Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración 2
[110000] Información general sobre estados financieros 75
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante 77
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto 79
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos....80
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto....83
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual....86
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior....89
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera....92
[700002] Datos informativos del estado de resultados 93
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses....94
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable....95
[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras 100
[800500] Notas - Lista de notas 102
[800600] Notas - Lista de políticas contables 128
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34....149
[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos 152
[815101] Anexo AA 153

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

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

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

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

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

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

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

Diego Isita Portilla.
Director General, FIBRA Storage

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

FIBRA STORAGE (identificado como Fideicomiso CIB/572) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces dedicada al predesarrollo, desarrollo, adquisición y venta de propiedades utilizadas como bodegas y minibodegas de auto almacenaje. El fideicomiso inició operaciones el 13 de febrero del 2014 y empezó a cotizar públicamente como FIBRA el 15 de agosto de 2018 al amparo de los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, así como lo referente a la Resolución Miscelánea Fiscal aplicable.

El principal negocio de la FIBRA es el arrendamiento de dichas minibodegas, actualmente la huella de sus propiedades se localiza principalmente en el centro del país.

Al 30 de septiembre de 2026 poseía 45 (cuarenta y cinco) propiedades y 221,781 metros cuadrados construidos.

Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

Fibra STORAGE pretende convertirse en el líder de mercado del negocio de bodegas y minibodegas de auto almacenaje en el país.

Para lograr esa estrategia, la FIBRA pretende apalancar el conocimiento operativo y de negocios de su Administrador Mediante la internalización de nuestras funciones de administración se pretende alcanzar una estabilización y control de la plataforma operativa y administrativa de cada uno de nuestros inmuebles que se encuentran bajo las marcas U-Storage y Guardabox.

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

La inversión en los CBFIs emitidos por el Fideicomiso implica riesgos. Los inversionistas deben considerar cuidadosamente, junto con la demás información contenida en el presente reporte, los siguientes factores de riesgo, así como cualquier otro riesgo que el Fideicomiso identifique de tiempo en tiempo. La materialización de cualquiera de estos riesgos podría afectar adversamente el negocio, la situación financiera, los resultados de operación, los flujos de efectivo y la capacidad del Fideicomiso para realizar distribuciones a los tenedores. Los siguientes son los principales factores de riesgo que consideramos pueden influir y afectar de forma adversa y significativa el desempeño, rentabilidad y resultados de operación,

por lo que deben ser tomados en consideración por el público inversionista.

Los factores de riesgo mencionados son enunciativos y no limitativos, toda vez que podrían existir otros riesgos que podrían llegar a afectar sus resultados. Asimismo, es importante que el público inversionista considere que los factores de riesgo descritos en la presente sección no son los únicos que existen, pues pudieran existir otros: (i) que a la fecha del presente Reporte Anual no sean relevantes y que posteriormente pudieran convertirse en relevantes; (ii) a la fecha del presente Reporte Anual no sean conocidos; o (iii) que en un futuro pudieran ser relevantes y en la fecha del presente Reporte Anual sean inexistentes. Cualquiera de los riesgos que se describen a continuación, de materializarse, pudieran afectar de forma adversa y significativa la liquidez, operaciones o condición financiera del Fideicomiso o del Administrador, y, en consecuencia, el Patrimonio disponible para ser distribuido a los Tenedores.

Factores de riesgo relacionados con la industria inmobiliaria.

Imposibilidad de rentar propiedades disponibles.

El Fideicomiso pudiera no arrendar la totalidad de los espacios disponibles en los inmuebles. De igual forma, los Clientes podrían decidir no renovar sus contratos de arrendamiento, en cuyo caso existe la posibilidad de que no se consiga dar en arrendamiento en los mismos términos del contrato previo por el cambio en los patrones de consumo de los Clientes.

Asimismo, existe el riesgo de que no se renueven los contratos de los inmuebles que forman parte del Portafolio del Fideicomiso, ya sea por la disponibilidad o por los cambios en los factores de renegociación de los aspectos económicos y de la demanda de los Clientes para ocupar espacios dentro de dichos inmuebles.

Riesgos Propios del Sector de Minibodegas

La demanda por servicios de almacenamiento puede ser volátil y dependiente de factores socioeconómicos. El mercado de minibodegas está influenciado por factores como movilidad residencial, crecimiento urbano, informalidad económica y tendencias de consumo. Cambios en estos factores podrían reducir la demanda de espacios de almacenamiento.

El sector de auto almacenaje en México presenta barreras de entrada relativamente bajas en ciertos mercados, lo que podría derivar en sobreoferta, presión en tarifas y disminución en niveles de ocupación.

Los contratos de arrendamiento en minibodegas suelen ser de corto plazo, lo que implica mayor rotación de Clientes y menor visibilidad de ingresos futuros en comparación con otros segmentos inmobiliarios.

Destino de los espacios.

En el supuesto de que los Clientes incumplan con sus obligaciones de buen uso de los inmuebles arrendados, el Administrador no podría ser responsable por dicho incumplimiento y el Patrimonio del Fideicomiso se podría ver afectado por los gastos en los que se incurra para la recuperación y/o defensa del inmueble.

Avalúos, reportes ambientales y de ingeniería e información sobre el mercado y la industria.

Es posible que solicitemos avalúos, reportes ambientales y de ingeniería para ayudarnos a valuar la adquisición de propiedades o determinar la forma en que administraremos los inmuebles, más no serán considerados declaraciones respecto del valor, condiciones ambientales y de ingenierías pasadas, presentes o futuras de los inmuebles.

Vicios ocultos

Estamos expuestos al riesgo de que en futuras adquisiciones asumamos pasivos en los inmuebles que no puedan ser detectados durante los procesos de control interno. Los inmuebles podrían tener defectos ocultos que los hagan impropios para su desarrollo y operación.

Competencia en el mercado inmobiliario en México.

La competencia puede afectar los niveles de ocupación de las propiedades del Fideicomiso, y en caso de que decidiera

buscar nuevas propiedades, podría competir con otros inversionistas que cuenten con mayor capacidad financiera que el mismo.

Riesgos relacionados con las operaciones de desarrollo.

El Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión podrían adquirir terrenos con miras al desarrollo de los mismos. Estos proyectos pueden estar sujetos a riesgos relacionados con la capacidad de los contratistas para controlar los costos e implementar los planes de construcción en los términos y tiempos previstos, asociado a factores como la ubicación geográfica de los inmuebles, el clima, los acontecimientos de orden político, cambios en situación del mercado, la disponibilidad de financiamiento, y otros riesgos que no se contemplan actualmente. Los retrasos y costos adicionales incurridos por el Fidecomiso durante el proceso de selección, adquisición y desarrollo podrían ocasionar que los inmuebles no comiencen a generar flujos en las fechas previstas y afectar en forma significativa el valor de éstos, y que no generen flujos o generen escasos flujos de efectivo desde la fecha de adquisición hasta la fecha de conclusión de la construcción. Igualmente la renovación y mantenimiento de los Activos Inmobiliarios podría tener la necesidad de un mayor CAPEX para mantener su competitividad en el mercado.

Necesidad de obtener autorizaciones y permisos de uso de suelo y de otro tipo.

En el supuesto de que no se obtengan las autorizaciones necesarias de las autoridades correspondientes o de que ocurran demoras en la obtención de las mismas, las actividades del Fideicomiso podrían verse afectadas en forma negativa. Además, las reformas de la Regulación aplicable podrían afectar los ingresos y, por tanto, los flujos disponibles para efectuar Distribuciones.

Adicionalmente, los constantes cambios en la administración a nivel Federal y Local han sido muy relevantes, principalmente en la Ciudad de México con las nuevas administraciones y la segregación de funciones en Alcaldías y otras dependencias administrativas, lo que ha provocado la demora en la ejecución de los desarrollos inmobiliarios por la falta de autorizaciones, permisos y licencias de construcción, toda vez que las funciones que anteriormente ostentaban las Alcaldías fueron concentradas en dependencias de la Ciudad de México y en algunos casos todavía se encuentran en fase de implementación de los lineamientos para absorber estas nuevas funciones, lo que podría afectar de manera adversa el proceso de desarrollo de los Activos Inmobiliarios.

Expropiación y extinción de dominio.

El gobierno mexicano está facultado para expropiar bienes en ciertas circunstancias a cambio de una indemnización, que en ocasiones es inferior al valor de mercado. Si alguno de los bienes del Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión fuere expropiado, podría perderse toda o parte de la Inversión en dicho bien, lo cual afectaría en forma adversa los rendimientos y las Distribuciones que se tenían previstas.

Adicionalmente, el gobierno federal está facultado para embargar los bienes privados que sean instrumento, objeto o producto de ciertos delitos (corrupción, encubrimiento, delitos cometidos por servidores públicos, delincuencia organizada, robo de vehículos, recursos de procedencia ilícita, entre otros). Si esto ocurriera con algún Activo Inmobiliario, el Fideicomiso y/o cualquier Vehículo de Inversión podrían incurrir en costos significativos con motivo de dicho litigio y/o podrían perder la totalidad o parte de dicho Activo Inmobiliario.

Respecto a las leyes expropiatorias que pudieran afectarnos, es cierto que, si existe la obligación de indemnizar al dueño de los bienes expropiados, dicha indemnización por lo general está por debajo del valor de mercado de los bienes expropiados. Si cualquiera de los Activos Inmobiliarios del fideicomiso fueran expropiados, existe la posibilidad de que se pierda toda o parte de nuestra inversión, lo cual podría dar lugar a un menor nivel de efectivo disponible para realizar las Distribuciones a los Tenedores de CBFIs.

Riesgos relacionados con los contenidos de las bodegas en arrendamiento.

Los Clientes son los únicos responsables de la procedencia, fines y cumplimiento de la normatividad aplicable a los bienes y/o actividades que cada Cliente realice dentro de la bodega arrendada. Sin embargo, podríamos sufrir daños y perjuicios en caso de que alguno de los Clientes incumpla con la Regulación aplicable y los bienes almacenados en nuestras bodegas,

podrían ser objeto de aseguramientos o resguardos por órdenes de la autoridad investigadora judicial o administrativa.

Fluctuación de los mercados financieros.

Las fluctuaciones en los precios de mercado de los valores en general pueden afectar el valor de los inmuebles. La capacidad de las empresas o negocios en que invierta el Fideicomiso, para refinanciar su Deuda, dependerá de su capacidad para vender nuevos valores a través de los mercados públicos de Deuda de alto rendimiento, así como de otros factores.

Los accidentes que pudieran ocurrir en los Activos Inmobiliarios relacionados con nuestra operación podrían afectar materialmente la reputación de FIBRA STORAGE, lo que podría tener un efecto adverso sobre el Fideicomiso.

Debido a que nuestras sucursales son espacios públicos, son expuestos a una variedad de incidentes fuera de control, tales como accidentes y robos, que pueden afectar la imagen de U-Storage, Guardabox y/o del Fideicomiso.

Riesgo de pago de los seguros.

El Administrador procurará mantener pólizas de seguro que amparen a los Activos Inmobiliarios contra ciertos riesgos en los términos acostumbrados con respecto a otras propiedades similares. Sin embargo, hay riesgos que sólo pueden asegurarse parcialmente o que no pueden asegurarse por lo que los Tenedores deben tomar en cuenta el riesgo de que (i) estas pólizas cuenten con límites; (ii) las aseguradoras con quienes se hayan contratado dichas pólizas consideren procedente cualquier reclamación que se les haga; y (iii) las aseguradoras correspondientes paguen el monto total de las reclamaciones que se realicen. Las pérdidas no aseguradas, podrían afectar adversamente el Patrimonio del Fideicomiso y, por tanto, los flujos disponibles para efectuar Distribuciones a los Tenedores.

Factores de riesgo relacionados con la estructura y el Administrador.

El Fideicomiso no cuenta con empleados directos. El personal que requiere el Fideicomiso serán proporcionados por una parte relacionada con servicios especializados de personal, por lo que la capacidad del Fideicomiso para lograr los objetivos depende en gran parte de la contratación de esa parte relacionada y de su relación con el Administrador.

En caso de que el Administrador o su personal clave no estén dispuestos a continuar proporcionando sus servicios, el costo de obtener servicios sustitutos podría ser más alto que las contraprestaciones que actualmente se pagan.

Adicionalmente, conforme a la reforma laboral aprobada el pasado 20 de abril de 2021 mediante la cual, entre otras cosas, se prohíbe la subcontratación de personal, derivó en diversos requisitos que deben de cumplir las empresas de servicios especializados que prestan servicios de personal al Administrador, a los Vehículos de Inversión o al Fideicomiso, lo que pudiera derivar en mayores obligaciones y cumplimiento de medidas que representen mayores gastos y que impidan contar la totalidad del personal requerido por el Administrador. A la fecha de este reporte, se han emitido diversas disposiciones por las dependencias del trabajo competentes mediante los cuales han regulado e impuesto mayores requisitos para las empresas prestadoras de servicios especializadas, los cuales deberán ser analizados para determinar el cumplimiento de dichas entidades que pueden poner en riesgo el personal clave que presta servicios al Fideicomiso.

Finalmente, al contratar los servicios necesarios para que el personal encargado de las actividades del Fideicomiso con una Parte Relacionada, pudieran existir conflictos de interés que desalinean los intereses con los tenedores y acreedores de FIBRA Storage.

No existe garantía de que el Fideicomiso logrará sus fines.

Debido a la existencia de condiciones adversas en el sector inmobiliario o a la insuficiencia de oportunidades de Inversión en el mercado, no existe garantía que el Fideicomiso logrará sus fines.

Nuestra estrategia de crecimiento en la medida en que surjan oportunidades adecuadas, nuestra capacidad de adquirir activos en términos satisfactorios e integrarlos al Patrimonio del Fideicomiso y que sean operados exitosamente está sujeta a distintos factores externos que pudieran afectar al Fideicomiso a cumplir con sus fines.

