bodegas bajo las marcas “U-Storage”® y “Guardabox” o alguna otra, de ser el caso, y la experiencia y capacidad de operación del Administrador.

A continuación, se incluye un diagrama que muestra la estructura corporativa y de la operación de Fibra Storage al 31 de diciembre de 2025:



Estrategia corporativa de sostenibilidad y sus objetivos

La estrategia de sostenibilidad de Fibra Storage es definida por el Comité Técnico, enfocado en la creación de valor para sus grupos de interés:

1. Fibra Storage cumple con la legislación ambiental, laboral, fiscal y regulatoria aplicable, de acuerdo con lo estipulado en su Código de Ética y honrando sus valores. Esto forma parte de la cultura corporativa que promueve un comportamiento ético e íntegro en todas las interacciones con los grupos de interés.
2. Fibra Storage ha definido una serie de políticas y procedimientos internos que declaran sus compromisos con la conservación del medio ambiente, con el bienestar de sus colaboradores, con la competencia justa y con mantener una relación de confianza y respeto con proveedores y socios comerciales.
3. Todas las políticas de Fibra Storage son comunicadas al interior de la empresa y están disponibles para su consulta en el sitio corporativo interno.

Para Fibra Storage el colaborar en la conservación del medio ambiente es un compromiso y una prioridad. Se han analizado todos los procesos para determinar cuáles son los impactos que causan en el suelo, subsuelo, cuerpos de agua, aire y ecosistemas, para implementar acciones que ayuden a evitarlos, mitigarlos o reducirlos.

Fibra Storage ha instalado paneles solares en todas las sucursales nuevas a partir del 2020, así como sistemas captadores de agua de lluvia, porque son conscientes que los impactos más graves están relacionados con el cambio climático y el estrés hídrico.

Al 31 de diciembre de 2025, Fibra Storage cuenta con 19 sucursales con sistemas fotovoltaicos en operación y generando energía limpia. Cumple con la legislación ambiental y con las normativas que les competen y buscan seguir los lineamientos que marcan los distintos estándares nacionales e internacionales, para ser competentes y asegurar su permanencia en el mercado.

Bono Verde

En seguimiento a la inversión realizada durante 2021 para la emisión de bonos verdes, se presentan los avances obtenidos durante el periodo de este informe 2025 con la finalidad de mejorar su desempeño ambiental y lograr los compromisos establecidos. Estos compromisos se encuentran alineados a los objetivos de sostenibilidad ambiental de Fibra Storage:

Proyectos elegibles	Criterios de elegibilidad	Metas
Energías renovables	Financiamiento o refinanciamiento de proyectos que tengan o puedan ser adaptados con paneles solares, que permitan la generación y consumo interno de energías renovables y menos contaminantes	Lograr que el 40 por ciento de nuestro consumo energético provenga de fuentes renovables.
Eficiencia energética	Financiamiento o refinanciamiento de proyectos que tengan o puedan ser adaptados con tecnologías de eficiencia energética como LED o sensores de movimiento para reducir la generación de calor y emisiones GEI.	- Disminuir nuestras emisiones de GEI respecto a nuestra línea base de 2020 de 3.95 KgCO₂e/m² por área bruta rentable (ABR). - Reducir nuestra intensidad energética en un 40 por ciento respecto a nuestra línea base 2020 de 8.62 KWh/m² por área bruta rentable (ABR).
Gestión sostenible del agua y de las aguas residuales	Financiamiento o refinanciamiento de proyectos que tengan o puedan ser adaptados con sistemas de captación de agua pluvial y tecnologías ahorradoras de agua que permitan el autoabastecimiento de agua y el uso eficiente de los recursos hídricos.	- Lograr que el 80 por ciento de nuestro consumo de agua provenga de agua pluvial. - Tener una reserva de agua pluvial del 70 por ciento mediante sistemas de captación.

2.2 Nuestra cadena de valor

En la evaluación de los riesgos y oportunidades relacionados con el clima, se consideró la cadena de valor ascendente y descendente utilizando la información razonable y justificable disponible.

Para gestionar de forma adecuada la relación con nuestra cadena de suministro, contamos con una Política de Alta y Evaluación de Proveedores que especifica los requisitos que debemos revisar para que puedan formar parte de nuestra empresa.

Realizamos una evaluación a todos los candidatos a formar parte de nuestra cadena de abasto, donde verificamos su experiencia en el mercado, el cumplimiento regulatorio, legal y fiscal, el respeto a los derechos humanos, sus prácticas anticorrupción, las condiciones laborales de sus empleados y las acciones que ejecutan para conservar el medio ambiente.

Además, valoramos que los materiales, productos y servicios que nos ofrecen cuenten con los requerimientos que solicitamos, al mismo tiempo que comprobamos las condiciones de contratación de servicios de obra que nos proporcionan, para la construcción y mantenimiento de nuestros inmuebles, asegurando que nuestros desarrollos cuenten con los más altos estándares de calidad.

Todas las operaciones que llevamos a cabo con nuestros proveedores son locales, principalmente CDMX y Estado de México, y en las zonas donde se encuentran actualmente las sucursales operando (Guadalajara, San Luis Potosí y Querétaro) con lo que buscamos contribuir al desarrollo social y económico de las comunidades donde estamos ubicados.

Los principales grupos de interés de Fibra Storage son: colaboradores, inversionistas, proveedores, comunidad, competidores, asociaciones y entidades regulatorias, que se encuentran la mayoría en CDMX.

Hacia el futuro, se seguirá reforzando los procesos de aseguramiento de datos a lo largo de su cadena de valor, con especial énfasis en la información proporcionada por proveedores. Lo anterior, con el propósito de preservar la consistencia y robustez de las métricas ambientales, sociales y de seguridad, así como analizar herramientas que faciliten la incorporación de esta información en la evaluación de riesgos ASG, a fin de optimizar la calidad del monitoreo y fortalecer la toma de decisiones.

A la fecha y derivado del modelo de negocios, no existe dependencia de Fibra Storage de cualquiera de sus clientes. La pulverización de los inquilinos reduce riesgos de dependencia y desocupación, minimizando el riesgo y maximizando la solidez y estabilidad de la operación de Fibra Storage.

Al 31 de diciembre de 2025, se calcula que aproximadamente 79.0% de los clientes de Fibra Storage pertenecen al segmento Residencial y el restante a Negocios o No Residencial. Adicionalmente, a la fecha de este reporte el Fideicomiso mantiene relaciones comerciales con otros 9 inmuebles operados bajo la marca "U-Storage®".

3. JUICIOS, INCERTIDUMBRES Y ERRORES

3.1 Juicios significativos

En el proceso de preparación de este Informe Anual de Sostenibilidad, la dirección de Fibra Storage ha ejercido su juicio en diversos temas.

A continuación, se presentan los juicios más significativos:

	Descripción	Referencia de la nota
Proceso de la materialidad	La dirección aplicó un juicio significativo para identificar los riesgos y oportunidades relacionados con el clima que son relevantes para Fibra Storage, así como la información material relacionada con esos riesgos y oportunidades. En la Nota 4, <i>Materialidad</i> se detalla el proceso que siguió Fibra Storage para evaluar la información que podría afectar razonablemente a las perspectivas de Fibra Storage e influir en la toma de decisiones de los usuarios principales. También se aplicó el criterio al considerar qué métricas incluidas en las normas SASB eran aplicables a Fibra Storage. Los juicios aplicados en torno a la identificación de información material se volverán a evaluar en cada fecha de presentación de este informe.	Nota 4, Materialidad
Enfoque para las emisiones de GEI (Alcance 1 y Alcance 2)	Fibra Storage ha aplicado el enfoque de control operativo para determinar su límite organizacional para informar sobre las emisiones de GEI. Tanto la selección del enfoque más apropiado como la identificación de las operaciones sobre las que Fibra Storage tiene control operacional son áreas de juicio significativo.	Nota 8, Métricas y objetivos
Métodos de cálculo de las emisiones de GEI (Alcance 1 y Alcance 2)	La Administración de Fibra Storage ha aplicado su criterio para determinar los métodos de cálculo más apropiados para cada alcance en función de la disponibilidad y la calidad de datos.	Nota 8, Métricas y objetivos

3.2 Incertidumbre de medición

Los siguientes temas pudieran presentar incertidumbre en la medición:

	Descripción	Referencia de la nota
Métricas relacionadas con GEI	Fibra Storage mide sus emisiones de GEI de acuerdo con el Protocolo de GEI, según lo requerido por la NIIF S2. Las métricas reveladas relacionadas están sujetas a incertidumbre inherente que surge de la dependencia de los datos de actividad y factores de emisión obtenidos de terceros. Cuando no puedan obtenerse datos de actividad o factores de emisión de manera oportuna, se utiliza la estimación.	Nota 8, Métricas y objetivos
Efectos actuales y previstos de los riesgos y oportunidades relacionados con el clima	Para la determinación de los efectos actuales y previstos de los riesgos y oportunidades relacionados con el clima se realizaron estimaciones ya que la información es prospectiva e implica limitaciones de datos, por lo que implican suposiciones sobre posibles eventos futuros con resultados inciertos.	Nota 6, Estrategia

El uso de estimaciones es aceptable para la información financiera relacionada con sostenibilidad, por lo que, aunque exista un nivel de incertidumbre en la medición este análisis proporciona información útil para la toma de decisiones.