Dependencia del Administrador y de SSD antes de la Internalización.

Desde la Emisión Inicial y hasta el 13 de mayo de 2022, conforme a la administración delegada que ejercía SSM como Administrador externo, apoyado por la infraestructura de SSD, dependía de los esfuerzos realizados por su equipo de administración. Por tanto, el desempeño del Fideicomiso podría verse afectado en forma adversa y significativa si una o varias de las actividades realizadas por dichas entidades afectará la operación, desarrollo y administración de los Activos Inmobiliarios y la operación de FIBRA Storage durante los años de su gestión y que pudieran representar alguna reclamación de carácter, civil, mercantil, penal y/o laboral en contra de FIBRA Storage por el periodo que SSM realizó sus funciones de Administración, incluyendo cualquier conflicto de interés con independencia de las aprobaciones realizadas por los Comités del Fideicomiso y su Asamblea de Tenedores.

Conflictos de interés.

Estamos expuestos a conflictos de interés derivados de nuestra relación con los Fideicomitentes, y las actividades y operaciones de SSM y sus filiales como Administrador hasta el 13 de mayo de 2022, así como las Partes Relacionadas que prestan servicios especializados y sus afiliadas. A pesar de que el Fideicomiso cuenta con mecanismos para la solución de conflictos de interés, no se puede asegurar que el conflicto se elimine en su totalidad o se limite de forma satisfactoria para los Tenedores. Algunos de los posibles conflictos de interés podrían ser operaciones con Partes Relacionadas, toma de decisiones del Administrador y la operación por parte del Administrador de mini bodegas a terceros, entre otros.

Comité Técnico.

La mayoría de los miembros del Comité Técnico han sido nombrados por los Fideicomitentes. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, el voto afirmativo de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico es necesario previo a que podamos celebrar ciertos contratos u operaciones con una Parte Relacionada.

Contratos de Arrendamiento.

Los Contratos de Arrendamiento podrían no haber sido negociados en términos de mercado y, por lo tanto, ciertos conflictos de interés podrían manifestarse por lo que respecta a la negociación de algunos de sus términos, incluyendo las rentas pagaderas en favor del arrendador.

Operación del Fideicomiso.

El adecuado funcionamiento del Fideicomiso dependerá en gran medida del desempeño del Fiduciario, del Administrador y del Representante Común. En el supuesto de que incumplan con sus obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso (o bajo cualquier documento relacionado con el mismo), el Fideicomiso no podrá funcionar en la forma prevista y ello podría ocasionar daños, pérdidas o demoras para los Tenedores.

Conforme a la regulación, estamos limitados a cumplir con un nivel de endeudamiento y al índice de cobertura de servicio de la deuda lo que podría limitar nuestra capacidad para obtener financiamientos.

El 10 de diciembre de 2020 se publicaron en el DOF modificaciones a las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores. La mayoría de dichas reformas versaron sobre las métricas de deuda de las FIBRAs inmobiliarias. Los aspectos relevantes de dicha publicación son los siguientes:

1) La metodología de cálculo del nivel de endeudamiento o apalancamiento no cambia
2) La metodología de cálculo del índice de cobertura del servicio de deuda cambia únicamente en el periodo prospectivo a cuatro trimestres o doce meses (antes se calculaba con seis trimestres o dieciocho meses).
3) Los límites para ambas métricas fueron establecidas por la Asamblea de Tenedores de CBFIs de la FIBRA. Anteriormente los límites regulatorios eran 50% para el punto 1) y 1.0x para el punto 2).
4) La métrica anteriores presentó y aprobó mediante resoluciones de la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso de fecha 29 de abril de 2021.

Por lo anterior, el Emisor declara que derivado de la Asamblea de Tenedores del pasado 29 de abril de 2021, se aprobó, entre otras cosas, que el Fiduciario, el(los) Fideicomitente(s) o el Administrador, según corresponda, deberán ajustarse al

límite conforme al nivel de apalancamiento calculado conforme a lo anterior, así como que cumplirán con el mencionado índice de cobertura del servicio de la deuda antes descrito, de acuerdo a las reformas a las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, publicadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en el Diario Oficial de la Federación el día 10 de diciembre de 2020.

Estabilización de los Activos Inmobiliarios.

Parte de los Activos Inmobiliarios que integran nuestro Portafolio Actual no se encuentran en operación y/o no han alcanzado niveles de ocupación que resulte en que puedan ser considerados como inmuebles "estabilizados". Asimismo, es posible que los Activos Inmobiliarios que se encuentran en proceso de construcción y desarrollo no acaben siendo construidos o que se puedan ver afectados y se retrase la conclusión de dichas construcciones.

Asimismo, con la adquisición de nuevos Activos Inmobiliarios en otras zonas geográficas fuera de la Ciudad de México y con marcas distintas a la de *U-Storage*, su estabilización puede resultar afectada debido a la homologación de procesos administrativos, operativos y comerciales.

Deuda del Fideicomiso y/o los Vehículos de Inversión.

En cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, el Fideicomiso podrá obtener préstamos, los cuales podrán ser créditos o colocaciones públicas o privadas con garantía o sin garantía. En caso de que obtengamos financiamiento adicional, el pago de dichas obligaciones podría tener prelación sobre los derechos de los Tenedores, lo que podría disminuir los recursos disponibles para realizar Distribuciones.

Adicionalmente, en caso de incumplimiento por parte del Fideicomiso o de los Vehículos de Inversión, cualquiera de sus acreedores podría iniciar procedimientos en su contra que pudieran afectar los activos parte del Patrimonio del Fideicomiso.

De la misma forma, los incrementos en las tasas de interés (reales, nominales o de referencia, ya sea en México o en otros países) podrían afectar de manera adversa la condición financiera del Fideicomiso, sus resultados de las operaciones, su flujo de efectivos y su capacidad de realizar Distribuciones.

Garantías del Fideicomiso.

El Fideicomiso (directa o indirectamente) podría otorgar garantías respecto de cualquier financiamiento obtenido por los Vehículos de Inversión. Además, en caso de incumplimiento por parte del Fideicomiso o de los Vehículos de Inversión, cualquiera de sus acreedores podría iniciar demandas o reclamaciones en su contra, las cuales podrían resultar en la constitución de gravámenes o en la enajenación de uno o más de los inmuebles u otros activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso o del patrimonio de los Vehículos de Inversión.

Obligaciones de hacer y no hacer establecidas en los documentos de créditos o préstamos pueden limitar la flexibilidad de las operaciones del Fideicomiso.

Los contratos o documentos en los que se documenten los créditos y préstamos (vía privada o pública) que se otorguen al Fideicomiso podrán imponer (o a los Vehículos de Inversión) diversas obligaciones financieras y de otro tipo en términos de mercado. Estas obligaciones o el supuesto de que incumplan con el pago de alguna Deuda podrían limitar la flexibilidad de las operaciones del Fideicomiso, incluyendo la adquisición o enajenación de activos, la contratación de Deuda adicional, la realización de gastos de capital, el pago de Distribuciones y la ejecución de garantías.

Ciertos incumplimientos de obligaciones derivadas del o los crédito(s) o préstamo(s) otorgado(s) al Fideicomiso podrían generar el vencimiento anticipado de dicho(s) crédito(s).

De conformidad con el(los) crédito(s) y préstamo(s) otorgado(s) al Fideicomiso debemos mantener ciertas razones financieras específicas y reservas de servicio de Deuda y cumplir con evaluaciones, incluyendo índices de cobertura de interés mínimos, índices de apalancamiento máximos, capital y requisitos mínimos de capitalización que pueden ser más restrictivos que aquéllos previstos por nuestras políticas de apalancamiento.

Necesidad de contar con flujos de efectivo para cubrir el servicio de Deuda.

Si en la fecha de vencimiento de Deuda contraída por el Fideicomiso, éste no cuenta con suficientes recursos en las Cuentas del Fideicomiso, podría verse obligado a vender en forma anticipada y en términos menos favorables algunas de sus propiedades, y el perfil del portafolio restante podría ser distinto del perfil del portafolio que tenía el Fideicomiso antes de dicha venta.

Dependemos del desarrollo y comportamiento de la industria del autoalmacenaje en México por lo que, en caso de bajas en la demanda de dicha industria, podríamos sufrir pérdidas.

Nuestro Portafolio se encuentra constituido en su totalidad por Activos Inmobiliarios destinados a la industria del autoalmacenaje en CDMX, Estado de México, Monterrey, Guadalajara y San Luis Potosí. La demanda de minibodegas en México se puede ver afectada de manera negativa por cambios en la economía, así como por competidores ubicados en las mismas áreas geográficas y podría afectar significativamente el derecho de los Tenedores a recibir Distribuciones.

Dependencia de las rentas pagadas por los Clientes del Fideicomiso de Subarrendamiento (FID 2981 antes CIB/2981).

Los ingresos y recursos disponibles para efectuar Distribuciones se verían afectados en forma negativa si un número considerable de Clientes no paga oportunamente sus rentas, ejerce derechos de terminación o cae en insolvencia lo que puede afectar en forma adversa al Fideicomiso.

Asimismo, existen varios factores que podrían provocar una disminución en las rentas que cobramos a nuestros Clientes, incluyendo las presiones para ofrecer precios competitivos en nuestros mercados y la actual incertidumbre económica a nivel global.

Los gastos relacionados con la actividad del Administrador o de la estructura internalizada pudieran ser insuficientes o generar una pérdida para el Fideicomiso.

A partir del 13 de mayo y 31 de diciembre de 2022, conforme a la conclusión de las etapas de la internalización de la administración respectivamente, el Fideicomiso logró un proceso de internalización de funciones en sus servicios de administración. A partir de ese momento el Administrador (Fideicomiso FID 2981 antes CIB/2981) se encuentra incluido dentro de la estructura legal y fiscal del Fideicomiso. Derivado de lo anterior, ciertos gastos que anteriormente el Fideicomiso no tenía responsabilidad por absorber, ahora los tiene que incurrir directamente o a través de su Administrador interno. En ese contexto, dichos gastos conforme al Presupuesto Anual que se deba asignar al Administrador pudieran ser insuficientes y generar una pérdida o salida de efectivo que pudieran afectar la calificación crediticia y las operaciones del Fideicomiso, así como su capacidad para seguir operando en el futuro.

Factores de riesgo relacionados con los inmuebles.

Los inmuebles están expuestos a riesgos relacionados con actos de terceros, así como riesgos económicos y sectoriales.

Los Vehículos de Inversión podrían verse afectados por actos de terceros que están fuera del control de éstos o del Administrador, incluyendo, sin limitar, la revocación de autorizaciones por parte de autoridades, huelgas, contingencia ambiental, ocupación ilegal, así como cualquier otro derecho o acción que terceros intenten hacer valer respecto de la propiedad, posesión, uso o titularidad de derechos en relación con los inmuebles de dichos Vehículos de Inversión, afectando ingresos, utilidades, valores de activos e incrementando costos de mantenimiento.

Los ingresos del Fideicomiso dependen, principalmente, de los resultados financieros de los inmuebles.

Existe el riesgo de que los resultados financieros de los Vehículos de Inversión no sean favorables y, en consecuencia, disminuyan sus flujos, afectando el Patrimonio del Fideicomiso y, en consecuencia, las Distribuciones a los Tenedores.

Servicios de construcción y otros servicios prestados por terceros.

Como parte de nuestra estrategia de crecimiento, realizaremos obras de mantenimiento de inmuebles o incluso podríamos desarrollar nuevos inmuebles. Estos servicios podrían ser contratados a terceros y los servicios prestados por los mismos podrían resultar ser deficientes o completados a destiempo y nuestras operaciones y resultados podrían verse afectados de

manera negativa.

Riesgos Operativos de los Activos.

Los ingresos del Fideicomiso estarán sujetos a riesgos operativos y a riesgos relacionados con arrendamientos, deficiencias de los desarrollos (expansiones) y deficiencias no detectadas en la construcción. Adicionalmente, no existe garantía de que las necesidades de capital para mantenimiento de los Activos y otros inmuebles parte del Patrimonio del Fideicomiso excederán las estimaciones del Administrador o que un determinado inmueble generará suficientes ingresos para cubrir sus necesidades de capital.

La administración de diversas instalaciones implica riesgos operativos, incluyendo fallas en sistemas, deficiencias en mantenimiento, seguridad de los inmuebles y control interno. Asimismo, incidentes de seguridad en las instalaciones podrían afectar la confianza de los clientes, generar responsabilidades legales y dañar la reputación del Fideicomiso.

Dependencia de plataformas tecnológicas

La operación eficiente del negocio de minibodegas depende en gran medida de sistemas tecnológicos para reservas, cobranza, control de acceso y facturación. Fallas en dichos sistemas o incidentes de ciberseguridad podrían afectar la operación y reputación del Fideicomiso.

Factores de riesgo relacionados con temas fiscales.

Modificaciones en las disposiciones fiscales o regulatorias aplicables a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores o al régimen de FIBRAs podrían impactar negativamente la estructura del Fideicomiso, su carga fiscal o su capacidad de realizar distribuciones.

Régimen fiscal y tratamiento de FIBRA.

En caso de que nuestra Asamblea de Tenedores apruebe cambios al régimen fiscal aplicable al Fideicomiso o la estructura legal, fines u otros aspectos que resulten o puedan resultar en que el mismo deje de calificar como FIBRA, podría llegar a tener efectos adversos en el tratamiento aplicable a nuestro Fideicomiso y a nuestros Vehículos de Inversión y por lo tanto afectar los intereses de nuestros Tenedores. Asimismo, al Fideicomiso le resultan aplicables diversas disposiciones en materia fiscal anteriores, actuales o futuras emitidas por las autoridades competentes que en algunos casos pudieran estar sujetas a interpretación y en su caso, la autoridad pudiera no compartir la interpretación que hacemos en materia fiscal respecto a ciertas operaciones. En caso de aprobarse modificaciones a la legislación aplicable a las FIBRAS, podría resultar más gravoso para el Fideicomiso mantener el tratamiento de FIBRA.