3.3 Errores

Al ser el primer año sobre el que se informa siguiendo los requerimientos de la NIIF S1 y NIIF S2, no aplica la determinación de errores materiales en periodos anteriores, al no existir años comparativos.

4. MATERIALIDAD

Se realizó una evaluación de materialidad siguiendo los lineamientos proporcionados por el ISSB con el objetivo de identificar los riesgos y oportunidades relacionados con el clima que son relevantes para Fibra Storage.

A continuación, se detalla el procedimiento:

Procedimiento	Descripción
Paso 1: Identificar los riesgos y oportunidades relacionados con el clima que podrían esperarse razonablemente que afecten a las perspectivas de Fibra Storage a corto, medio y largo plazo.	Para la identificación de riesgos y oportunidades del clima se tomaron en cuenta la Guía de Implementación de la NIIF S2 basada en Sectores Industriales (Sector Real Estate) y otras herramientas y bases de datos de información sobre cambio climático. Para identificar si es razonable esperar que los riesgos y oportunidades relacionados con el clima afecten a las perspectivas de Fibra Storage, se consideró: a) La dependencia de los recursos y las relaciones a lo largo de la cadena de valor para generar flujos de efectivo, y la forma en la que sus operaciones y resultados pueden afectar esos recursos y relaciones b) El alcance de la cadena de valor, incluyendo su amplitud y composición en relación con cada uno de dichos riesgos y oportunidades.]
Paso 2: Evaluar si la información potencialmente relevante identificada en el paso 1 es material	Esta evaluación requiere que Fibra Storage aplique su criterio, teniendo en cuenta sus hechos y circunstancias. Al realizar juicios de materialidad, Fibra Storage consideró: a) La magnitud de los riesgos y oportunidades. b) La probabilidad de ocurrencia. c) El despliegue de capital asociado a las acciones de adaptación y mitigación implementadas por la organización. Estos umbrales de probabilidad y magnitud se describen en la Nota 7, <i>Gestión de Riesgos</i>, inciso c) del presente informe. Por consiguiente, se seleccionaron los riesgos y oportunidades del clima más relevantes para Fibra Storage, estos se identificaron como “riesgos y oportunidades relacionados con el clima cuyo impacto pudiera ser material” y se revelaron en la Nota 6, <i>Estrategia</i>, inciso 6.1 del presente informe, en el que se revela toda la información material en relación con estos riesgos y oportunidades.

5. GOBERNANZA

Fibra Storage cuenta con un gobierno corporativo sólido y profesional, diseñado para optimizar la toma de decisiones. Así, se garantizan los fines del Fideicomiso, atienden las necesidades de sus grupos de interés y se alinean con las mejores prácticas ambientales, sociales y de gobernanza.

El Comité Técnico de Fibra Storage es clave, pues valida políticas y el Código de Ética, e impulsa la filosofía corporativa. La ejecución de estas directrices recae en el equipo directivo del Administrador de Fibra Storage.

La Contraloría es el pilar para asegurar la observancia y cumplimiento de las políticas y procedimientos. Se encarga de mantenerlos actualizados y alineados con las exigencias del mercado, la normativa vigente y los principios de un gobierno corporativo de excelencia.

Composición del Órgano de Gobierno

La Asamblea de Tenedores es el máximo órgano de gobierno y está representado por los titulares de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) emitidos por el Fideicomiso bajo la clave de pizarra STORAGE 18.

Cuenta con amplias facultades, tales como aprobar cualquier operación que tenga un valor igual o superior al 20 por ciento del Patrimonio del Fideicomiso, entre otras.

Es responsable, entre otras cosas, de aprobar las operaciones en beneficio de los Tenedores, así como de evaluar el desempeño del Comité Técnico, sus Comités Auxiliares y la integración de sus miembros. De igual forma supervisa y designa al Administrador, al representante común y es responsable de aprobar cualquier modificación al Contrato del Fideicomiso, define emisiones y colocaciones adicionales de CBFIs, autoriza los niveles de deuda y la autorización de operaciones con partes relacionadas bajo condiciones de mercado.

Además, decide y aprueba las políticas de desarrollo sustentable, ambientales, sociales y de gobernanza, mientras que delega en el Comité Técnico y en el Administrador su implementación y supervisión, con el apoyo de los Comités Auxiliares.

La Asamblea de Tenedores es competente para tomar las decisiones en temas económicos, administrativos, comerciales, ambientales y bursátiles, de acuerdo con la estrategia operativa de FIBRA Storage con base en el Contrato del Fideicomiso y la regulación aplicable.

Sesiona una vez al año para conocer, revisar y en su caso, aprobar los resultados financieros y operativos, así como aprobar la gestión del Administrador, así como para ratificar o designar a los miembros del Comité Técnico.

El Administrador, el Comité Técnico y los Comités Auxiliares reportan de manera anual a la Asamblea de Tenedores los temas relevantes conforme a los fines del Fideicomiso, incluyendo

los asuntos ambientales, sociales y de gobernanza que les competen dentro de su área de responsabilidad.

El Comité Técnico es el encargado de proponer y someter a la aprobación de la Asamblea de Tenedores, previo a un proceso de análisis y validación, a nuevos miembros independientes, para añadir a los órganos de Gobierno del Fideicomiso.

Sus funciones y actividades comprenden distintos temas, como la planeación, control estratégico, auditoría, cumplimiento normativo, administración de riesgos, operaciones entre partes relacionadas, recursos humanos, finanzas, adquisiciones e inversiones, entre otros.

Cuenta con la facultad indelegable de autorizar operaciones con un valor igual o mayor al cinco por ciento y menores del 20 por ciento del Patrimonio del Fideicomiso tomando como base las cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 meses, las operaciones menores al cinco por ciento se aprueban o ejecutan por parte del Administrador.

Conforme al Contrato de Fideicomiso y la regulación aplicable, el Comité Técnico puede estar integrado por un máximo de 21 miembros, de los cuales el 25% deberá tener el carácter de independiente, de acuerdo con los artículos 24 y 26 de la Ley del Mercado de Valores.

A continuación, se describe la estructura de gobernanza relacionada con temas de sostenibilidad:



A continuación, se detallan las responsabilidades y actividades del Comité Técnico y los Comités relacionadas a la gobernanza de los riesgos y oportunidades relacionados a la sostenibilidad.

5.1 Comité Técnico

Entre sus principales facultades del Comité Técnico se encuentra:

Sus facultades generales son:

- Aprobar políticas de operación con personas relacionadas, previa recomendación del Comité de Prácticas.
- Fijar políticas de desinversión del patrimonio del Fideicomiso.
- Instruir al fiduciario respecto a las inversiones de los montos, que se encuentran en las cuentas del Fideicomiso.
- Aprobar, previa opinión favorable del Comité de Prácticas Societarias, posibles inversiones que pudieran no cumplir o no cumplan con los criterios de elegibilidad y lineamientos de inversión aprobados.
- Designar y sustituir al auditor externo, con la recomendación del Comité de Auditoría.
- Aprobar estados financieros trimestrales y anuales, previa opinión del Comité de Auditoría.
- Aprobar políticas contables, lineamientos de control y auditoría interna del Fideicomiso Emisor, con la previa opinión del Comité de Auditoría.
- Establecer métodos y controles internos que aseguren la disposición de información actualizada respecto de la situación, ubicación y estado de los activos del patrimonio del Fideicomiso.
- Permitir el ejercicio directo e inmediato de los derechos sobre esos activos.
- Las demás obligaciones que le adjudique la Ley del Mercado de Valores y el contrato del fideicomiso.
- En última instancia, es el encargado de revisar el Informe de Sostenibilidad bajo NIIF S.

Sus facultades indelegables son:

- Fijar, previa opinión favorable del Comité de Prácticas, las políticas de inversión del patrimonio del fideicomiso y los criterios de elegibilidad del fideicomiso emisor, así como cambios a los mismos.
- Aprobar la celebración de cualquier operación con personas relacionadas, al contar con la mayoría del voto de los miembros independientes, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por los fideicomitentes o el Administrador o por las personas relacionadas con estos, sin que ello afecte el quórum requerido, en el entendido que las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.
- Establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y, en su caso, de administración, mismos que quedarán establecidos en el Contrato de Administración.
- Aprobar y fijar las condiciones bajo las cuales se invertirá el patrimonio del fideicomiso y únicamente, en caso de la aplicación de recursos derivados de la emisión para fines

sostenibles, se deberá considerar previamente la opinión del Comité de Inversiones con base a los criterios de elegibilidad que determine.

- Determinar, aprobar, dictar los lineamientos y establecer los mecanismos y/o controles que considere necesarios para la correcta ejecución de los servicios de administración a los cuales deberá sujetarse el Administrador, conforme a lo establecido en el Contrato de Administración y el contrato de fideicomiso y de cualquier prestador de servicios de terceros.
- Proponer y aprobar la designación y/o remoción de cualquier directivo relevante del Administrador.

Quienes integran el Comité Técnico deben tener competencias, conocimientos y probada experiencia en las siguientes áreas de especialización:

- Contratos de fideicomiso
- Sector Inmobiliario
- Finanzas
- Sector bursátil
- Sector de auto almacenaje nacional e internacional

Aunado a ello, el Comité Técnico también se encarga de revisar y someter a aprobación de la Asamblea de Tenedores el contenido del Informe Anual, que incluye los temas materiales, financieros, operativos y económicos.

Durante 2025, el Comité Técnico estuvo integrado por nueve miembros propietarios, de los cuales tres son independientes. El Comité tiene una participación del 11% de mujeres. Todos sus miembros cuentan con una amplia experiencia en los sectores financiero, bursátil e inmobiliario.

Los miembros del Comité Técnico durarán en su encargo un año como mínimo, el cual será renovable automáticamente por períodos adicionales de un año, salvo su remoción por parte de la Asamblea de Tenedores.

Adicionalmente, la Asamblea de Tenedores podrá, a propuesta del Comité Técnico con la opinión del Comité de Nominaciones, ratificarlos o designar nuevos miembros (hasta 21). Sin perjuicio del derecho de las minorías para designar o remover miembros del Comité Técnico, así como del derecho con el que cuenta el Grupo Isita, cuando sea titular de más del 10%, pudiendo designar a dos miembros del Comité Técnico que no serán considerados como Miembros Independientes, de los cuales uno será el Presidente del Comité Técnico.

5.2 Comités Auxiliares

Los Comités Auxiliares apoyan las gestiones del Comité Técnico y dan un seguimiento puntual a las decisiones y estrategias pautadas. Están formados por expertos independientes en temas relacionados con los impactos que genera FIBRA Storage en la economía, el medio ambiente y las comunidades. Entre sus principales facultades de los Comités Auxiliares se encuentra:

a) Comité de Auditoría:

Integrado por, al menos, tres miembros independientes que sean parte del Comité Técnico, el mismo comité se encarga de determinarlos. Entre sus funciones destacan:

- Evaluar el desempeño del auditor externo.
- Resolver situaciones de Conflictos de Interés.
- Informar irregularidades importantes detectadas en el ejercicio de sus Funciones
- Sugerir al Comité Técnico los controles internos, políticas contables y reglas de auditoría interna.
- Analizar, opinar y aprobar los estados financieros de Fibra Storage.

Durante el ejercicio 2025, los miembros independientes en funciones del Comité de Auditoría fueron los siguientes:

- Enrique Castillo Badía – Presidente
- Jorge Quinzanos Oria – Secretario
- María Téllez Morales – Miembro Propietario

b) Comité de Prácticas Societarias:

Formado por, al menos, tres miembros independientes que integren el Comité Técnico, de igual forma este se encarga de designarlos. Entre sus funciones podemos mencionar:

- Opinar y recomendar la terminación de los contratos de arrendamiento, operación y administración.
- Revisar el presupuesto anual de gastos y recomendar su aprobación al Comité Técnico.
- Convocar a las Asambleas de Tenedores.

Durante 2025, el Comité de Prácticas Societarias estuvo integrado por los siguientes miembros independientes:

- Enrique Castillo Badía – Presidente
- Jorge Quinzanos Oria – Secretario
- María Téllez Morales – Miembro Propietario

c) Comité de Nominaciones:

Conformado por cinco miembros del Comité Técnico, tres de ellos independientes. Algunas de sus responsabilidades son:

- Buscar, analizar y evaluar candidatos independientes para integrar el Comité Técnico y proponerlas a la Asamblea de Tenedores para su designación.
- Revisar y controlar la independencia de los miembros del Comité Técnico.
- Proponer las remuneraciones para los integrantes independientes.

- Proponer la destitución de miembros del Comité Técnico.

Hasta el 31 de diciembre de 2025, el Comité de Nominaciones se encontraba integrado de la siguiente manera:

- Jorge Quinzanos Oria – Presidente Independiente
- Enrique Castillo Badia – Secretario Independiente
- Maria Téllez Morales – Miembro Propietario Independiente
- Jaime Isita Ortega – Miembro Propietario Patrimonial
- Santiago Riveroll Mendoza – Miembro Propietario Patrimonial

d) Comité de Inversiones

Constituido por tres miembros nombrados por el Comité Técnico, uno de ellos independiente y un miembro adicional especialista en materia y temas sostenibles, con voz, pero sin voto. Este comité vigila y emite opiniones sobre la inversión en general y la aplicación de recursos en materia sostenible. Estas son algunas de sus funciones:

- Revisar y evaluar el desempeño sostenible de Fibra Storage.
- Opinar sobre inversiones, políticas y desempeño sostenible de Fibra Storage.
- Asegurar y verificar que el uso de recursos obtenidos por financiamiento con fines sostenibles, sean aplicados en proyectos que cumplan con los criterios de elegibilidad.
- Elaborar reportes de información financiera, avances, cumplimiento e impacto con base en los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).

Hasta el 31 de diciembre de 2025, el Comité de Inversiones se encontraba integrado de la siguiente manera:

- Jorge Quinzanos Oria – Presidente Independiente
- Jaime Isita Ortega – Secretario Patrimonial
- Santiago Riveroll Mendoza – Miembro Propietario Patrimonial
- Pablo Zaldivar Orue – Miembro Propietario Patrimonial
- Michel Forat Morales – Miembro Especialista en materia sustentable.

Los miembros que integran estos comités poseen las habilidades y competencias necesarias para supervisar los riesgos y oportunidades relacionados con el clima, gracias a su amplia experiencia en temas de sostenibilidad.

Durante 2025, Fibra Storage fortaleció las capacidades de sus órganos de gobierno mediante el acompañamiento de asesores externos en el ejercicio de la materialidad, la identificación y evaluación de riesgos y oportunidades relacionados con el clima y la realización de un análisis de brechas respecto a los requerimientos de la NIIF S1 y NIIF S2, así como capacitaciones sobre los requerimientos de estas normas. Estas actividades contribuyeron a fortalecer su capacidad para ejercer una supervisión informada en materia de sostenibilidad.

La frecuencia en que se informa a los órganos de gobernanza sobre los riesgos y oportunidades relacionados con el clima es anualmente. Ver más información sobre los procedimientos y controles utilizados para gestionar y supervisar los riesgos y oportunidades relacionados con el clima en la Nota 7, Gestión de riesgos (ver inciso c, d y e).

6. ESTRATEGIA

En esta sección, se presentan los riesgos y oportunidades relacionados con el clima que podrían afectar razonablemente sus flujos de efectivo, acceso a financiamiento, situación financiera, rendimiento financiero y costo de capital; en el modelo de negocio y cadena de valor; estrategia y toma de decisiones en el periodo 2025 así como en los horizontes temporales corto, mediano y largo plazo.

A continuación, se detallan los horizontes temporales de corto, mediano y largo plazo para los riesgos y oportunidades relacionados con el clima:



6.1 Identificación y evaluación de riesgos y oportunidades climáticos

Fibra Storage ha realizado una evaluación para identificar y determinar los efectos actuales y previstos de los riesgos y oportunidades relacionados con el clima, tanto físicos como de transición, en su modelo de negocio y cadena de valor.

Se identificaron riesgos y oportunidades relacionados con el cambio climático que razonablemente podrían afectar las perspectivas de Fibra Storage. Los riesgos relacionados con el clima identificados corresponden a riesgos físicos. No se identificaron riesgos de transición, tampoco oportunidades relacionadas con el clima que pudieran afectar a las perspectivas de Fibra Storage.

a) Riesgos físicos

- **Riesgo de Fracción de tierra expuesta anualmente a inundaciones fluviales.** La fracción de tierra expuesta anualmente a las inundaciones de los ríos se define como la fracción de superficie de tierra que se inunda en promedio durante la inundación más severa producida en un año.
- **Riesgo de Fracción de tierra expuesta anualmente a incendios.** Se refiere a La fracción de tierra expuesta anualmente a incendios describe la fracción de superficie terrestre quemada en promedio al menos una vez al año por incendios.
- **Riesgo de Temperatura media del aire.** La temperatura media del aire se refiere a la temperatura promedio de las masas de aire cercanas a la superficie de la Tierra (2 metros sobre el suelo en este caso).
- **Riesgo de Estrés hídrico.** Mide la relación entre la demanda total de agua y los suministros renovables de agua superficial y subterránea disponibles. La demanda de agua incluye usos domésticos, industriales, de riego y ganaderos. Los valores más altos indican más competencia entre los usuarios.
- **Riesgo de Precipitación.** La precipitación se define como la masa de agua (tanto lluvia como nieve) que cae sobre la superficie de la Tierra, por unidad de área y tiempo.