Asimismo, al Fideicomiso le resultan aplicables diversas disposiciones en materia fiscal. En caso de aprobarse modificaciones a la legislación aplicable a las FIBRAS, podría resultar más gravoso para el Fideicomiso mantener el tratamiento de FIBRA.

Factores de riesgo relacionados con la situación económica, social y política de México.

Los cambios en las condiciones económicas, políticas y sociales en México podrían afectar las actividades, la situación financiera y los resultados de operación del Fideicomiso.

La totalidad de las operaciones y activos del Fideicomiso están ubicados en México, Guadalajara y San Luis Potosí, por lo que los cambios negativos en las condiciones económicas, políticas, jurídicas, regulatorias y sociales en México podrían afectar las actividades, la situación financiera y los resultados de operación del Fideicomiso.

Asimismo, es imposible anticipar cómo reaccionaría el gobierno federal ante una devaluación o depreciación significativa del Peso, por lo que el Fideicomiso no puede garantizar que el gobierno federal mantendrá sus políticas actuales con respecto al Peso. Si el Peso se devalúa o si el gobierno federal instrumenta una política gubernamental distinta a la actual con respecto al Peso o en caso de que ocurra un aumento considerable en las tasas de interés (reales o nominales) o el índice de inflación, o de que la economía nacional se vea afectada en forma adversa por cualquier otra causa, las actividades, la situación financiera y los resultados de operación del Fideicomiso también podrían también verse afectados en forma negativa.

Conforme a lo anterior, la situación política y social en México podría afectar nuestro negocio ya que no podemos anticipar ni asegurar que la situación cambiante en la política en México no tendrá un efecto adverso en nuestro negocio, situación financiera o resultados de operación. Las acciones del gobierno mexicano en materia económica podrían tener un impacto significativo en el sector privado en general, así como en las condiciones del mercado y los precios y retornos de los valores mexicanos.

Las inversiones en México pueden ser riesgosas.

Las inversiones en México conllevan riesgos de que ocurran acontecimientos de orden económico, político, social o diplomático adversos, se decreten leyes expropiatorias o se impongan controles cambiarios, impuestos u otras restricciones gubernamentales. El Fideicomiso está constituido de conformidad con las leyes de México y, en consecuencia, la situación financiera y los resultados de operación del Administrador, de los Vehículos de Inversión y/o del Fideicomiso podrían verse afectados en forma negativa.

Reformas fiscales y legales inesperadas.

La legislación fiscal en México es objeto de continuas reformas, por lo que no hay garantía de que en el futuro el régimen legal vigente, no sufrirá modificaciones que puedan afectar el desempeño de los Vehículos de Inversión, los rendimientos de los CBFIs o las operaciones celebradas por el Fideicomiso, perjudicando a los Tenedores y al Fideicomiso o generándoles consecuencias adversas significativas que pueden derivar en modificaciones a incentivos del régimen inmobiliario de las FIBRAS en México.

Los acontecimientos en otros países podrían afectar la economía mexicana y la situación financiera y los resultados de operación del Administrador, de los Activos Inmobiliarios y/o del Fideicomiso.

La adversidad económica tanto en Estados Unidos como en Europa y otras partes del mundo, podrían tener un efecto adverso significativo sobre la economía mexicana y, por ende, en el desempeño de las inversiones efectuadas por el Fideicomiso.

Riesgos regulatorios y materia de ASG (Ambiental, Social & Gobernanza)

Eventos climáticos y desastres naturales podrían afectar los inmuebles.

Fenómenos como sismos, inundaciones u otros eventos naturales podrían causar daños a las inmuebles que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, interrumpir operaciones o generar costos significativos no cubiertos por seguros.

Otros factores de riesgo.

Modificaciones a las NIIF podrían tener como resultado una afectación negativa sobre nuestros procesos internos y podrían representar inversiones importantes para lograr su adecuada aplicación

Algunas NIIF han sido modificadas recientemente y otras podrían modificarse o entrar en vigor en el futuro. La aplicación inicial de nuevas NIIF podría tener un impacto negativo en nuestros procesos internos, así como en nuestras operaciones, situación financiera y cumplimiento de nuestras obligaciones contractuales. A la fecha, no hemos cuantificado las posibles afectaciones derivadas de la aplicación de las nuevas NIIF, por la modificación de NIIF existentes o la entrada en vigor de nuevas NIIF. Asimismo, es posible que la información financiera que sea elaborada conforme a las nuevas NIIF o conforme a sus modificaciones, no sea comparable con la información financiera reportada durante ejercicios y periodos anteriores.

La fuente de la información del comportamiento del Patrimonio del Fideicomiso será el Administrador.

La información del comportamiento de los activos que integran o que integrarán el Patrimonio del Fideicomiso, directa o indirectamente a través de los Vehículos de Inversión, será conocida y preparada única y exclusivamente por el Administrador y dicho Administrador será la única fuente de la información administrativa, financiera y operativa de los activos que integren o integrarán el Patrimonio del Fideicomiso (directa o indirectamente).

No podemos asegurar que el Administrador y demás terceros entreguen toda la información necesaria al Fiduciario y al

Representante Común y que la información que entregue sea completa y veraz ni que sea suficiente para que el Representante Común pueda determinar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Administrador o, en su caso, esté en posibilidades de llevar a cabo una valoración certera y completa de la información recibida.

Las condiciones económicas recientes y futuras, incluyendo incertidumbre en los mercados financieros y crediticios, podrían afectar adversamente el desempeño de los Activos, nuestro negocio y el precio de nuestros CBFIs.

El ambiente económico y crediticio incierto ha tenido y podría continuar teniendo un impacto negativo en México y el resto del mundo y podría afectar adversamente nuestro negocio. Más incertidumbre en el mercado financiero y crediticio podría dificultar la obtención de financiamiento o refinanciamiento de deudas existentes cuando surja la necesidad o en términos aceptables para nosotros y podrían afectar adversamente el desempeño de los Activos, nuestro negocio y el precio de intercambio de nuestros CBFIs.

Los acontecimientos en otros países podrían afectar la economía mexicana y la situación financiera y los resultados de operación del Administrador, de los Activos Inmobiliarios y/o del Fideicomiso.

En los últimos años, la situación económica de México ha estado correlacionada cada vez más con la situación económica de Estados Unidos de América principalmente con disposiciones del Tratado del Libre Comercio de América del Norte 2.0 (actualmente T-MEC), que se desconocen las condiciones de algunos sectores estratégicos y no queda clara la actividad económica entre los dos países, lo que podría tener un efecto adverso significativo sobre la economía mexicana y, por ende, en el desempeño de las inversiones efectuadas por el Fideicomiso. No existe garantía de que los acontecimientos en otros mercados emergentes, en Estados Unidos o en cualquier otra parte del mundo no afectarán en forma adversa a los Vehículos de Inversión, a los Inmuebles y/o al Fideicomiso. Existe además el riesgo que el conflicto armado en la región Rusia-Ucrania pudiera desencadenar consecuencias económicas desfavorables a nivel mundial que afecten a nuestro país y en particular a nuestro negocio. Por ejemplo, precios de materias primas, tipo de cambio, limitaciones al comercio internacional, inflación, etc.

Adicionalmente, la reciente elevación e imposición de aranceles por parte de Estados Unidos a productos provenientes de Latinoamérica, Europa y Asia ha generado incertidumbre en el mercado cambiario y en las posibles respuestas de los países atañidos. En el caso del acero y aluminio utilizados en la construcción y desarrollo de bienes inmuebles dentro del patrimonio del Fideicomiso, que representan el 60% o más de los proyectos de construcción, la imposición de aranceles por parte de México a los países de origen de estos materiales podría generar costos adicionales no presupuestados.

Esto podría ocasionar la suspensión o demora en la entrega de proyectos, afectando la generación o reducción de flujos en las fechas previstas, pérdida de oportunidades y competitividad, gastos adicionales como pago de salarios durante los períodos de retraso, pago de penalizaciones a proveedores, mantenimiento y seguridad del inmueble. Aunque las compras anticipadas pueden asegurar un precio determinado, la cambiante situación económica no garantiza certeza en la toma de decisiones, y se suman los costos colaterales de almacenamiento y resguardo de materiales para garantizar su calidad óptima al momento de su uso.

Los casos fortuitos o de fuerza mayor que imposibiliten la prestación de los servicios o disminuyan el flujo económico.

Existe el riesgo de que, por causas ajenas a la voluntad humana, se limite parcial o totalmente el arrendamiento de minibodegas a los Clientes, ya sea por contingencias sanitarias (como el H1N1 y/o COVID-19), crisis económicas y/o cualquier otro similar o análogo, por los cuales los ingresos del Fideicomiso se vean afectados por la disminuida demanda de minibodegas en México y, por lo tanto, podría verse afectado significativamente el derecho de los Tenedores a recibir Distribuciones. Asimismo, derivado de lo anterior, el Fideicomiso se podría ver negativamente afectado, en el cumplimiento de sus obligaciones de pago frente a sus acreedores, o en su caso, verse limitado en su liquidez.

Como por ejemplo, el pasado 30 de marzo de 2020, la pandemia mundial causada por el virus SARS-CoV-2 (COVID-19), fue declarada por el Gobierno Federal Mexicano como emergencia sanitaria por causa de fuerza mayor, lo que ha limitado ciertas actividades económicas no esenciales en México, mismas que se han ido integrado a la “Nueva Normalidad” establecida por el Gobierno Federal y los Gobiernos Locales desde el pasado 29 de mayo de 2020 a fin de que se reintegren a la actividad económica mediante una semaforización de riesgo por la contingencia del COVID-19, situación que no ha impactado de manera significativa en nuestro negocio por ser considerado dentro del ramo de actividad esencial por realizar actividades y

servicios de soporte de almacenaje, distribución y custodia dentro de la cadena de suministro y logística de insumos esenciales, sin embargo, no se puede prever si dicha emergencia sanitaria pueda causar en un futuro alguna limitación, parcial o total, en la operación habitual o el desarrollo de nuestro Portafolio, por el riesgo latente de un rebrote, tal como se ha presentado en otras partes del mundo, lo que podría llevar a limitar nuevamente la actividad económica, lo que en caso de actualizarse podría afectar negativamente tanto el flujo de efectivo, como los beneficios económicos del Fideicomiso y sus Vehículos de Inversión y derivar en el retraso de cumplimiento de alguna de las obligaciones a su cargo.

Las calificaciones de los CEBUREs pueden estar sujetas a revisión.

Las calificaciones crediticias otorgadas a los CEBUREs podrían estar sujetas a revisión a la baja, por distintas circunstancias relacionadas con Fibra Storage, México u otros temas que en la opinión de las agencias calificadoras respectivas puedan tener incidencia sobre el riesgo de falta de pago de los mismos. Los inversionistas deberán evaluar cuidadosamente cualquier consideración que se señale en las calificaciones correspondientes, así como en los documentos relacionados, tales como, avisos, dictamen de la calidad crediticia, entre otros.

Riesgos por emisión de nuevas legislaciones laborales o por reformas a las mismas.

Derivado de las recientes reformas a la Ley Federal del Trabajo y la Ley del Seguro Social respecto a la subcontratación de personal, las condiciones de seguridad social en cuanto a prestaciones y la jornada laboral, se han venido realizando diversas adecuaciones que permitan a FIBRA Storage y a sus Vehículos de Inversión, incluyendo a su Administrador, por lo que derivado de dichas adecuaciones y modificaciones en el ámbito laboral, pueden estar en el futuro, sujetos a juicios, y procedimientos regulatorios, reclamos laborales/fiscales y otros procedimientos legales, incluidas investigaciones gubernamentales, que podrían (i) generar publicidad adversa, (ii) hacer que FIBRA Storage incurra en gastos sustanciales y (iii) perjudicar significativamente el negocio de FIBRA Storage.

Incapacidad de detectar los riesgos en el negocio

Existe el riesgo de que el Administrador o quien de tiempo en tiempo gestione el portafolio del Fideicomiso sea incapaz de detectar o anticipar riesgos en distintas categorías que afecten o puedan afectar directa o indirectamente tanto las operaciones de los Activos Inmobiliarios, como los rendimientos de los Tenedores y de los tenedores de CEBUREs, por lo que pudiera verse comprometido el Patrimonio del Fideicomiso y/o la certeza de poder realizar Distribuciones en términos del Fideicomiso, así como pagos de principal o intereses de la deuda contratada de tiempo en tiempo.

Riesgos relacionados con la reputación del Fideicomiso y sus efectos en el negocio

La materialización de riesgos reputacionales, ya sea por eventos atribuibles directamente al Fideicomiso, a sus asesores, administradores, operadores, Clientes o a terceros relacionados, podría afectar adversamente la percepción de inversionistas, autoridades regulatorias, acreedores, contrapartes comerciales y del público en general.

Dichos riesgos pueden derivar, entre otros, de: (i) incumplimientos reales o percibidos a la legislación aplicable, incluyendo disposiciones en materia urbana, administrativa o de protección al consumidor; (ii) deficiencias en prácticas de gobierno corporativo o en el cumplimiento de políticas internas; (iii) incidentes relacionados con seguridad, mantenimiento o condiciones de los inmuebles; (iv) controversias judiciales o administrativas; (v) difusión de información negativa, incluyendo aquella propagada a través de medios digitales o redes sociales, independientemente de su veracidad; y (vi) el incumplimientos o prácticas indebidas de arrendatarios que puedan asociarse al portafolio del Fideicomiso.