6.2 Impactos financieros actuales y previstos de los riesgos y oportunidades identificados en la situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

Los riesgos y oportunidades climáticos identificados, su descripción, clasificación y los impactos financieros asociados se muestran en la siguiente tabla.

Es importante señalar que existe un alto grado de incertidumbre significativa sobre la ocurrencia y materialización de los fenómenos climáticos que pudieran afectar a Fibra Storage, así como también incertidumbre en la frecuencia e intensidad de los riesgos físicos identificados. Estas incertidumbres surgen de la variabilidad de las proyecciones climáticas y de los posibles cambios inesperados en el comportamiento de estos debido a los cambios en los patrones meteorológicos y la evolución de las condiciones climáticas.

Debido al nivel de incertidumbre en torno a los eventos climáticos, no podemos predecir con certeza el impacto en nuestros resultados de operaciones o en nuestra condición financiera debido a la diversidad de sectores sensibles al cambio climático de nuestros clientes o proveedores.

El análisis considera los efectos financieros actuales y previstos de los riesgos relacionados con el clima sobre la situación financiera, el rendimiento financiero y flujos de efectivo de Fibra Storage, incluyendo posibles afectaciones a los ingresos por arrendamiento, costos y gastos operativos, valor de activos, inversiones (CAPEX) y disponibilidad de efectivo.

Riesgos físicos	Efectos 2025 [a]	Horizontes temporales	Efectos previstos
Riesgo de estrés Fracción de tierra expuesta anualmente a inundaciones fluviales	No se identificó impacto material en flujos de efectivo, rendimiento y situación financiera al 31 de diciembre de 2025.	Largo plazo	- Interrupción de las operaciones, cierres temporales de instalaciones. - Aumento o falta de cobertura en primas de seguro. Costos por mantenimiento, reparaciones y gestión de residuos. - Pérdida de ingresos y aumento de costos operativos. - Inversión en barreras, sistemas de bombeo y métodos de prevención (limpieza de sistemas de drenaje industrial). - Sustitución de equipo dañado.
Riesgo de Fracción de tierra expuesta anualmente a incendios	No se identificó impacto material en flujos de efectivo, rendimiento y situación financiera al 31 de diciembre de 2025.	Largo plazo	Costos por limpieza y remediación (remoción de escombros, remediación ambiental por humo o químicos extintores). - Aumento en gastos de brigadas contra incendios, sistemas de monitoreo y mantenimiento de zonas de amortiguamiento (brechas cortafuego). Costo por reposición de activos, reinversión para equipo perdido.
Riesgo de Temperatura media del aire	No se identificó impacto material en flujos de efectivo, rendimiento y situación financiera al 31 de diciembre de 2025.	Corto plazo	- Aumento en costos de climatización y refrigeración para mantener las instalaciones y centros de datos. - Inversión en adaptación de edificios, materiales reflectantes o infraestructuras verdes para reducir la absorción de calor.
Riesgo de Estrés hídrico	No se identificó impacto material en flujos de efectivo, rendimiento y situación financiera al 31 de diciembre de 2025.	Corto plazo	- Aumento en las tarifas de agua, necesidad de comprar agua en camiones cisterna. - Interrupción de operaciones debido a la falta de agua para uso de personal y empleados.
Riesgo de Precipitación	No se identificó impacto material en flujos de efectivo, rendimiento y situación financiera al 31 de diciembre de 2025.	Largo plazo	Gastos en mantenimiento (impermeabilización y control de humedad/moho en almacenes). Costo por reforzamiento de activos para soportar cargas de agua mayores a las de su diseño original. Inversión y costo por mantenimiento de plantas de energía.
Horizontes de tiempo:			
 Corto plazo (De 1 año hasta 3 años)			
 Mediano plazo (Más de 3 años hasta 7 años)			
 Largo plazo (Más de 7 años hasta 25 años)			

[a] Ver explicación de la Inversión en mitigación, adaptación y oportunidades relacionadas con el clima en la Nota 6.4, *Resiliencia climática*, inciso C).

Consideraciones metodológicas y limitaciones

Derivado a que la cuantificación estimada de los posibles impactos considera un alto grado de incertidumbre y complejidad, especialmente en escenarios catastróficos o de largo plazo, se presentaron los impactos de manera cualitativa, se continuará avanzando en la cuantificación y modelado financiero para futuras divulgaciones considerando las limitaciones que conlleva. Los impactos cualitativos presentados consideran la proporcionalidad de los recursos y capacidades actuales de la organización.

6.3 Impactos de los riesgos y oportunidades del clima en el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

6.3.1. Efectos actuales y previstos en el modelo de negocio

El análisis considera los efectos actuales y previstos de los riesgos relacionados con el clima sobre el modelo de negocio de Fibra Storage, incluyendo posibles afectaciones a la operación, accesibilidad y disponibilidad de los inmuebles, así como la continuidad de las operaciones y servicios de arrendamiento de bodegas.

Riesgos físicos	Efectos 2025	Horizontes temporales	Efectos previstos	Esfuerzos de adaptación o mitigación [a]
Riesgo de Fracción de tierra expuesta anualmente a inundaciones fluviales	No se identificó impacto material en el modelo de negocio al 31 de diciembre de 2025	Largo plazo	Posibles interrupciones temporales en la operación en aquellas bodegas afectadas, disminución de la disponibilidad de espacios para arrendamiento y afectación en la continuidad de la prestación de los servicios de almacenamiento.	- Inversión en elementos que protejan la integridad de los activos (barreras, drenaje, planes preventivos) - Instalación de transformadores eléctricos y plantas de emergencia en bases elevadas (mínimo 1 metro sobre el nivel del suelo). - Limpieza de drenajes de manera constante.
Riesgo de Fracción de tierra expuesta anualmente a incendios	No se identificó impacto material en el modelo de negocio al 31 de diciembre de 2025	Largo plazo	Posible reducción de la competitividad del negocio y de la capacidad para atraer o retener contratos de arrendamiento, como consecuencia de daños a las instalaciones que afecten su capacidad operativa.	- Mantener un perímetro de al menos 5 a 10 metros libre de vegetación seca, basura o almacenamiento de tarimas de madera (pallets) pegados a los muros exteriores. - Realizar estudios periódicos para saber exactamente qué están guardando los clientes. Si el tipo de mercancía cambia (de metal a aerosoles), el sistema de protección debe actualizarse. - Aplicar pintura intumescente en las columnas de acero para retrasar su deformación ante el calor extremo.
Riesgo de Temperatura media del aire	No se identificó impacto material en el modelo de negocio al 31 de diciembre de 2025.	Corto plazo	Posible inversión en las propiedades para adaptar instalaciones para mantener condiciones operativas adecuadas y cumplir con los requerimientos de los clientes.	- Ayudar a los clientes a rediseñar su inventario basándose en la sensibilidad térmica de sus productos. - Bodegas con control de clima para productos sensibles.
Riesgo de Estrés hídrico	No se identificó impacto		Posible necesidad de modificar practicas operativas y de	Elevar la calidad del agua pluvial recolectada mediante

Riesgos físicos	Efectos 2025	Horizontes temporales	Efectos previstos	Esfuerzos de adaptación o mitigación [a]
	material en el modelo de negocio al 31 de diciembre de 2025.	Corto plazo	mantenimiento para optimizar el uso de agua en las instalaciones. Posible inversión en las propiedades para ahorro de agua.	plantas de tratamiento compactas. Utilizar las techumbres para dirigir el excedente de agua pluvial a pozos de absorción identificados, para mantener la estabilidad del suelo, evitando grietas estructurales.
Riesgo de Precipitación	No se identificó impacto material en el modelo de negocio al 31 de diciembre de 2025.	Largo plazo	Posible afectación en la accesibilidad y logística de entrada y salida de la bodega rentada durante eventos de lluvia intensa, reduciendo la eficiencia en la prestación del servicio .	Instalación de válvulas en el sistema de drenaje para evitar que el agua del alcantarillado público regrese hacia el interior de la bodega durante tormentas intensas. Realizar recorridos para identificar grietas en techos y muros para poder sellarlas.

Horizontes de tiempo:

Corto plazo (De 1 año hasta 3 años)
Mediano plazo (Más de 3 años hasta 7 años)
Largo plazo (Más de 7 años hasta 25 años)

[a] Ver explicación de la Inversión en mitigación, adaptación y oportunidades relacionadas con el clima en la Nota 7.4, *Resiliencia climática*, inciso C).

6.3.2. Efectos actuales y previstos en la cadena de valor

El análisis considera los efectos actuales y previstos de los riesgos relacionados con el clima sobre la cadena de valor de Fibra Storage, incluyendo posibles afectaciones a proveedores, así como clientes y la prestación de servicios asociados con la operación de los inmuebles.