La materialización de uno o más de estos eventos podría resultar en una disminución en la demanda por los CBFIs, limitaciones en el acceso a fuentes de financiamiento, incremento en el costo de capital, afectaciones en la ocupación de los inmuebles, terminación anticipada de contratos de arrendamiento, así como en la imposición de sanciones o medidas correctivas por parte de autoridades competentes.

Adicionalmente, cualquier daño reputacional podría requerir la asignación de recursos significativos para su mitigación, incluyendo gastos legales, de comunicación y de remediación operativa, lo cual podría afectar de manera adversa los resultados de operación y la situación financiera del Fideicomiso.

Riesgos por ataques y otras violaciones a nuestra tecnología y seguridad de información.

El Fideicomiso y sus Vehículos de Inversión, incluyendo su Administrador, han establecido controles de seguridad para prevenir ataques cibernéticos y/o otras violaciones a la seguridad de sus redes y tecnologías de información y se realizan diversas actualizaciones a su equipo y software como medida de seguridad. No obstante, si se presentaran ataques cibernéticos y/u otras violaciones a la seguridad de las redes y tecnologías de información estos pudieran llegar a afectar directamente la operación, a nuestros Clientes y por consecuencia a nuestros grupos de interés, por lo que a pesar de implementar las medidas de seguridad correspondiente y estar en constante renovación de nuestros sistemas, el Fiduciario y el Administrador, no pueden ser responsables por algún impacto que de estos pudieran resultar.

Los riesgos descritos anteriormente no son exhaustivos. Riesgos adicionales, actualmente desconocidos o considerados no materiales, podrían también afectar adversamente al Fideicomiso. La ocurrencia de cualquiera de estos eventos podría resultar en una disminución en el valor de los CBFIs o en la capacidad del Fideicomiso para realizar distribuciones a los inversionistas.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

a) Historia y desarrollo del Fideicomiso

El Fideicomiso fue constituido en la Ciudad de México como un fideicomiso de administración identificado con el número CIB/572 el 13 de febrero de 2014 y posteriormente ha sido modificado y re-expresado, conforme a lo siguiente:

(i) Con fecha 2 de julio del 2014 se celebró un primer convenio modificatorio;
(ii) Con fecha 30 de septiembre del 2016 se celebró un segundo convenio modificatorio;
(iii) Con fecha del 6 de julio de 2018 se celebró un tercer modificatorio donde se cambió la denominación del Fideicomiso CIB/572 - CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria a Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios Número CIB/572 (CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria);
(iv) Con fecha 15 de agosto del 2018, el Fideicomiso a través de una Oferta Pública Inicial (OPI), emitió 200,000,000 de CBFIs, realizando la colocación de 17,588,428 de CBFIs en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) con clave de pizarra STORAGE18 y 100,000,000 de CBFIs fueron emitidos para mantenerse en la Tesorería del Fideicomiso, a un precio de $15.4 por CBFIs;
(v) Con fecha 19 de febrero de 2019, la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso aprobó a) la adquisición de cinco inmuebles a cambio de CBFIs mantenidos en tesorería por un monto de $1,227,119,986.40 (a un precio de $15.4 por CBFI) y b) la suscripción de CBFIs en tesorería, a un precio de $15.4, hasta por la cantidad de $312,880,013.60;
(vi) Con fecha 23 de abril de 2019 se colocaron, mediante el mecanismo de suscripción, 12,413,631 CBFIs, conservados en la Tesorería, entre los Tenedores, (vii) con fecha 28 de mayo de 2019, el Fideicomiso colocó 6,217,532 CBFIs, conservados en la Tesorería, con un inversionista identificado por el Administrador;
(vii) Con fecha 11 de junio de 2019 se celebró un cuarto convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso CIB/572;
(viii) Con fecha 29 de agosto de 2019 se llevó a cabo la aportación de cuatro inmuebles al patrimonio del Fideicomiso a cambio de 79,683,116 CBFIs que se mantenían en tesorería;
(ix) Con fecha 13 de diciembre de 2019, la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso aprobó, entre otras cosas: una emisión adicional de 50,000,000 de CBFIs para ser conservados en Tesorería, b) la modificación al Contrato de Fideicomiso a fin de adicionar la figura de Fideicomitentes Adherentes, c) la modificación al Contrato de Administración, y d) la sustitución del Representante Común.
(x) Con fecha 20 de diciembre de 2019 se adquirió el quinto inmueble aprobado por la Asamblea de Tenedores del 19 de febrero de 2019 a cambio de 12,185,601 CBFIs.
(xi) Con fecha 26 de febrero de 2020 se suscribió el quinto convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso con el fin de adicionar a su estructura la figura de Fideicomitentes Adherentes, así como ratificar y adherirse a los

términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso a Masari Casa de Bolsa, S.A. como Representante Común en sustitución de Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria.

(xii) Con fecha 29 de mayo de 2020 se colocaron con un Inversionista identificado por el Administrador, 1,685,721 CBFIs conservados en la Tesorería como remanentes del Derecho de Adquisición Preferente entre los Tenedores.

(xiii) Con fecha 1 mayo de 2021 se adquirió mediante una compraventa a plazos el terreno donde opera la sucursal identificada como "San Antonio".

(xiv) Con fecha 8 de junio de 2021 se colocó bonos verdes a cuatro (STORAGE 21-2V")y siete ("STORAGE 21V") años por la cantidad total de P$1,500 millones en el mercado público local.

(xv) Con fecha 10 de junio de 2021 se suscribió el sexto convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso con el fin de actualizar el nombre del Representante Común de los Tenedores a Masari, Casa de Bolsa, S.A. como parte del Fideicomiso, así como adicionar la estructura y facultades del Comité de Inversiones como un nuevo Comité Auxiliar del Comité Técnico.

(xvi) Con fecha 11 de junio de 2021, se liquidó en su totalidad de las líneas de crédito bancario pro un monto total de P$500,438,348 y derivado de dicha liquidación se inició el proceso de liberación de garantías (hipotecas, prenda y pagarés) a las que se encontraba sujeto el patrimonio del fideicomiso

(xvii) El 2 de julio de 2021, el Fideicomiso adquirió el terreno identificado "Río San Joaquín" por un precio de $70,300,000.

(xviii) Con fecha 6 de septiembre de 2021 el Fideicomiso adquirió la sucursal "Roma" por un precio de $350,877,042. El cual fue pagado $79,789,686 en efectivo y el restante con la emisión de CBFIs por $271,087,356, lo anterior conforme a lo aprobado por la Asamblea de Tenedores del 29 de abril de 2021.

(xix) Con fecha 15 de octubre de 2021, el Fideicomiso suscribió un contrato para la compraventa de propiedades de inversión que incluye construcciones destinadas para mini bodegas y operación bajo la marca "Guardabox" tomando la administración de cinco sucursales ubicadas en Guadalajara y San Luis Potosí, por un precio de $112,974,063. Pagando en efectivo $87,740,738 y el resto en CBFIs.

(xx) Con fecha 23 de diciembre de 2021 se formalizó la compraventa del terreno y construcciones que forman parte de la sucursal identificada como "Imán" de acuerdo con lo aprobado por la Asamblea de Tenedores del pasado 29 de abril de 2021, operación que fue liquidada a plazos una parte en flujo de efectivo por lo que corresponde al terreno y mediante el pago de 548,914 CBFIs por lo que corresponde a las construcciones.

(xxi) Con fecha 13 de mayo de 2022 se suscribió un contrato de internalización de servicios de administración con CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable CIB/2981 a fin de que éste último sustituyera a SSM como Administrador del Fideicomiso en cumplimiento de las resoluciones tomadas en la Asamblea de Tenedores de la fecha 29 de abril de 2021.

(xxii) Con fecha 27 de julio de 2022 se puso en marcha el Fondo de Recompra aprobado conforme a la Asamblea de Tenedores del 29 de abril de 2021, por tres periodos anuales que vencen el 31 de diciembre 2023 y por un máximo de CBFIs de recompra de 11,147,420.

(xxiii) Con fecha 29 de julio de 2022 se suscribió el séptimo convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso con el fin de actualizar el nombre del Administrador del Fideicomiso a cargo del Fideicomiso Irrevocable CIB/2981 y las demás cláusulas relacionadas con dicha actualización, así como aclarar la estructura y funcionamiento del Fondo de Recompra y el Derecho de Grupo Isita para designar a miembros del Comité Técnico.

(xxiv) Con fecha 13 de diciembre de 2021 se formalizó la compraventa del inmueble ubicado en la Avenida Insurgentes Sur con tres niveles que serán destinados para mini bodegas dentro de un complejo de usos mixtos (habitacional y comercio), por un precio, incluyendo gastos de cierre, por la cantidad de P$26.6 millones.

(xxv) Con fecha 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso concluyó la segunda etapa de internalización de la administración mediante la integración de las relaciones comerciales con entidades fuera de FIBRA Storage que operan inmuebles de su propiedad bajo la marca y plataforma de "*U-Storage*"®.

(xxvi) Con fecha 14 de agosto de 2023 se realizó un Aviso de Derechos de Adquisición Preferente entre los Tenedores del Fideicomiso mediante el cual se colocaron y liquidaron en dos rondas un total de 38,017,742 CBFIs, quedando un remante de 6,426,703 CBFIs de los cuales, 1,755,278 CBFIs corresponden al derecho de ser ejercido por uno de los Tenedores Fundadores y 4,671,425 CBFIs para ser colocados de manera directa con un inversionista por el Administrador conforme a las facultades que le fueron conferidas.

(xxvii) Con fecha 14 de agosto de 2023 se formalizó la compraventa del inmueble ubicado en la Avenida Picacho – Ajusco, por un precio, incluyendo gastos de cierre, por la cantidad de P$90 millones negociando una parte de este precio para ser pagado a plazos durante los siguientes 38 meses.

(xxviii) Con fecha 4 de septiembre de 2024, se realizó una operación a través de su Fondo de Recompra mediante el

cual recompró 6,217,419 certificados STORAGE18 equivalentes al 2.3371% de sus CBFIs en circulación a esta fecha a un precio de $15.30 por CBFI.

(xxix) Con fecha 24 de noviembre de 2023 el Fideicomiso adquirió cuatro inmuebles contiguos ubicados en Eje Central en la Ciudad de México, mediante aportación a su patrimonio por un precio de $49 millones incluyendo gastos de cierre. El precio de dichos inmueble fue pagado con 2,405,263 CBFIs que se encontraban en la tesorería del Fideicomiso.

(xxx) Con fecha 15 de enero de 2024, se formalizó la adquisición en escritura pública del inmueble en la zona comercial identificada como Puerta de Hierro, en Monterrey, Nuevo León por la cantidad de $44 millones que incluyen los gastos de cierre, siendo esta la primera propiedad que adquiere el Fideicomiso en dicho Estado.

(xxxi) Con fecha 6 de febrero de 2024, se formalizo la adquisición de dos inmuebles contiguos ubicados en la Avenida Garza Sada en Monterrey, Nuevo León por la cantidad total de $54.8 millones que incluyeron los gastos de cierre.

(xxxii) Con fecha 20 de marzo de 2024, el Fideicomiso formalizó la adquisición del inmueble y sus construcciones ubicadas en la calle Anáhuac en la Alcaldía Coyoacán en la Ciudad de México, misma que adquirió por un precio de $20 millones que incluyen los gastos de cierre. Las construcciones de dicha propiedad fueron aprovechadas para su reconversión, uso y destino de minibodegas.

(xxxiii) Con fecha 4 de septiembre de 2024, el Fideicomiso realizó, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, la recompra de 6,217,419 certificados STORAGE18 equivalentes al 2.3371% de sus CBFIs en circulación a dicha fecha a un precio de $15.30 por CBFI, previo aviso conforme al artículo 56 fracción III de la CUE, por lo que una vez que se realizó dicha recompra existían 7,053,534 CBFIs en la tesorería del Fideicomiso derivado de las diversas recompras realizadas.

(xxxiv) Con fecha 31 de marzo de 2025, el Fideicomiso adquirió un inmueble en operación ubicado en la Colonia Cuauhtémoc, mismo que fue adquirido a un valor total de $181.5 millones incluyendo los gastos de cierre.

(xxxv) El 29 de mayo de 2025, se obtuvo un crédito bancario por $350 millones con Banorte destinado al refinanciamiento del bono verde “STORAGE 21-2V”.

(xxxvi) El 3 de junio de 2025, se llevó a cabo el pago de su bono verde “STORAGE 21-2V” por $329 millones.

(xxxvii) El 6 de agosto de 2025, se colocó un bono por $500 millones de pesos en el mercado público local.

(xxxviii) Con fecha 30 de enero de 2026, el Fideicomiso adquirió un inmueble ubicado en la calle Ferrocarril en Tijuana, Baja California por la cantidad total de $33 millones que incluyeron los gastos de cierre.

(xxxix) Con fecha 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”, ubicada en Juriquilla, Querétaro por la cantidad total de $22 millones.

Esta información se encuentra disponible para su consulta en sus respectivas páginas de internet www.bmv.com.mx y www.gob.mx/cnbv correspondiente a dichas autoridades.

Derivado de la OPI, se realizó una reestructura corporativa en el Fideicomiso F/1767 (su subsidiaria), la cual contempló la desincorporación de las entidades LCA Bodegas, LCA Vallejo, LCA Operadora y SSD.

El plazo del contrato del Fideicomiso no podrá exceder del plazo de 50 años contemplado en el artículo 394 de la LGTOC.