Riesgos físicos	Cadena de valor	Efectos 2025	Horizontes temporales	Efectos previstos
Riesgo de estrés Fracción de tierra expuesta anualmente a inundaciones fluviales	Descendente	No se identificó impacto material en la cadena de valor al 31 de diciembre de 2025.	Largo plazo	Posibles afectaciones a las operaciones de los clientes debido a interrupciones en el acceso a bodegas o daños a la mercancía almacenada, lo que podría afectar la continuidad de la relación comercial.
Riesgo de Fracción de tierra expuesta anualmente a incendios	Ascendente	No se identificó impacto material en la cadena de valor al 31 de diciembre de 2025.	Largo plazo	Posible retraso en la disponibilidad de materiales, equipos así como en la prestación de servicios especializados por parte de proveedores , requeridos para la reparación, reconstrucción o mantenimiento de las instalaciones afectadas.
Riesgo de Temperatura media del aire	Descendente	No se identificó impacto material en la cadena de valor al 31 de diciembre de 2025.	Corto plazo	Posible incremento en la demanda de soluciones de almacenamiento con control de temperatura por parte de clientes que resguarden mercancías sensibles al calor, requiriendo adecuaciones en la oferta de servicios.
Riesgo de Estrés hídrico	Ascendente	No se identificó impacto material en la cadena de	Corto plazo	Posibles restricciones en el suministro de agua por parte de proveedores de servicios públicos ,

Riesgo de Precipitación	Descendente	valor al 31 de diciembre de 2025. No se identificó impacto material en la cadena de valor al 31 de diciembre de 2025.	Largo plazo	afectando actividades de mantenimiento y operación de las instalaciones. Posibles retrasos en la recepción y retiro de mercancías por parte de clientes y operadores logísticos debido a afectaciones en los accesos hacia las instalaciones.
--------------------------------	-------------	--	--------------------	---

Horizontes de tiempo:

	Corto plazo (De 1 año hasta 3 años)
	Mediano plazo (Más de 3 años hasta 7 años)
	Largo plazo (Más de 7 años hasta 25 años)

6.3.3. Efectos actuales y previstos en la estrategia y toma de decisiones

El análisis considera los efectos actuales y previstos de los riesgos relacionados con el clima sobre la estrategia y toma de decisiones de Fibra Storage, incluyendo posibles implicaciones en las decisiones de adquisición, desarrollo y modernización de inmuebles, así como en la priorización de inversiones y decisiones operativas orientadas a fortalecer la resiliencia climática de los activos.

Riesgos físicos	Efectos 2025	Horizontes temporales	Efectos previstos
Riesgo de estrés Fracción de tierra expuesta anualmente a inundaciones fluviales	No se identificó impacto material en la estrategia y toma de decisiones al 31 de diciembre de 2025.	Largo plazo	Posible incorporación de criterios de exposición a inundaciones en las decisiones de adquisición, desarrollo y modernización de inmuebles , priorizando activos con menor vulnerabilidad climática.
Riesgo de Fracción de tierra expuesta anualmente a incendios	No se identificó impacto material en la estrategia y toma de decisiones al 31 de diciembre de 2025.	Largo plazo	Posible priorización de inversiones en medidas de protección contra incendios y fortalecimiento de criterios de evaluación de riesgos en la gestión del portafolio inmobiliario.
Riesgo de Temperatura media del aire	No se identificó impacto material en la estrategia y toma de decisiones al 31 de diciembre de 2025.	Corto plazo	Posible incorporación de criterios de resiliencia climática en el diseño y modernización de las instalaciones para mantener la competitividad y responder a las necesidades de los clientes.
Riesgo de Estrés hídrico	No se identificó impacto material en la estrategia y toma de decisiones al 31 de diciembre de 2025.	Corto plazo	Posible priorización de inversiones y decisiones operativas orientadas a mejorar la eficiencia en el uso del agua y fortalecer la resiliencia de las instalaciones ubicadas en zonas con mayor estrés hídrico.
Riesgo de Precipitación	No se identificó impacto material en la estrategia y toma de decisiones al 31 de diciembre de 2025.	Largo plazo	Posible priorización de inversiones en infraestructura pluvial y sistemas de drenaje para fortalecer la resiliencia de las instalaciones frente a eventos de lluvia intensa.

Horizontes de tiempo:

	Corto plazo (De 1 año hasta 3 años)
	Mediano plazo (Más de 3 años hasta 7 años)
	Largo plazo (Más de 7 años hasta 25 años)

6.4 Resiliencia climática

Los riesgos materiales identificados en la Nota 6.1, *Identificación y evaluación de riesgos y oportunidades climáticos* podría afectar a las perspectivas de Fibra Storage a corto, medio y largo plazo.

A. Análisis de escenarios relacionados con el clima

Durante el primer semestre de 2026 se concluyó el análisis de escenarios relacionados con el clima para comprender y evaluar los impactos potenciales de los riesgos climáticos en las operaciones de Fibra Storage, utilizando una variedad de escenarios esperados e información geográfica de los activos al 31 de diciembre de 2025. Los escenarios de riesgos climáticos físicos se basan en información geográfica de los activos y en modelos integrados sustentados en los escenarios *Representative Concentration Pathways* (RCP), *Network for Greening the Financial System* (NGFS) y *Shared Socioeconomic Pathways* (SSP), a través de la base de datos gestionada por el Instituto Global de Ciencia y Políticas Climáticas y del Instituto de Riesgos Mundiales (WRI, por sus siglas en inglés).

El análisis se llevó a cabo como parte de la identificación y evaluación de riesgos y oportunidades climáticas para el año finalizado el 31 de diciembre de 2025, para las actividades descritas en la Nota 2, *Modelo de Negocio y Cadena de Valor*. Este análisis se revisará al menos una vez al año, para determinar si es necesario actualizar los resultados estimados de las incertidumbres relacionadas con el clima. Las medidas de mitigación y adaptación de Fibra Storage se ajustarán si es necesario como respuesta a escenarios climáticos severos, en el largo plazo de acuerdo con la Nota 6.2, tal y como se indica en la sección «Capacidad para ajustar o adaptar la estrategia y el modelo de negocio» de esta nota, Fibra Storage tiene la capacidad de intensificar su respuesta si es necesario.

Los escenarios desarrollados reflejan diferentes niveles de intensidad y frecuencia de los riesgos climáticos identificados. El análisis fue realizado con información de los escenarios propuestos y desarrollados por el Panel Intergubernamental sobre Cambio Climático (IPCC, por sus siglas en inglés), los cuales se consideran en la evaluación y se presentarán más adelante. El análisis de escenarios está asociado a riesgos físicos relacionados con el clima que están a su vez ligados a emisiones de GEI sobre todos sus activos. Los horizontes temporales usados en el análisis de escenarios son los correspondientes a los indicados en la Nota 6, *Estrategia*.

Los supuestos claves que se utilizaron para el análisis de escenarios fueron:

- Políticas relacionadas con el clima en las jurisdicciones en las que opera Fibra Storage
- Tendencias macroeconómicas
- Variables a nivel nacional o regional
- Uso y combinación de energías
- Desarrollos de la tecnología

- Otros supuestos como que el mercado e inversionistas penalizarán en su reputación a las empresas que no adopten certificaciones verdes

Los escenarios desarrollados reflejan diferentes niveles de intensidad y frecuencia de los riesgos climáticos relacionados con las RCP, utilizadas en la modelización y proyección del clima. Los escenarios climáticos son rutas de concentración representativas que consideran las emisiones de carbono, los patrones de uso de la tierra y las emisiones de otros contaminantes. El número en cada escenario representa la cantidad de energía que se agregará a la atmósfera por las emisiones de carbono en vatios por metro cuadrado.

A continuación, se resumen estos puntos, junto con el impacto de cada escenario en la estrategia y el modelo de negocio de Fibra Storage:

Escenarios	Descripción del nivel de RCP
Escenario 1: Escenario de cambio climático ELEVADO (RCP 8.5)	Es el más alto en términos de forzamiento radiativo entre las cuatro vías de concentración representativas. Incluye una trayectoria de series temporales de emisiones y concentraciones del conjunto completo de gases de efecto invernadero, aerosoles y gases químicamente activos, así como el uso/cobertura del suelo, donde el forzamiento radiativo alcanza 8,5 W/m² para el año 2100 y continúa aumentando durante algunos años. Para investigar una amplia gama de posibles futuros climáticos, este escenario supone altas emisiones entre los años 2100 y 2150, prevé estabilizar las concentraciones sólo para el año 2250, en concentraciones de CO₂ de casi siete veces las consideradas en el escenario 2.6, es decir a niveles industriales.
Escenario 2: Escenario de cambio climático MODERADO (RCP 4.5)	Es el intermedio en términos de forzamiento radiativo entre las cuatro vías de concentración representativas. Incluye una trayectoria de series temporales de emisiones y concentraciones del conjunto completo de gases de efecto invernadero, aerosoles y gases químicamente activos, así como el uso/cobertura del suelo, donde el forzamiento radiativo alcanza 4.5 W/m² para el año 2100. Para investigar una amplia gama de posibles futuros climáticos, este escenario supone emisiones negativas netas intermedias constantes después del año 2100 (a diferencia del RCP 2.6 y 8.5 que suponen una estabilización con bajas y altas emisiones entre los años 2100 y 2150 respectivamente).
Escenario 3: Escenario de cambio climático BAJO (RCP 2.6)	Es el más bajo en términos de forzamiento radiativo entre las cuatro vías de concentración representativas. Incluye una trayectoria de series temporales de emisiones y concentraciones del conjunto completo de gases de efecto invernadero, aerosoles y gases químicamente activos, así como el uso/cobertura del suelo, donde el forzamiento radiativo alcanza un máximo de aproximadamente 3 W/m² antes del año 2100 y luego disminuye a 2.6 W/m² en el año 2100.

Escenarios	Descripción del nivel de RCP
	Para investigar una amplia gama de posibles futuros climáticos, este escenario supone pequeñas emisiones negativas netas constantes después del año 2100 (a diferencia del RCP 8.5 que supone una estabilización con altas emisiones entre 2100 y 2150). Implica emisiones netas de CO ₂ negativas posteriores al año 2070, bajo esta vía las concentraciones de CO ₂ se reducen lentamente para el año 2300 (en comparación con el escenario RCP 8.5).

Por su parte, los escenarios son desarrollados por la NGFS proporcionan una base para las proyecciones y predicciones. Brindan un punto de referencia estandarizado y actual para poder comprender la posible evolución de factores como el cambio climático (riesgos físicos), tendencias tecnológicas y políticas climáticas (riesgos de transición) en diferentes futuros. Se basan en varios supuestos sobre la población, el PIB, el uso y la combinación de energía, y el uso del suelo.

A diferencia de los escenarios RCP, que se centran en la física del clima, los NGFS se centran en el impacto de esos cambios climáticos para la economía y el sistema financiero. Se centran en dos tipos de riesgo (físico y de transición, cambios en las políticas y el mercado).

Nos ayudan a entender que si las acciones para el clima son ordenadas (planeadas), los riesgos de transición son menores. Pero si las acciones son insuficientes, el riesgo físico es el que se vuelve mayor.

A continuación, se resumen estos escenarios:

Escenarios	Descripción del nivel de RCP
Net-Zero 2050 (NZ 2050)	Net Zero 2050 es un escenario ambicioso que limita el calentamiento global a 1,5 °C a través de estrictas políticas climáticas e innovación, alcanzando cero emisiones netas de CO₂ alrededor del año 2050. Este escenario supone que se introducen inmediatamente políticas climáticas ambiciosas. Las emisiones netas de CO₂ llegarán a cero alrededor del año 2050, lo que dará al menos un 50% de posibilidades de limitar el calentamiento global por debajo de 1,5°C para finales de siglo, con un exceso nulo o bajo (<0,1°C) de 1,5°C en años anteriores. Los riesgos físicos son relativamente bajos, pero los riesgos de transición son altos.
Low Demand	Este escenario supone que se producen cambios de comportamiento significativos que conducen a una menor demanda de energía y mitigan la presión sobre el sistema económico para alcanzar cero emisiones netas globales de CO ₂ alrededor del año 2050.

Escenarios	Descripción del nivel de RCP
<i>Below 2°C</i>	Este escenario considera un aumento gradual en el rigor que manejan las políticas climáticas, dando un 67% de posibilidades de limitar el calentamiento global a menos de 2°C.
<i>Delayed Transition</i>	Este escenario asume que las nuevas políticas climáticas no serán introducidas hasta el año 2030, así como un nivel de acción que difiere entre países y regiones según las políticas implementadas actualmente. Supone que la disponibilidad de tecnologías de Eliminación de Dióxido de Carbono (CDR, por sus siglas en inglés) es baja, por lo tanto, las emisiones globales disminuyen muy rápidamente después del año 2030 para garantizar un 67 % de probabilidad de limitar el calentamiento global por debajo de 2 °C en el año 2100. Esto conlleva mayores riesgos físicos y de transición que los considerados dentro del escenario Net Zero 2050, siendo este el más optimista, pero menos riesgos en comparativa con el escenario de Políticas Actuales, uno de los menos alentadores.
<i>Nationally Determined Contributions</i>	Este escenario incluye todos los objetivos con los que se ha establecido un compromiso incluso si aún no se encuentran respaldados por políticas implementadas efectivamente.
<i>Current Policies</i>	Supone que solo se conservan las políticas implementadas actualmente, lo que genera altos riesgos físicos. Las emisiones crecerán hasta 2080, lo que provocará un calentamiento de aproximadamente 3 °C y graves riesgos físicos. Esto incluye cambios irreversibles como un mayor aumento del nivel del mar. Este escenario puede ayudar a los bancos centrales y a los supervisores a considerar los riesgos físicos a largo plazo para la economía y el sistema financiero si continuamos en nuestro camino actual hacia un “mundo de invernadero”.
<i>Fragmented World</i>	Este escenario supone una postura política individualista, donde no se realizan esfuerzos en conjunto, ocasionando una respuesta climática diferida entre los países a nivel mundial, lo que genera altos riesgos físicos y de transición. Los países sin objetivos cero neto siguen las políticas actuales, mientras que otros países las alcanzan sólo de manera parcial (80% del objetivo).

Los efectos identificados en análisis de escenarios se evaluaron a nivel de la identificación de riesgos y oportunidades relacionados con el clima materiales, por lo que el impacto en el modelo de negocio y estrategia se presentan en la Nota 6, *Estrategia*.

B. Áreas significativas de incertidumbre

Hay una serie de incertidumbres y juicios que deben hacerse al modelar diferentes escenarios y sus impactos relacionados con el clima. Las áreas significativas de incertidumbre consideradas en la evaluación de su resiliencia climática son las siguientes:

- Los escenarios son representaciones de futuros posibles desarrollados mediante la extrapolación de tendencias actuales y la variación de parámetros clave. Sin embargo, diferentes modelos climáticos pueden proporcionar proyecciones distintas incluso bajo el mismo escenario de emisiones.
- A pesar de que paneles como el IPCC asignan afirmaciones de probabilidad (calibradas) a rangos de temperatura global bajo cada escenario climático (como los RCPs), existen incertidumbres asociadas a como el cambio climático, incluyendo los efectos derivados de incrementos o decrementos de emisiones de GEI, afectarán la frecuencia e intensidad de los efectos climáticos incluidos en este reporte.

C. Capacidad para ajustar o adaptar la estrategia y el modelo de negocio

La estrategia y el modelo de negocio de Fibra Storage, junto con sus planes y acciones para mitigar riesgos, están actualmente centrados en el escenario de cambio climático elevado, es decir, el escenario 1, ya que consideramos que este escenario nos conllevaría a realizar un plan de acción más robusto. Estas medidas de mitigación abarcan las remodelaciones y/o adaptaciones de la infraestructura y la redistribución de recursos para respaldar estas iniciativas. El objetivo de Fibra Storage es continuar siendo resiliente frente al cambio climático, por lo que evalúa su capacidad para modificar y adaptar su estrategia y modelo de negocio de la siguiente manera:

Aspecto	Descripción
Redistribución, readaptación y mejora de activos	En el mediano plazo, Fibra Storage no anticipa la necesidad de una redistribución, reutilización ni mejora significativa de sus activos. Como parte de sus iniciativas de innovación para optimizar la eficiencia y sostenibilidad de sus operaciones, se está realizando un diagnóstico para identificar las propiedades que estén expuestas a un nivel de riesgo físico del cambio climático e identificando posibles acciones de mitigación derivado de los resultados del diagnóstico.
Disponibilidad y flexibilidad de los recursos financieros existentes	Fibra Storage considerará la disponibilidad y flexibilidad de los recursos financieros que pudiera ser requerido para financiar iniciativas enfocadas en la adaptación y mitigación del cambio climático, incluyendo inversiones en investigación y desarrollo.
Inversión en mitigación, adaptación y oportunidades relacionadas con el clima	Dentro de la operación de Fibra Storage se realizan actividades que pudieran mitigar los riesgos o aprovechar las oportunidades del clima materiales identificados. Además, Fibra Storage está trabajando en desarrollar planes de acción para mitigar y fortalecer su capacidad de resiliencia ante los riesgos y

Aspecto	Descripción
	oportunidades relacionados con el clima materiales revelados en este informe, que pudieran requerir futuras inversiones.

7. GESTIÓN DE RIESGOS

A. Datos de entrada y métricas

El proceso de evaluación de riesgos incorpora factores cualitativos y cuantitativos, y considera la naturaleza, la probabilidad y la magnitud de los riesgos potenciales relacionados con el clima. Fibra Storage sigue un enfoque estructurado para identificar y evaluar estos riesgos, utilizando diversos insumos y parámetros, como datos climáticos históricos y modelos predictivos.

Los riesgos potenciales relacionados con el clima se identificaron mediante la base de datos *Climate Analytic* e información extraída del WRI, considerando el análisis de materialidad, el cual se detalla en la Nota 4, *Materialidad*.

B. Análisis de escenarios relacionados con el clima

Fibra Storage ha considerado los escenarios que se describen en la Nota 6.4, *Resiliencia climática* para comprender los posibles impactos a corto, mediano y largo plazo en la estrategia de la organización. A través de la implementación y el uso de análisis de escenarios, un conjunto coherente de supuestos informa el proceso de evaluación y gestión de riesgos. Cada uno de los escenarios también presenta oportunidades en los diversos horizontes temporales (Nota 6, *Estrategia*).