Hasta el 13 de mayo de 2022 el Fideicomiso era externamente administrado por Self Storage Management, S. de R.L. de C.V., conforme al contrato de administración de fecha 11 de julio del 2018 mismo que fue modificado con de fecha 6 de febrero de 2020 conforme a los términos aprobados en la Asamblea de Tenedores de fecha 13 de diciembre de 2019. Adicionalmente, en la Asamblea de Tenedores del pasado 29 de abril de 2021, se aprobó la terminación anticipada del Contrato de Administración con SSM a fin de llevar a cabo la internalización de las funciones de administrador a través de la entidad que considere mejor el Comité Técnico conforme a las facultades que le fueron delegadas en la citada Asamblea de Tenedores por lo que mediante Resoluciones Unánimes de fecha 4 de junio de 2021 de dicho Comité se designó como nuevo administrador al Fideicomiso Irrevocable FID 2981 (antes CIB/2981), firmando un nuevo Contrato de Internalización de Servicios de Administración con fecha 13 de mayo de 2022, por lo que actualmente la administración del Fideicomiso es completamente internalizada, quedando actualizado el Título de Emisión ante la CNBV con la sustitución del Administrador mediante oficio número 153/5011/2023 de fecha 26 de abril de 2023, quedando el canje de dicho Título ante el INDEVAL el 8 de mayo de 2023.

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, la finalidad general es la inversión en bienes raíces con el objeto de adquirir, desarrollar y administrar inmuebles en México destinados al arrendamiento de minibodegas, así como la adquisición del

derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Activos Inmobiliarios.

CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple, fue nombrado como institución fiduciaria conforme al Contrato de Fideicomiso, actuando conforme a las instrucciones que al efecto le gire el Administrador en términos del Contrato de Administración que tiene suscrito. Sin perjuicio de lo anterior, con fecha 5 de septiembre de 2025 a través de la celebración de diversos actos corporativos y con la previa autorización de las autoridades competentes, se realizó la transferencia del negocio fiduciario de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como Fiduciario Causante, a favor de Banco Multiva, S.A., 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 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.

Desde la Emisión Inicial, Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria, fue designado como Representante Común de los Tenedores, y con fecha 13 de diciembre de 2019 mediante Asamblea Extraordinaria de Tenedores, se aprobó, entre otras cosas, la sustitución de Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V, División Fiduciaria por Masari, Casa de Bolsa, S.A. como Representante Común.

Nuestras oficinas se encuentran en Mario Pani número 750 piso 12, Colonia Lomas de Santa Fe, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05348 en la Ciudad de México con teléfono +(52) 55 5081 9850.

Durante el 2025 el Fideicomiso y a la fecha de presentación de este Reporte, se han publicado los siguientes Eventos Relevantes de la Emisora:

1. El 8 de enero de 2025, FIBRA Storage anuncia la apertura de la nueva sucursal denominada “Añil”, aperturada en diciembre de 2024.

2. El 25 de febrero de 2025, FIBRA Storage anuncia resultados del cuarto trimestre de 2024.

3. El 14 de marzo de 2025, FIBRA Storage anuncia la distribución a sus tenedores por el resultado fiscal del ejercicio 2024.

4. El 1 de abril de 2025, FIBRA Storage anuncia la apertura de la nueva sucursal denominada “Anáhuac”.

5. El 1 de abril de 2025, FIBRA Storage anuncia la adquisición de un inmueble en operación de Renta de Minibodegas identificado como “Hamburgo” en CDMX.

6. El 1 de abril de 2025, FIBRA Storage anuncia la colocación y circulación de CBFIs de su tesorería del fondo de recompra.

7. El 2 de mayo de 2025, FIBRA Storage anuncia la publicación de su Reporte Anual 2024.

8. EL 2 de mayo de 2025, FIBRA Storage anuncia la publicación del Primer Trimestre de 2025.

9. El 3 de junio de 2025, FIBRA Storage anuncia el pago de su Bono Verde “Storage 21-2V”, el cual es refinanciado con un crédito bancario.

10. El 11 de junio de 2025, FIBRA Storage anuncia que HR Ratings revisó al alza la calificación corporativa de largo plazo de HR AA a HR AA+ perspectiva estable y ratificó la calificación HR1 a corto plazo.

11. El 30 de junio de 2025, FIBRA Storage anuncia que HR Ratings revisó a la baja la calificación de CIBanco Fiduciario de HR2 a HR5, colocándola en observación negativa tras el anuncio de la junta de Gobierno de la CNBV.

12. El 2 de julio de 2025, FIBRA Storage anuncia proceso de evaluación respecto a la sustitución de su Fiduciario.

13. El 15 de julio de 2025, FIBRA Storage anuncia Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

14. El 18 de julio de 2025, FIBRA Storage anuncia retransmisión de la carta de hace referencia la Circular Única de Auditores Externos.

15. El 24 de julio de 2025, FIBRA Storage anuncia resultados del Segundo Trimestre de 2025.

16. El 29 de julio de 2025, FIBRA Storage anuncia las resoluciones de su Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

17. El 7 de agosto de 2025, FIBRA Storage anuncia la colocación de Bono por $500 Millones de pesos.

18. El 13 de agosto de 2025, FIBRA Storage anuncia al Público Inversionista sobre la ratificación de su Auditor Externo.

19. El 24 de octubre de 2025, FIBRA Storage anuncia resultados del Tercer Trimestre 2025.

20. El 22 de diciembre de 2025, FIBRA Storage anuncia la colocación y circulación de CBFIs de su Tesorería del fondo de recompra.

Durante el 2024 el Fideicomiso y a la fecha de presentación de este Reporte, se han publicado los siguientes Eventos Relevantes de la Emisora:

1. El 22 de enero de 2024, FIBRA Storage anuncia la adquisición de un terreno identificado “Puerta de Hierro” en Monterrey, Nuevo León.

2. El 9 de febrero de 2024, FIBRA Storage anuncia la adquisición de dos inmuebles ubicados en Av. Garza Sada en Monterrey, Nuevo León.

3. El 26 de febrero de 2024, FIBRA Storage anuncia resultados del cuarto trimestre de 2023.

4. El 15 de marzo de 2024, FIBRA Storage anuncia la distribución a sus tenedores por el resultado fiscal del ejercicio 2023.

5. El 22 de marzo de 2024, FIBRA Storage anuncia la adquisición de un terreno identificado “Anáhuac” en CDMX.

6. El 26 de abril de 2024, FIBRA Storage anuncia resultados del primer trimestre de 2024.

7. El 30 de abril de 2024, FIBRA Storage anuncia la publicación de su reporte anual 2023.

8. El 26 de julio de 2024, FIBRA Storage anuncia resultados del segundo trimestre de 2024.

9. El 18 de agosto de 2024, FIBRA Storage anuncia al público inversionista sobre la ratificación de su auditor externo.

10. El 4 de septiembre de 2024, FIBRA Storage anuncia al público inversionista sobre la recompra de más del 1% de CBFIs, en circulación.

11. El 14 de octubre de 2024, FIBRA Storage anuncia la colocación y circulación de CBFIs de su tesorería del fondo de recompra.

12. El 25 de octubre de 2024, FIBRA Storage anuncia resultados del tercer trimestre de 2024.

13. El 8 de noviembre de 2024, FIBRA Storage anuncia al público inversionista sobre la contratación de formador de mercado.

14. El 19 de diciembre de 2024, FIBRA Storage anuncia la colocación y puesta en circulación de CBFIs de su tesorería del fondo de recompra.

Adicionalmente, del 1 de enero de 2026 a la fecha de presentación de este Reporte, se han publicado los siguientes Eventos Relevantes de la Emisora:

1. El 8 de enero de 2026, FIBRA Storage anuncia la apertura de la nueva sucursal denominada “Periférico Pedregal” aperturada a finales diciembre 2025.

2. EL 6 de febrero de 2026, FIBRA Storage anuncia la adquisición de un terreno identificado como “Benitez” en Tijuana, B.C.

3. El 6 de febrero de 2026, FIBRA Storage anuncia la adquisición de activos de una sucursal operando para la renta de minibodegas identificado como “Juriquilla” en Querétaro.

4. El 26 de febrero de 2026, FIBRA Storage anuncia resultados del cuarto trimestre de 2025.

5. E3 13 de marzo de 2026, FIBRA Storage anuncia la distribución a sus tenedores del ejercicio 2025.

b) Descripción del negocio

i) Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso está enfocado a invertir

Actualmente, el Fideicomiso invierte, directa o indirectamente, a través de los Vehículos de Inversión en el sector inmobiliario para la renta de minibodegas en México bajo el concepto de autoalmacenaje.

La actividad del Fideicomiso consiste en dar en arrendamiento inmuebles mismos que son otorgados en subarrendamiento para el uso de bodegas de autoalmacenaje, para esto último es necesario formalizar un contrato directamente en el portafolio actual que operan bajo la marca U-Storage y Guardabox. Sin embargo, se puede reservar previamente desde las páginas de www.u-storage.com.mx y www.guardabox.com — operada por nuestro Administrador.

Al 31 de diciembre de 2025; nuestro portafolio consiste en 42 Inmuebles, los cuales se encuentran estratégicamente ubicados en la CDMX y zona metropolitana, Guadalajara, San Luis Potosí y Monterrey. Del total de Inmuebles, 35 se encuentran operando (24 sucursales estabilizadas y 11 en proceso de estabilización), 7 son terrenos para futuro desarrollo.

Al 31 de diciembre de 2025, el índice de ocupación promedio de nuestros inmuebles era del 83.5% (calculado sobre el metraje disponible a esa fecha).

ii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos

Patentes, licencias y marcas y otros contratos

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso no cuenta con ninguna patente, licencia o marcas se utilizan u otro contrato relevante de manera directa. Sin embargo, el Fideicomiso utiliza cierta propiedad intelectual a través de su Administrador o sus partes relacionadas, derivado de sus acuerdos contractuales para el desarrollo de su operación a través de sus Vehículos de Inversión, para más información al respecto véase la Sección “*3. EL ADMINISTRADOR, inciso b) Descripción del negocio; subinciso ii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos.”*

Otros Contratos

El Fideicomiso tiene contratadas pólizas de seguros para sus inmuebles e instalaciones, mismas que amparan una cobertura contra daños en bienes y pérdida de rentas debido a siniestros tales como incendios, tornados, inundaciones, terremotos y actos de terrorismo, así como cobertura de pérdidas consecuenciales, responsabilidad civil, cristales, anuncios, equipo electrónico y maquinaría.

iii) Principales Clientes (Arrendatarios)

A la fecha y derivado del modelo de negocios, no existe dependencia del Fideicomiso 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.

La mayor parte de los Clientes que ocupan las minibodegas ubicadas en los inmuebles que forman parte de nuestro Portafolio son personas físicas que buscan un lugar seguro, limpio y accesible donde almacenar bienes personales tales como: menaje de casa, bienes en venta, herencias o legados, bienes que utilizan esporádicamente, ropa y artículos de temporada, regalos y cosas a las cuales otorgan cierto valor sentimental; a este segmento lo denominamos “Residencial”.

El otro componente importante de nuestros Clientes lo conforman empresas y personas físicas con actividad empresarial que contratan nuestras 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 lo identificamos como “No Residencial” o “Negocios”

Con base en los contratos de subarrendamiento con Clientes, calculamos el porcentaje que pertenecen al segmento Residencial y a Negocios al 30 de septiembre de 2026.



iv) Legislación aplicable y régimen fiscal

El Fideicomiso se encuentra sujeto a la LGTOC, la LISR y la RMF, la LMV y la Circular Única de Emisoras, entre otros y cualquier disposición nacional o extranjera que le resulte aplicable.

El siguiente resumen contiene una descripción de ciertas consecuencias fiscales derivadas de la adquisición, tenencia y enajenación de los CBFIs, de conformidad con la LISR, pero no debe considerarse como una descripción detallada de todas las consideraciones fiscales que pueden ser relevantes para el inversionista, al momento de tomar la decisión de invertir en nuestros CBFIs.

Este análisis no constituye y no debe ser considerado como una recomendación jurídica o fiscal para los Tenedores de los CBFIs. Este análisis tiene el único objeto de proporcionar información general, basándose en las Leyes fiscales de México vigentes a la fecha de este Reporte.

El tratamiento fiscal descrito a continuación puede no ser aplicable para algunos de los Tenedores y, por ello, se recomienda a cada uno de ellos consultar con sus asesores fiscales para un entendimiento completo de las consecuencias fiscales de la suscripción, tenencia y disposición de sus valores.

Este resumen no analiza todas las consecuencias fiscales que pueden ser aplicables a los Tenedores en particular.

El régimen fiscal aplicable a la enajenación de CBFIs emitidos por la FIBRA, a través de la BMV para personas físicas y morales residentes en México y/o residentes en el extranjero está previsto, entre otros, en los artículos 187 y 188 y demás disposiciones aplicables a la LISR y de la RMF vigente.

Residentes en México

Pagos de rendimientos

El Fiduciario deberá retener a los Tenedores de los CBFIs el ISR por el Resultado Fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% sobre el monto distribuido de dicho resultado, salvo que los Tenedores de los CBFIs que los reciban estén exentos del pago del ISR por ese ingreso. Cuando los CBFIs estén colocados ente el gran público inversionista, como es el caso que nos ocupa, será el intermediario financiero que tenga en depósito los citados CBFIs quien deberá hacer la retención del impuesto a que se refiere el párrafo anterior, quedando el Fiduciario relevado de la obligación de realizar dicha retención.

Las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro (SIEFORES) no son contribuyentes del ISR, en los términos de los artículos 80 y 81 de la LISR. Por ello, el intermediario financiero no estará obligado a efectuar retención alguna por el Resultado Fiscal del ejercicio de la FIBRA.

Enajenaciones

Las personas físicas residentes en México que se encuentren dentro del supuesto previsto por el artículo 188, fracción X de la LISR (que señala que estarán exentos del pago del impuesto sobre la renta los residentes en el extranjero que no tengan establecimiento permanente en el país y las personas físicas residentes en México por la ganancia que obtengan en la enajenación de CBFIs que realicen a través de mercados reconocidos), estarán exentas del pago del ISR por la ganancia obtenida en la enajenación de sus CBFIs, realizadas a través de la BMV.