C. Evaluación de riesgos y oportunidades relacionados con el clima

Fibra Storage revisa anualmente los riesgos y oportunidades relacionados con el clima considerando la probabilidad de ocurrencia y el impacto financiero como parte del procedimiento de Gestión de Riesgos y Oportunidades de Sostenibilidad, en el caso exista un cambio significativo en las circunstancias (por ejemplo la introducción de una nueva regulación relacionada con el clima o la adquisición o venta de un negocio) de Fibra Storage, o cambios en las probabilidades de los riesgos con el potencial de interrumpir la capacidad de Fibra Storage para mantener sus operaciones principales, se reevaluarán estos riesgos y oportunidades relacionados con el clima. Los riesgos se evalúan mediante la combinación de su impacto potencial financiero y su probabilidad.

Matriz de evaluación del riesgo y oportunidades

	Bajo	Medio	Alto
Umbrales de impacto financiero	<1% EBITDA o <2% de los ingresos	de 1% al 5% EBITDA o al 5% de los ingresos	>2% EBITDA o >5% de los ingresos

Escala de probabilidad

Poco probable	Menor a 30%
Posible	De 30% a 60%
Muy probable	Mayor a 60%

D. Priorización de riesgos y oportunidades

Una vez identificados los riesgos y oportunidades relacionados con el clima, Fibra Storage sigue un proceso para priorizarlos y supervisarlos a través de la Asamblea de Tenedores y los órganos de gobierno corporativo, quienes los gestionan para su atención continua. Fibra Storage cuenta con el Comité Técnico y Comités Auxiliares, como apoyo de la Asamblea de Tenedores, el cual se describe en la Nota 5, *Gobernanza*, que se encarga de gestionar los riesgos y oportunidades generales de Fibra Storage. Los riesgos relacionados con el clima están integrados en el marco general de gestión de riesgos a lo largo de los procesos de toma de decisiones y capturados dentro de las políticas, procedimientos operativos y autoridades delegadas, supervisado por el Comité Técnico.

La priorización de los riesgos generales para Fibra Storage es realizada por el Comité Técnico. Los riesgos relacionados con la sostenibilidad identificados en la evaluación de materialidad se combinan con los riesgos derivados de otras evaluaciones de riesgos en Fibra Storage. Éstos se priorizan en función de la gravedad y la probabilidad, teniendo en cuenta los posibles impactos financieros, las interrupciones operativas y los cambios regulatorios. Los riesgos identificados como prioritarios son aprobados por el Asamblea de Tenedores.

Las oportunidades se priorizan en función de su impacto financiero potencial, probabilidad y alineación con los objetivos estratégicos; se evalúan en función de su relevancia para las operaciones de Fibra Storage, el interés de las partes interesadas y el potencial para impulsar la creación de valor. Fibra Storage prioriza las iniciativas que se alinean con el compromiso de Fibra Storage de lograr cero emisiones netas.

E. Supervisión de riesgos y oportunidades relacionados con el clima

Los riesgos y las oportunidades se supervisan individualmente en función de las métricas y objetivos de los que es responsable cada gestor (véase Nota 8, *Métricas y objetivos*). Estas métricas y objetivos son revisados anualmente por el Comité Técnico y se presentan al Asamblea de Tenedores.

Los controles internos de Fibra Storage tienen como objetivo organizar la exactitud, confiabilidad e integridad de la información financiera y no financiera, así como el cumplimiento de las leyes, regulaciones y políticas. Los cambios en la forma en que gestiona el proceso utilizado para identificar, evaluar, priorizar y gestionar los riesgos y oportunidades relacionados con el clima no han cambiado en comparación con el periodo anterior.

8. MÉTRICAS Y OBJETIVOS

Fibra Storage ha establecido objetivos para supervisar los riesgos y oportunidades relacionados con el clima, para lo cual utiliza métricas considerando la siguiente normatividad:

- Guía sobre la Aplicación de la NIIF S2 basada en el Sector Industrial.
- Norma SASB – Infrastructure Sector – Real Estate (IF-RE) – Version 2023-06
- Estándares Universales GRI – Versión 2023
- Suplemento Sectorial de Construcción y Bienes Raíces GRI - Versión 2011

Debido a que éste es el primer año de establecimiento de objetivos para mitigar y/o aprovechar los riesgos y oportunidades relacionados con el clima NIIF S2, Fibra Storage utilizará el año 2025 como línea de base para medir el progreso con respecto a los objetivos en los próximos años.

Gases de efecto invernadero

	Emisiones de GEI Alcance 1	Emisiones de GEI Alcance 2	Emisiones de GEI Alcance 3
Cantidad de emisiones brutas absolutas (toneladas métricas CO₂)	173.39	431.54	No Aplica.
Enfoque utilizado para la medición	Cálculo basado en consumo de combustibles (tanto en operación como en desarrollo de sus portafolios), utilizando factores de emisión conforme a metodologías internacionales (IPCC / GHG Protocol).	Enfoque “ <i>location-based</i> ”, utilizando el factor de emisión de la red eléctrica nacional.	Al ser el primer año de implementación de la NIIF S2, se permite no revelar la cuantificación de emisiones de GEI de Alcance 3.
Razón del enfoque utilizado	Refleja emisiones directas derivadas del consumo de combustibles en operaciones propias.	Se utiliza enfoque <i>location-based</i> para reflejar el factor de emisión* promedio de la red eléctrica nacional.	
Cambio en el enfoque de medición	No hubo cambios en la metodología respecto al periodo anterior.	No hubo cambios en la metodología respecto al periodo anterior.	
Instrumentos contractuales de Fibra Storage para emisiones de Alcance 2	N/A	<i>Location-based</i>	
Desagregar las emisiones de Fibra Storage	N/A	N/A	
Desagregar las emisiones de otras participadas	N/A	N/A	
Categorías incluidas en la medición de emisiones de GEI Alcance 3	N/A	N/A	
Información adicional sobre las emisiones de GEI de la Categorías 15	N/A	N/A	

*El factor de emisión utilizado fue el correspondiente al año 2025 de 0.444 tCO₂e / MWh.

Activos o actividades empresariales

Riesgos

A 31 de diciembre de 2025 el portafolio de Fibra Storage se compone de 42 activos, la mayoría de los cuales se encuentran en el Estado de México y la Ciudad de México, sin embargo también cuentan con presencia en Nuevo León, Jalisco y San Luis Potosí. Para efectos de este estudio se consideraron las siguientes 12 sucursales:

#	Estado	Sucursal	Alcaldía/Municipio /Estado	Latitud	Longitud
01	Ciudad de México	Circuito	Cuauhtémoc	19.46019030	-99.16129130
02		Imán	Coyoacán	19.30747827	-99.16353978
03		Río San Joaquín	Miguel Hidalgo	19.44541927	-99.2005921
04		Universidad	Coyoacán	19.37994892	-99.24423172
05		Escandón	Miguel Hidalgo	19.398639	-99.182944
06		Picacho-Ajusco	Tlalpan	19.30092969	-99.21083583
07	México	Interlomas (Palo Solo)	Naucalpan de Juárez	19.40782231	-99.27641403
08		Lerma Outlet (Ocoyoacac)	Lerma de Villada	19.28577626	-99.49279885
09		Paseo Interlomas	Naucalpan de Juárez	19.39848171	-99.28410121
10	Nuevo León	Garza Sada	Monterrey	25.62853589	-100.2783122
11	Jalisco	Aviación	Guadalajara	20.70528197	-103.4596965
12	San Luis Potosí	San Luis Potosí	San Luis Potosí	22.12196835	-100.912041

La selección de estos activos está basada en su ubicación, se consideraron aquellos que se encuentran en zonas representativas a un mayor riesgo y las zonas con mayor afectación, de acuerdo a estudios integrados en el Atlas de Riesgo de la CDMX, el Estudio de pérdidas por inundación en la Ciudad de México ante una posible falla del sistema de drenaje y el Mapa de Atlas de Riesgos Hídricos (WRI).

A continuación, se muestra la cantidad de activos vulnerable a cada riesgo físico material:

Tipo	Cantidad de activos o actividades empresariales vulnerables a los riesgos	Porcentaje de activos o actividades empresariales vulnerables a los riesgos
Riesgo de Fracción de tierra expuesta anualmente a inundaciones fluviales	6 activos	14%
Riesgo de Fracción de tierra expuesta anualmente a incendios	9 activos	21%
Riesgo de Temperatura media del aire	12 activos	29%
Riesgo de Estrés hídrico	12 activos	29%
Riesgo de Precipitación	4 activos	9%

Oportunidades

La determinación de oportunidades no fue incluida, dado que, con base en la información disponible, no se identificaron oportunidades que representaran un impacto crítico para la entidad.