La exención antes mencionada no es aplicable a las personas morales residentes en México.

Otros impuestos

Los Tenedores de los CBFIs no estarán sujetos a impuestos sucesorios u otros impuestos similares con respecto a sus CBFIs. En México no existen impuestos al timbre, a la inscripción de emisiones u otros impuestos similares a cargo de los Tenedores en relación con sus CBFIs.

Residentes en el extranjero

A continuación, se incluye un resumen general de las principales consecuencias derivadas de la inversión en CBFIs por parte de un inversionista que no sea residente en México y que no mantenga sus CBFIs o sus derechos sobre los mismos como parte de las actividades realizadas a través de un establecimiento permanente en México (un “Tenedor No Residente”), de conformidad con la LISR y sus disposiciones y reglamentos vigentes.

De conformidad con la Regulación mexicana, el concepto de residencia fiscal puede ser adquirido a través de distintas circunstancias, siendo un análisis altamente técnico. Debido a ello, cualquier determinación en cuanto a la residencia de una persona física o moral debe tomar en consideración la situación particular de la misma.

En el supuesto de que se considere que una persona física o moral tiene un establecimiento permanente en México para efectos fiscales, todos los ingresos imputables a dicho establecimiento permanente estarán sujetos al ISR en México.

Debe destacarse que los residentes en el extranjero que sean Tenedores de los CBFIs que enajenen sus CBFIs a través de la BMV podrían estar sujetos a impuestos de acuerdo con las legislaciones fiscales aplicables en el lugar de su residencia o nacionalidad. Cualesquier consecuencias fiscales en jurisdicciones extranjeras deberán consultarse con sus respectivos asesores fiscales.

Tratados

Las ganancias obtenidas por otros Tenedores de CBFIs no residentes para efectos fiscales en México que tengan derecho de acogerse a los beneficios previstos en los tratados fiscales celebrados por México, pueden estar total o parcialmente

exentos del pago del ISR en México. Los Tenedores de los CBFIs residentes en el extranjero deben consultar a sus propios asesores fiscales en cuanto a la posibilidad de acogerse a los beneficios de dichos tratados.

Las personas físicas y morales residentes en países con los que México ha celebrado convenios para evitar la doble tributación tienen derecho a acogerse a los beneficios del convenio que les sea aplicable, comprobando su residencia fiscal en el país de que se trate, designando un representante en México y dando aviso sobre dicha designación a las autoridades fiscales mexicanas, además de cumplir con los requisitos que impongan las disposiciones fiscales aplicables.

Pagos de rendimientos

El Fiduciario deberá retener a los Tenedores de los CBFIs el ISR por el Resultado Fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% sobre el monto distribuido de dicho Resultado Fiscal, salvo que los Tenedores de los CBFIs que los reciban estén exentos del pago del ISR por ese ingreso.

La retención que se haga a los Tenedores de los CBFIs que sean residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en el país se considerará como pago definitivo del ISR.

Cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista será el intermediario financiero que tenga en depósito los citados CBFIs, quien deberá hacer la retención del ISR a que se refiere el párrafo anterior y el Fiduciario quedará relevada de realizar tal retención.

Enajenaciones

Cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista y se enajenen a través de los mercados reconocidos a los que se refieren las fracciones I y II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, estarán exentos del pago del ISR los residentes en el extranjero que no tengan establecimiento permanente en el país, por la ganancia que obtengan en la enajenación de dichos certificados que realicen a través de esos mercados.

De lo contrario, las ventas u otras enajenaciones de CBFIs están sujetas al pago del impuesto en México, salvo en la medida en que un Tenedor No Residente tenga derecho a acogerse a los beneficios previstos en algún tratado fiscal del que México sea parte.

Debe destacarse que los residentes en el extranjero que sean inversionistas de CBFIs que enajenen sus CBFIs a través de la BMV podrán estar sujetos a impuestos de acuerdo con las legislaciones fiscales aplicables en el lugar de su residencia o nacionalidad. Cualesquier consecuencias fiscales en jurisdicciones extranjeras deberán consultarse con sus respectivos asesores fiscales.

Otros impuestos

Un Tenedor No Residente no estará sujeto a impuestos sucesorios con respecto a sus posiciones de CBFIs de la FIBRA. En México no existen impuestos del timbre a la inscripción de emisiones u otros impuestos similares a cargo de los Tenedores No Residentes en México en relación con sus CBFIs.

v) Recursos humanos

El Fideicomiso no tiene empleados, consecuentemente no tiene obligaciones de carácter laboral. Los servicios especializados de personal le son proporcionados por una Parte Relacionada del Fideicomiso. Para mayor información, véase la sección *"3. El Administrador – b) Descripción del Negocio - ii) Recursos Humanos"*.

vi) Desempeño ambiental

Durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso continuó fortaleciendo la integración de criterios ambientales dentro de su estrategia operativa y de inversión, reconociendo la relevancia de estos factores en la generación de valor sostenible para sus tenedores y demás grupos de interés, cumpliendo con criterios de ASG alineados a sus emisiones.

Desde el año 2021 con la emisión de emisión de bonos verdes de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo, el Fideicomiso reconoce que su nivel de madurez en materia ambiental se encuentra en proceso de consolidación, por lo que continuará evaluando oportunidades para fortalecer la medición, gestión y divulgación de sus impactos ambientales, considerando estándares reconocidos en materia ASG, tales como los promovidos por la Global Reporting Initiative (GRI) y el Sustainability Accounting Standards Board (SASB) cuya metodología es empleada para elaborar su estudio de materialidad. Apegado a una estrategia ASG se incluye la adopción de los diez principios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la UN Global Compact (Pacto Global de la ONU), debido al giro y fines del Fideicomiso, se prioriza el cumplimiento de los objetivos 6, 7 y 9 de los ODS relacionados con temas de agua y generación y ahorro de energía.

Desde la emisión de sus bonos verdes el Fideicomiso continuó el desarrollo de indicadores internos para la medición de su desempeño ambiental, incluyendo métricas relacionadas con consumo de energía eléctrica (kWh por m² arrendable) y emisiones indirectas de gases, en línea con mejores prácticas internacionales.

Adicionalmente, el desarrollo y operación de los Activos Inmobiliarios de FIBRA Storage en materia ambiental está sujeta a la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección del Medio Ambiente, las disposiciones y reglamentos publicados conforme a la misma y los equivalentes estatales y locales, así como la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal (hoy Ciudad de México); Ley de Residuos Sólidos del Distrito Federal (hoy Ciudad de México); Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo, siendo estas legislaciones las aplicables para la integración y presentación de: (i) Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad General y/o Específica, (ii) Informe Preventivo, y (iii) Estudio de Riesgo mismos que regulan la preservación, restauración y protección ambiental en México, así como las Normas Oficiales Mexicanas y Normas Ambientales para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México), aplicables a la naturaleza del proyecto, obra o actividad.

Conforme a la legislación a la que estamos sujetos, se están implementando las medidas necesarias para garantizar el cumplimiento ambiental, mediante la obtención o renovación, según corresponda, de los permisos, licencias, autorizaciones o trámites ambientales necesarios para el desarrollo y operación de los Activos Inmobiliarios en cumplimiento de las leyes federales, estatales y locales, así como sus respectivos reglamentos, en materia ambiental.

FIBRA Storage, al 31 de diciembre de 2025, no tiene procedimientos legales o administrativos pendientes de resolución en nuestra contra en relación con cuestiones ambientales.

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.

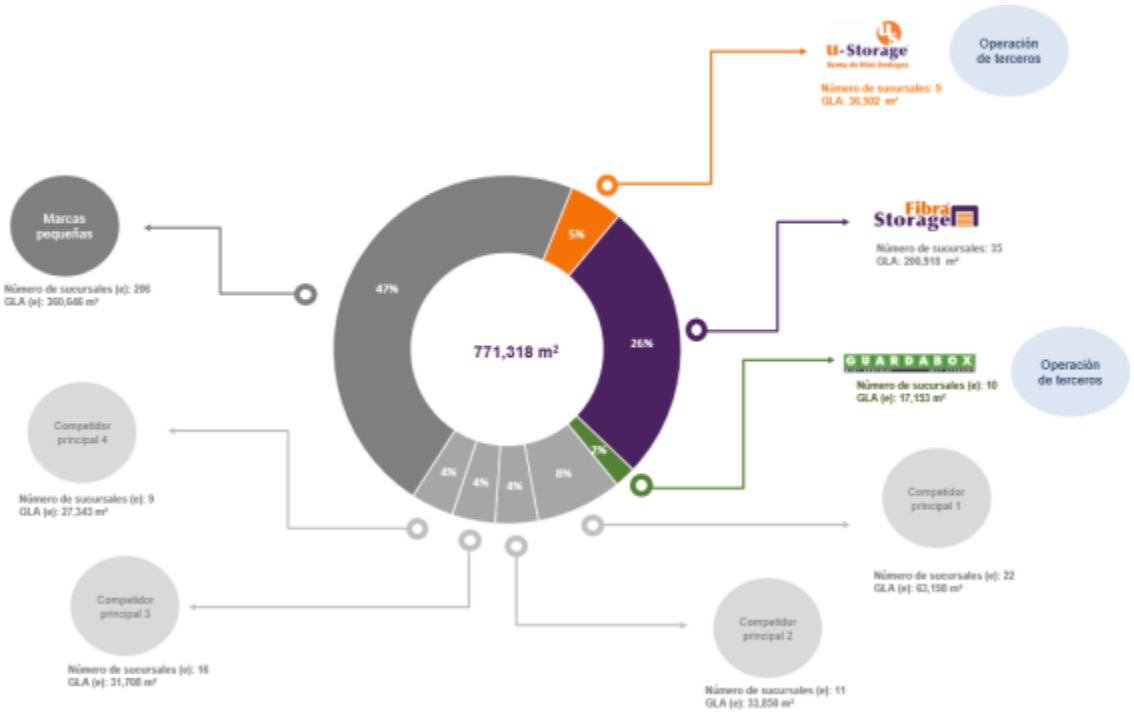
Fibra Storage informa bajo las Normas NIIF de Información a Revelar sobre Sostenibilidad por primera vez para su periodo de informe anual que finaliza el 31 de diciembre de 2025. Ha aplicado las siguientes normas para su periodo de presentación de informes anuales que comienza el 1 de enero de 2025:

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

vii) Información del mercado

Industria del autoalmacenaje en México

Al 31 de diciembre de 2025, estimamos que existen alrededor de 318 sucursales de autoalmacenaje en México. Nuestro Administrador, opera directa o indirectamente (bajo la marca “U-Storage” y “Guardabox”) 54 sucursales a nivel nacional — con presencia principalmente en CDMX y área metropolitana y Jalisco.

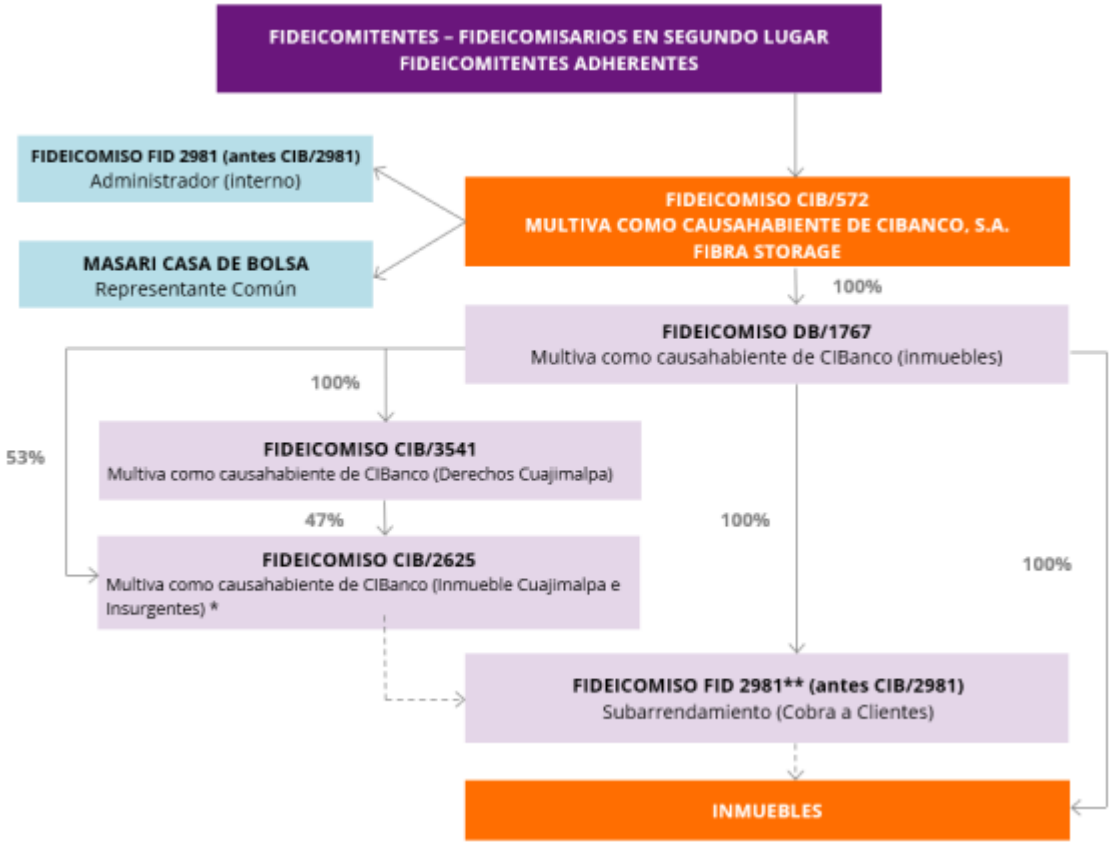


Fuente: Estimados FIBRA Storage, FIBRA Storage, AMOAAC

Industria del autoalmacenaje en CDMX y área metropolitana

Al 31 de diciembre de 2025, nuestro Administrador opera, directa o indirectamente 36 sucursales que representan un total aproximado de 208,507 m² de espacio rentable en propiedades en la CDMX y área metropolitana — dichas propiedades, tienen un potencial estimado de 217,163 m² de espacio rentable. Al tener sucursales de mayor tamaño que los competidores, nuestro Administrador tiene una participación de mercado estimada en 60% con base en los metros cuadrados rentables de la CDMX y su área metropolitana.

viii) Estructura de administración



*Dueño de los inmuebles mencionados
**Administrador interno

Para mayor información consultar sección *"2. EL FIDEICOMISO, inciso e) Administrador"* del presente Reporte Anual.

ix) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

A la fecha de este Reporte no existe ningún otro proceso civil, administrativo, arbitral o de cualquier otro carácter que este enfrentando FIBRA Storage.

x) Derechos

Al 31 de diciembre de 2023, FIBRA Storage realizó una Aviso de colocación mediante el ejercicio de un Derecho de Adquisición Preferente entre sus Tenedores por un total de 44,444,44 CBFIs, de los cuales fueron colocados y liquidados con fecha 26 de septiembre de 2023 un total de 38,017,742 CBFIs, adicionalmente FIBRA Storage no ha decretado ningún derecho que no haya estado relacionado con su Oferta Pública Inicial o con su posterior oferta de CBFIs mediante el ejercicio de un Derecho de Adquisición Preferente sobre los CBFIs de Tesorería aprobada por la Asamblea de Tenedores el 19 de febrero de 2019.

Asimismo, mediante Asamblea de Tenedores celebrada el 13 de diciembre de 2019 se aprobó, entre otras cosas, la emisión de 50,000,000 de CBFIs para ser mantenidos en la Tesorería del Fideicomiso mismos que, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores ha sido destinados para la adquisición de diversas propiedades, quedado a la fecha del presente reporte un total de 26,530,752 CBFIs en la Tesorería del Fideicomiso.

Adicionalmente, conforme a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores de fecha 23 de mayo de 2022 se aprobó, en segunda convocatoria, entre otras cosas, la emisión de 50,000,000 de CBFIs para ser mantenidos en la Tesorería del Fideicomiso mismos que, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, podrán ser destinados para cualquiera de los

fines permitidos conforme al Contrato de Fideicomiso.

Conforme al Contrato de Fideicomiso y a los Artículo 63 y 64 Bis 1 de la LMV, los CBFIs confieren a los Tenedores derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el entendido que los CBFIs no otorgan derecho alguno sobre la propiedad de los Activos a sus Tenedores de CBFIs. Los CBFIs que se encuentran en tesorería no otorgan derechos corporativos o económicos alguno hasta en tanto no sean puestos en circulación.

Todos los CBFIs estarán sujetos a los mismos términos y condiciones, y otorgarán a sus Tenedores los mismos derechos conforme a lo establecido en el Título que documente dichos CBFIs. Los Tenedores tendrán derecho a un voto por cada CBFI del que sean titulares. Asimismo, (a) los Tenedores de CBFIs que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 10% (diez por ciento) o más de la totalidad de los CBFIs en circulación tendrán derecho a (i) solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, y (ii) solicitar que se aplace una Asamblea de Tenedores por 3 días naturales (sin necesidad de nueva convocatoria), adicionalmente los Tenedores de CBFIs que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 20% (veinte por ciento) o más de la totalidad de los CBFIs en circulación tendrán derecho a (i) oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores, y siempre y cuando los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución; con respecto a la votación sobre cualquier asunto; (b) por cada 10% de los CBFIs en circulación de los cuales sean titulares, ya sea en forma individual o en conjunto, los Tenedores de CBFIs tendrán derecho a designar o, según corresponda, revocar el nombramiento de un miembro del Comité Técnico y su respectivo suplente.

xi) Distribuciones

El 13 de marzo de 2026, realizó una distribución en efectivo a sus Tenedores por la cantidad de $235,509,869.62 pesos. El monto distribuido se conformó de la siguiente manera:

a) El 100% del resultado fiscal por el período comprendido del 1º de enero de 2025 al 31 de diciembre de 2025, la cantidad de $184,509,869.62, que equivale a $ 0.7092 pesos por CBFI.

b) Una distribución de reembolso de Patrimonio por una cantidad de $51,000,000.00 que equivale a $ 0.1960 pesos por CBFI..

Asi mismo se realizó una distribución de reembolso de Patrimonio por una cantidad de $51,000,000. Por lo que, al 31 de diciembre de 2025, FIBRA Storage no realizó ninguna distribución adicional.

El 14 de marzo de 2025, FIBRA Storage realizó la Distribución a sus Tenedores a razón de P$0.8339 por CBFI por un monto total de P$216,014,816 correspondiente al resultado fiscal del año 2024.

El 15 de marzo de 2024, FIBRA Storage realizó la Distribución a sus Tenedores a razón de P$0.3145 por CBFI por un monto total de P$83,814,360 correspondiente al resultado fiscal del año 2023.

c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso

i) Inmuebles propiedad del fideicomiso

Al 30 de septiembre de 2026, el portafolio de la FIBRA es el siguiente:

Estabilizada

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

Estabilizada

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

En estabilización

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

Terreno

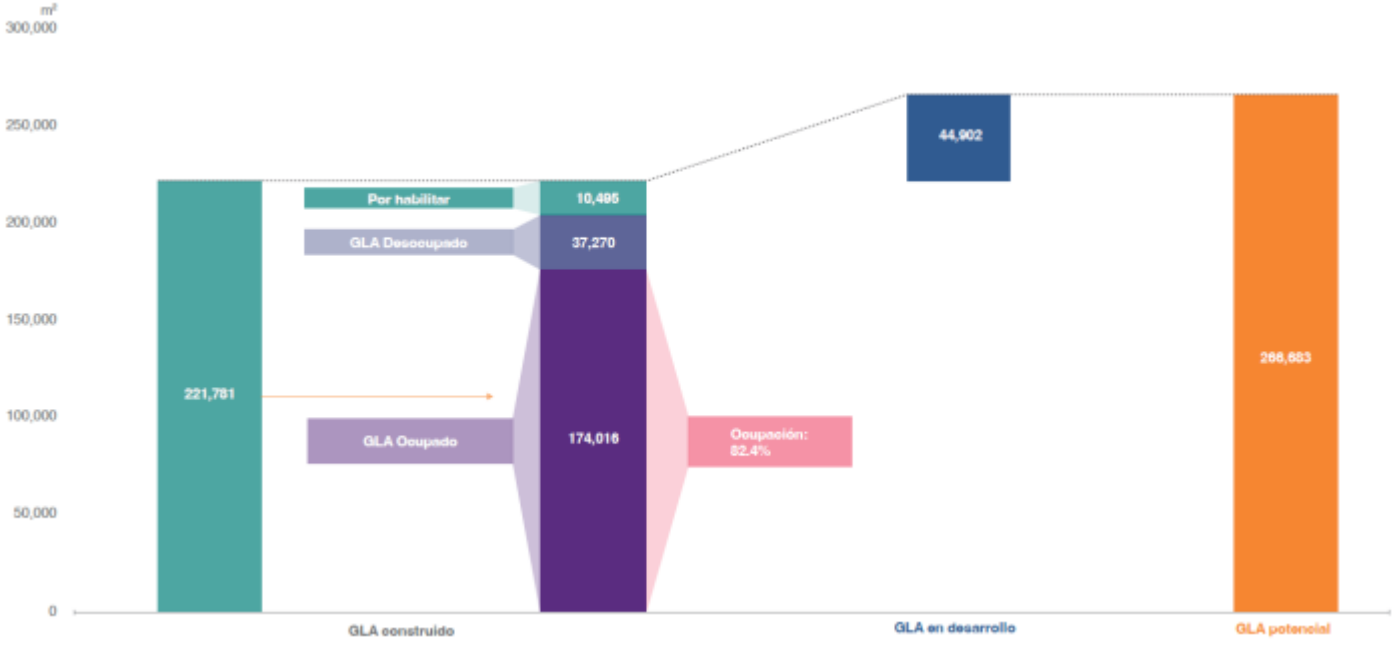
No.	Sucursal	Situación	Ubicación
40	Escandón	Terreno	CDMX
41	Picacho-Ajusco	Terreno	CDMX
42	Plutarco	Terreno	CDMX
43	Garza Sada	Terreno	MTY
44	Puerta de Hierro	Terreno	MTY
45	Venustiano Carranza	Terreno	MTY

[1] FIBRA Storage adquirió los derechos de arrendamiento de esta sucursal.
[2] Portafolio adquirido por FIBRA Storage bajo la marca Guardabox.

LaSalle Partners, S. de R.L. de C.V. ("JLL"), como tercero independiente, presto sus servicios de valuación inmobiliaria sobre la totalidad del Portafolio, en apego a las Normas de Internacionales de Información Financiera ("IFRS"). Nuestro Portafolio, se encuentra valuado a valor razonable ("*fair value*").

ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliario

El GLA en desarrollo representa 44,902m2, una vez completado representará un incremento de 20.2% con respecto a nuestro GLA construido de fin de trimestre. Adicionalmente, tenemos 10,495m2 que están construidos (Core & Shell) pero todavía no están habilitados, por lo que, no



están en posibilidad de ser rentados como minibodegas aún.

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

El Fideicomiso continúa ejecutando su plan de expansión mediante el desarrollo de propiedades. Para más información, dirigirse al reporte trimestral al apartado "Resumen del Portafolio" y a la sección anterior de este reporte *"2. EL FIDEICOMISO, inciso c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso, sub inciso i) Inmuebles propiedad del fideicomiso".*

iii) Evolución de los activos del fideicomiso

1. Resumen Del Portafolio

El portafolio, al 30 de septiembre de 2026, se conformaba por 45 propiedades, de las cuales 39 se encontraban operando (27 están estabilizadas y 12 en proceso de estabilización) y 6 son terrenos.

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

Estabilizada

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

Estabilizada

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

En estabilización

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

Terreno

No.	Sucursal	Situación	Ubicación
40	Escandón	Terreno	CDMX
41	Picacho-Ajusco	Terreno	CDMX
42	Plutarco	Terreno	CDMX
43	Garza Sada	Terreno	MTY
44	Puerta de Hierro	Terreno	MTY
45	Venustiano Carranza	Terreno	MTY

[1] FIBRA Storage adquirió los derechos de arrendamiento de esta sucursal.
[2] Portafolio adquirido por FIBRA Storage bajo la marca Guardabox.

Al cierre del 3T26, el GLA potencial de nuestro portafolio lo estimamos en 266,683m2, el cual incluye GLA operativo, por habilitar y en desarrollo.

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

2. Portafolio Operativo

Al cierre del 3T26 tenemos treinta y nueve propiedades en operación: veintisiete estabilizadas y doce en proceso

de estabilización. En la siguiente tabla mostramos un resumen de la evolución de estas propiedades:

	3T26	2T26	1T26	4T25	3T25	Δ% AsA	Δ% TsT
GLA Construido (m²)	**221,781**	211,948	212,065	209,573	200,591	**10.6%**	**4.6%**
GLA Disponible (m²)[6]	**211,286**	206,265	204,998	200,918	197,744	**6.8%**	**2.4%**
GLA Ocupado (m²)[7]	**174,016**	175,008	171,986	167,683	163,125	**6.7%**	**-0.6%**
Move Ins (m²)	**22,436**	23,732	26,046	26,151	23,833	**-5.9%**	**-5.5%**
Move Ins netos (m²)	**-992**	3,022	4,303	4,558	2,605	**N/A**	**N/A**
Ocupación m² (% - FdP)	**82.4%**	84.8%	83.9%	83.5%	82.5%	**-13 pbs**	**-249 pbs**
Bodegas Disponibles	**20,878**	20,550	20,430	20,015	19,862	**5.1%**	**1.6%**
Bodegas Ocupadas[8]	**18,092**	18,128	17,935	17,513	17,045	**6.1%**	**-0.2%**
Move Ins (Bodegas)	**1,964**	2,023	2,325	2,274	2,101	**-6.5%**	**-2.9%**
Move Ins netos (Bodegas)	**-36**	193	422	468	290	**N/A**	**N/A**
Ocupación Bodegas (% - FdP)[1]	**86.7%**	88.2%	87.8%	87.5%	85.8%	**84 pbs**	**-156 pbs**
Tarifa Effectiva Mensual - P$[2]	**421.5**	407.7	397.1	394.6	391.8	**7.6%**	**3.4%**
RevPaM mensual - P$[3]	**347.1**	345.9	333.2	329.3	323.2	**7.4%**	**0.3%**
Renta Efectiva Mensual ('000 MXN)[4]	**73,343**	71,351	68,298	66,164	63,917	**14.7%**	**2.8%**
Street Rate Mensual FdP - P$[5]	**415.5**	409.8	392.9	385.4	377.7	**10.0%**	**1.4%**

Nota: Se muestra información histórica.

[1] Ocupación: Capacidad Ocupada / Capacidad Disponible.

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

[3] RevPaM Mensual: Renta efectiva mensual / m² disponibles.

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

[5] Street Rate Mensual: Renta por m² para nuevos ingresos.

[6] Incluye 3,604m² de la sucursal de Hamburgo.

[7] Incluye 2,827m² de la sucursal de Hamburgo.

[8] Incluye 278 bodegas de la sucursal de Hamburgo.

A continuación, se muestran gráficas representativas de nuetro portafolio:



Terminamos el primer trimestre con 18,092 clientes en la FIBRA. El 78.8% de los clientes al cierre del trimestre pertenecen al segmento residencial y el resto corresponde a clientes comerciales.