Despliegue de capital

Para gestionar los efectos financieros de los riesgos relacionados con el clima identificados, Fibra Storage realiza inversiones orientadas a fortalecer la resiliencia y capacidad de adaptación de sus activos. Estas inversiones comprenden adquisición de sistemas contra incendios y detección de humo, entre otros. A la fecha de reporte, las inversiones realizadas no representan un monto material para Fibra Storage.

Precios internos de carbono

Fibra Storage no ha establecido un precio interno al carbono.

Remuneración

Al 31 de diciembre de 2025, Fibra Storage no cuenta con remuneraciones asociadas a temas de sostenibilidad para la gerencia ejecutiva.

Objetivos fijados por la entidad relacionados con el clima

Riesgo climático	Objetivo asociado	Métrica	Dato de la métrica	Resultado 2025 sobre las métricas SASB
Riesgo de estrés Fracción de tierra expuesta anualmente a inundaciones fluviales	-	-	-	

Riesgo climático	Objetivo asociado	Métrica	Dato de la métrica	Resultado 2025 sobre las métricas SASB
Riesgo de Fracción de tierra expuesta anualmente a incendios	-	-	-	-
Riesgo de Temperatura media del aire	Disminuir nuestras emisiones de GEI respecto a nuestra línea base de 2020 de 3.95 KgCO ₂ e/m ² por área bruta rentable (ABR).	-	-	-
	Reducir nuestra intensidad energética en un 40% respecto a nuestra línea base 2020 de 8.62 KWh/m ² por área bruta rentable (ABR).	IF-RE-130a.3	Variación porcentual en condiciones similares del consumo energético del área de la cartera que disponga de cobertura de datos, por subsector inmobiliario.	-
	Lograr que el 40% de nuestro consumo energético provenga de fuentes renovables	Dividir el consumo generado por los paneles solares entre el consumo total de energía	-	55% de energía consumida proveniente de energía solar y para autoconsumo
Riesgo de Estrés hídrico	Lograr que el 80% de nuestro consumo de agua provenga de agua pluvial.	IF-RE-140a.2	(1) Extracción total de agua por área del portafolio, incluyendo la cobertura de datos, y (2) porcentaje ubicado en regiones con estrés hídrico de referencia alto o extremadamente alto, por sector inmobiliario.	(1) 7,034.03 m ³ (2) Evaluación realizada a 12 sucursales representativas, el 100% tuvo riesgo en aumento por estrés hídrico.
	Tener una reserva de agua pluvial del 70% mediante sistemas de captación.	IF-RE-140a.4	Descripción de los riesgos relacionados con la gestión del agua y análisis de las	Riesgos: Escasez de agua y estrés hídrico.

Riesgo climático	Objetivo asociado	Métrica	Dato de la métrica	Resultado 2025 sobre las métricas SASB
			estrategias y prácticas para mitigar dichos riesgos.	Estrategias: Operación de plantas de captación pluvial en las sucursales. Uso de un manual de construcción con criterios ASG. Conciencia del uso de agua. Análisis de riesgos físicos.
Riesgo de Precipitación	-	-	-	

Para supervisar los objetivos climáticos establecidos, se utilizaron las métricas definidas por el SASB. Estos objetivos, que se presentan a continuación, son aplicables a toda la entidad:

- a. *Disminuir nuestras emisiones de GEI respecto a nuestra línea base de 2020 de 3.95 KgCO₂e/m² por área bruta rentable (ABR) (año base:2020).*

El objetivo es asociado al riesgo de temperatura media del aire, se utilizan las emisiones de GEI por metro cuadrado (kgCO₂e/m²) para la supervisión de dicho objetivo, la cual corresponde a una métrica cuantitativa de intensidad. El periodo base sobre el que se aplica dicho objetivo es 2020 y el plazo para alcanzar el objetivo es de 2025.

Las emisiones fueron de 2.88 KgCO₂e/m² por ABR, lo cual sitúa a la Entidad 1.0 KgCO₂e/m² por ABR mejor que la meta estipulada respecto al año base.

La métrica ha sido desarrollada por Fibra Storage, considerando los datos de emisiones de GEI de Alcance 1 y 2 dividido entre el ABR construido del 2025.

- b. *Reducir nuestra intensidad energética en un 40% respecto a nuestra línea base 2020 de 8.62 kWh/m² por área bruta rentable (ABR) (año base: 2020).*

El objetivo es asociado al riesgo de temperatura media del aire, se utiliza se utiliza el consumo energético por metro cuadrado (kWh/m²) para la supervisión de dicho objetivo, el cual corresponde a una métrica cuantitativa de intensidad. El periodo base

sobre el que se aplica dicho objetivo es 2020 y el plazo para alcanzar el objetivo es de 2025.

Para lograr dicho objetivo (5.1 kWh/m² por ABR), se implementaron el uso de luminaria de tecnología LED, el uso de sensores de presencia, señalización para el uso responsable de energía, equipos eléctricos con certificación de eficiencia energética, aislamientos térmicos, fotoceldas en el exterior, uso de estructuras con iluminación natural y medidores de energía eléctrica. Estas metas se implementaron tanto en proyectos nuevos como en adecuaciones a los ya existentes, en 2025 la intensidad energética es de 5.3 kWh/m² considerando los parámetros del 2020, este año, derivado a que se obtuvieron los datos de nuestro corporativo, la intensidad energética total es de 9.4 kWh/m² por ABR, este dato no estaba considerado en el establecimiento del objetivo, por lo cual se estará trabajando en ello.

La métrica ha sido desarrollada por Fibra Storage, considerando los datos de intensidad dividiendo el consumo eléctrico entre el ABR total de 2025.

- c. *Lograr que el 40% de nuestro consumo energético provenga de fuentes renovables (año base: 2020).*

El objetivo es asociado al riesgo de temperatura media del aire, se utiliza el consumo energético por metro cuadrado (kWh/m²) para la supervisión de dicho objetivo, la cual corresponde a una métrica cuantitativa de intensidad. El periodo base sobre el que se aplica dicho objetivo es 2020 y el plazo para alcanzar el objetivo es de 2025.

Esto fue realizado a través de la implementación de paneles solares para la producción de energía. Durante 2025, Fibra Storage registró que el consumo de energía eléctrica total observado fue de 1,825.2 MWh y 19 sucursales reportaron tener paneles solares en donde 997.2 MWh consumidos provinieron de energía solar. Esto representa en promedio un 55% de energía consumida proveniente de energía solar y para autoconsumo de Fibra Storage.

La métrica ha sido desarrollada por Fibra Storage, considerando los datos al dividir el consumo generado por los paneles solares entre el consumo total de energía.

- d. *Lograr que el 80% de nuestro consumo de agua provenga de agua pluvial (año base: 2020).*
El objetivo es asociado a el riesgo de estrés hídrico, se utiliza la variación porcentual (%) de consumo de agua pluvial para la supervisión de dicho objetivo, la cual corresponde a una métrica cuantitativa absoluta. El periodo base sobre el que se aplica dicho objetivo es 2020 y el plazo para alcanzar el objetivo es de 2025.

Fibra Storage se encuentra en proceso de instalación de herramientas para poder cuantificar el volumen de agua de reúso pluvial en todos sus inmuebles y hasta 2023, todos los proyectos nuevos contaron con una cisterna de captación pluvial con un promedio de 75 m³ de captación por sucursal.

La métrica para este objetivo se sigue ajustando.

- e. *Tener una reserva de agua pluvial del 70% mediante sistemas de captación (año base: 2020).* El objetivo es asociado a el riesgo de estrés hídrico, se utiliza la variación porcentual (%) de reserva de agua pluvial para la supervisión de dicho objetivo, la cual corresponde a una métrica cuantitativa absoluta. El periodo base sobre el que se aplica dicho objetivo es 2020 y el plazo para alcanzar el objetivo es de 2025. Fibra Storage calcula que las reservas de agua de reúso son superiores al 70%.

La métrica para este objetivo se sigue ajustando.

Información adicional para el objetivo de emisiones de GEI

De acuerdo con lo requerido por la NIIF S2, a continuación, se presenta información sobre el objetivo asociado a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 1 y 2:

- a. Fibra Storage se compromete a disminuir nuestras emisiones de GEI respecto a nuestra línea base de 2020 de 3.95 KgCO₂e/ m² por área bruta rentable (ABR).

GEI cubiertos:	CO ₂ , CH ₄ , N ₂ O, PF ₆ , HFC's.
Alcance:	1 y 2
Objetivo	Emisiones brutas
Enfoque de descarbonización sectorial:	No. No aplicable.
¿En qué medida y manera el logro del objetivo se basa en el uso de créditos de carbono?	Para este objetivo brutas, no aplica
Esquemas de verificación para los créditos de carbono:	N/A
Detalles sobre los créditos de carbono:	N/A
Otros factores adicionales para la credibilidad e integridad del uso de créditos de carbono:	N/A

9. HECHOS POSTERIORES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

No se han producido transacciones, otros eventos y condiciones después del cierre del periodo de reporte y antes de la fecha de autorización de emisión del presente documento que deban ser revelados en el presente Informe Anual de Sostenibilidad.