El plazo promedio de antigüedad de nuestros inquilinos al cierre del trimestre es de 32 meses.



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



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

Gráfica 1 –GLA Disponible, ocupado y ocupación



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



Gráfica 3 – Tarifa Portafolio Operativo



Gráfica 4 - Mezcla clientes



Gráfica 5 - Antigüedad de Clientes



3. Portafolio Mismas Propiedades

	3T26	2T26	1T26	4T25	3T25	Δ% AsA	Δ% TsT
GLA Construido (m²)	**133,208**	133,202	133,251	133,256	133,267	**0.0%**	**0.0%**
GLA Disponible (m²)	**133,208**	133,202	133,251	133,256	133,267	**0.0%**	**0.0%**
GLA Ocupado (m²)	**119,162**	121,189	121,113	122,160	122,120	**-2.4%**	**-1.7%**
Move Ins (m²)	**12,423**	12,981	13,102	14,291	15,018	**-17.3%**	**-4.3%**
Move Ins netos (m²)	**-2,027**	76	-1,047	40	245	**N/A**	**N/A**
Ocupación m² (%- FdP) [6]	**89.5%**	91.0%	90.9%	91.7%	91.6%	**-218 pbs**	**-153 pbs**
Bodegas Disponibles	**14,367**	14,358	14,344	14,352	14,365	**0.0%**	**0.1%**
Bodegas Ocupadas	**13,213**	13,342	13,372	13,461	13,395	**-1.4%**	**-1.0%**
Move Ins (Bodegas)	**1,210**	1,194	1,220	1,368	1,343	**-9.9%**	**1.3%**
Move Ins netos (Bodegas)	**-129**	-30	-89	66	-7	**N/A**	**N/A**
Ocupación Bodegas (%- FdP) [5]	**92.0%**	92.9%	93.2%	93.8%	93.2%	**-128 pbs**	**-96 pbs**
Tarifa Efectiva Mensual - P$ [2]	**428.6**	414.0	404.8	400.9	394.6	**8.6%**	**3.5%**
RevPaM mensual - P$ [3]	**383.4**	376.7	368.0	367.5	361.6	**6.0%**	**1.8%**
Renta Efectiva Mensual ('000 MXN) [1]	**51,067**	50,175	49,032	48,977	48,194	**6.0%**	**1.8%**
Street Rate Mensual FdP - P$ [4]	**428.2**	418.9	399.4	387.1	377.2	**13.5%**	**2.2%**

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

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

(3) RevPaM Mensual: Renta efectiva mensual / m^2 disponibles.

(4) Street Rate Mensual: Renta por m^2 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 Potosi

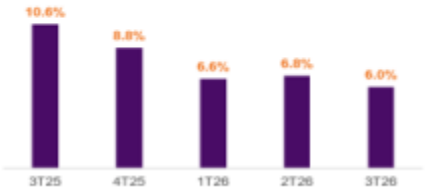
Gráfica 5 – Tarifa Portafolio Mismas Propiedades

Δ% AsA en la Tarifa Efectiva Mensual por m^2 del Portafolio Mismas Propiedades



Gráfica 6 – Renta Efectiva Mensual Portafolio Mismas Propiedades

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



iv) Desempeño de los activos del fideicomiso

Métricas Financieras

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Por los períodos trimestrales del 1 de julio al 30 de septiembre de 2026 y 2025

	Histórico	
	3T26	3T25
Total de ingresos	228,233,369	198,062,901
(-) Ingresos extraordinarios[1]	1,107,110	-
(-) Gastos operativos	36,606,165	30,715,936
(-) Gasto predial	3,159,000	2,923,663
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades[2]	7,646,929	7,096,030
Ingreso Operativo Neto (NOI)	**179,714,165**	**157,327,272**
Margen NOI	*79.1%*[4]	*79.4%*
Utilidad neta consolidada	158,064,794	118,524,640
(-) Plusvalía de las propiedades de inversión	38,662,541	23,027,437
(+) Depreciación y amortización	2,713,424	2,396,929
(-) Ingresos extraordinarios[1]	(1,107,110)	-
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(24,241,383)	(28,177,798)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades[2]	(7,646,929)	(7,096,030)
EBITDA	**137,603,021**	**118,975,900**
Margen EBITDA	*60.6%*[4]	*60.1%*
Utilidad neta consolidada	158,064,794	118,524,640
(-) Plusvalía de las propiedades de inversión	38,662,541	23,027,437
(+) Depreciación y amortización	2,713,424	2,396,929
(+/-) Amortización de los costos de deuda	(849,279)	(709,693)
(+/-) Otros gastos/ingresos financieros	(13,057,346)	-
(-) Ingresos extraordinarios[1]	(1,107,110)	-
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades[2]	(7,646,929)	(7,096,030)
FFO[3]	*101,153,571*	*91,507,795*
Margen FFO[3]	**44.5%**[4]	**46.2%**
(+) Otros[1,2]	7,646,929	7,096,030
AMEFIBRA FFO Ajustado	**108,800,500**	**98,603,825**
Margen AMEFIBRA FFO ajustado	**47.9%**	**49.8%**

	Histórico	
	3T26	3T25
Total de ingresos	228,233,369	198,062,901
(-) Ingresos extraordinarios[1]	1,107,110	-
(-) Gastos de las propiedades[1]	47,412,094	40,735,629
Ingreso Operativo Neto (NOI)	**179,714,165**	**157,327,272**
Margen NOI	*79.1%*[4]	*79.4%*
(-) Gastos corporativos total	42,111,144	38,351,372
EBITDA	**137,603,021**	**118,975,900**
Margen EBITDA	*60.6%*[4]	*60.1%*
(-) Gastos de financiamiento	36,449,450	27,468,105
FFO[3]	**101,153,571**	**91,507,795**
Margen FFO[3]	*44.5%*[4]	*46.2%*
(+) Otras partidas[1,2]	7,646,929	7,096,030
AMEFIBRA FFO Ajustado	**108,800,500**	**98,603,825**
Margen AMEFIBRA FFO ajustado	*47.9%*	**49.8%**

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

[1A] No incluye los ingresos extraordinarios mencionados en el punto anterior.

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

[3] Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P$7.1 millones y P$5.0 millones en el 3T26 y 3T25, respectivamente.

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

	Histórico	Histórico
	9M26	9M25
Total de ingresos	662,128,040	570,649,056
(-) Ingresos extraordinarios[1]	1,602,110	668,335
(-) Gastos operativos	104,421,306	91,251,244
(-) Gasto predial	9,476,999	8,453,617
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades[2]	23,016,580	21,024,476
Ingreso Operativo Neto (NOI)	**523,611,045**	**449,251,384**
Margen NOI	*79.3%*[4]	*78.8%*[4]
Utilidad neta consolidada	490,772,964	412,046,219
(-) Plusvalía de las propiedades de inversión	155,740,848	145,396,111
(+) Depreciación y amortización	8,080,176	7,134,221
(-) Ingresos extraordinarios[1]	(1,602,110)	(668,335)
(+) Gastos extraordinarios[4]	-	1,159,000
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(79,177,100)	(81,888,388)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades[2]	(23,016,580)	(21,024,476)
EBITDA	**397,670,702**	**335,138,906**
Margen EBITDA	*60.2%*[4]	*58.8%*[4]
Utilidad neta consolidada	490,772,964	412,046,219
(-) Plusvalía de las propiedades de inversión	155,740,848	145,396,111
(+) Depreciación y amortización	8,080,176	7,134,221
(+/-) Amortización de los costos de deuda	(2,547,838)	(2,498,734)
(+/-) Otros gastos/ingresos financieros	(17,061,406)	1,041,379
(-) Ingresos extraordinarios[1]	(1,602,110)	(668,335)
(+) Gastos extraordinarios[4]	-	1,159,000
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades[2]	(23,016,580)	(21,024,476)
FFO[3]	*303,980,034*	*256,790,631*
Margen FFO[3]	**46.0%**[4]	**45.1%**[4]
(+) Otros[2]	23,016,580	21,024,476
AMEFIBRA FFO Ajustado	**326,996,614**	**277,815,107**
Margen AMEFIBRA FFO ajustado	**49.5%**	**48.7%**

	Histórico	
	9M26	9M25
Total de ingresos	662,128,040	570,649,056
(-) Ingresos extraordinarios[1]	1,602,110	668,335
(-) Gastos de las propiedades[2]	136,914,885	120,729,337
Ingreso Operativo Neto (NOI)	**523,611,045**	**449,251,384**
Margen NOI	*79.3%*[4]	*78.8%*[4]
(-) Gastos corporativos total	125,940,343	115,271,478
(+) Gastos extraordinarios[4]	-	(1,159,000)
EBITDA	**397,670,702**	**335,138,906**
Margen EBITDA	*60.2%*[4]	*58.8%*[4]
(-) Gastos de financiamiento	93,690,668	78,348,275
FFO[3]	**303,980,034**	**256,790,631**
Margen FFO[3]	*46.0%*[4]	*45.1%*[4]
(+) Otras partidas[2]	23,016,580	21,024,476
AMEFIBRA FFO Ajustado	**326,996,614**	**277,815,107**
Margen AMEFIBRA FFO ajustado	*49.5%*	**48.7%**

[1] En el 3T26 incluye P$1.1M de ingreso por recuperación de seguro, el 2T26 incluye P$495K por recuperación de amparo y en el 1T25 incluye P$ 668K por recuperación de seguro.

18

[1A] No incluye los ingresos extraordinarios mencionados en el punto anterior.

[2] Rentas facturadas de arrendadores terceros a FIBRA durante el 9M26 y 9M25.

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

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

v) Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones

El Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025 el Fideicomiso no ha hecho ninguna desinversión.

FIBRA STORAGE apalanca la integración vertical de su Administrador y partes relacionadas. Nuestra visión y plan de negocios consiste en operar a través de un concepto innovador para buscar lograr ser la mejor opción de autoalmacenaje en México. Asimismo, el plan de negocios consiste en desarrollar, operar y administrar nuestros Activos Inmobiliarios bajo los más altos estándares inmobiliarios y de atención a nuestros Clientes. Para más información, dirigirse a la Sección "*1. INFORMACIÓN GENERAL, inciso b) Resumen Ejecutivo".*

vi) Informe de deudores relevantes

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso no identifica alguna actividad anormal de cobranza o a algún deudor que represente más del 2% de la facturación del periodo.

d) Contratos y acuerdos relevantes

1. CONTRATO DE FIDEICOMISO

Nuestro Fideicomiso se constituyó mediante contrato de fideicomiso de administración identificado con el número CIB/572 con fecha 13 de febrero del 2014, mismo que ha sido modificado y re expresado conforme a lo siguiente: (i) con fecha 2 de julio del 2014 se celebró un primer convenio modificatorio; (ii) con fecha 30 de septiembre del 2016 se celebró un segundo convenio modificatorio; (iii) con fecha 6 de julio del 2018, se celebró un tercer convenio modificatorio, en virtud del cual dicho fideicomiso se re expreso íntegramente para ser un fideicomiso irrevocable de emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios para calificar como FIBRA el cual se presentó ante la CNBV y la BMV; (iv) con fecha 11 de junio del 2019, se celebró un cuarto convenio modificatorio, (v) con fecha 26 de febrero de 2020 se realizó el quinto convenio modificatorio, (vi) con fecha 10 de junio de 2021 se realizó el sexto convenio modificatorio y, finalmente; (vii) con fecha 29 de julio de 2022 se firmó un séptimo convenio modificatorio. Toda la información relacionada con el Contrato de Fideicomiso y sus modificaciones se encuentra disponible para su consulta en sus respectivas páginas de internet www.bmv.com.mx y www.gob.mx/cnbv correspondiente a dichas autoridades.

Partes del Fideicomiso

Las partes del Contrato de Fideicomiso eran: (i) Los Fideicomitentes y Fideicomisarios en Segundo Lugar; (ii) el Fiduciario (actualmente Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva como causahabiente a título universal de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple; (iii) Fideicomisarios en Primer Lugar representados por el Representante Común; (iv) el Administrador reconociendo al Fideicomiso FID 2981 (antes CIB/2981) mediante el Séptimo Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso de fecha 29 de julio de 2022, (v) los Fideicomitentes Adherentes, esta última figura adicionada mediante el Quinto Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso suscrito con fecha 26 de febrero de 2020, y; (v) el Representante Común identificado como Masari, Casa de Bolsa, S.A., reconocido y ratificado conforme al Sexto Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso de fecha 10 de junio de 2021.

Fines del Fideicomiso

El fin principal del Contrato de Fideicomiso es la adquisición o construcción de bienes inmuebles en México para su desarrollo, comercialización o administración que se destinen al arrendamiento, la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes inmuebles, así como otorgar financiamiento, con garantía hipotecaria, para esos fines, en todo caso llevado a cabo directamente a través del Contrato de Fideicomiso o, indirectamente, a través de Vehículos de Inversión, en el entendido que, con la finalidad de lograr cumplir con dicho fin principal, el Fiduciario deberá:

i. efectuar la adquisición, enajenación y/o cancelación de CBFIs previamente emitidos por el Fiduciario o títulos de crédito que los representen, de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, hasta por el monto máximo aprobado por la Asamblea de Tenedores. En caso que así lo instruya el Comité Técnico, el Fiduciario podrá constituir

un fondo, una reserva, y/o segregar recursos en una cuenta determinada, para ser destinados exclusivamente a la adquisición de CBFIs;

ii. llevar a cabo Emisiones adicionales, incluyendo CBFIs de tesorería; con el objetivo de (i) colocarlos vía un Derechos de Suscripción Preferente por parte de los Tenedores; (ii) sirvan como contraprestación por la adquisición de Inmuebles; (iii) ser entregados para los planes de compensación a funcionarios o empleados del Administrador; y/o (iv) ser entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso, tales como la contraprestación por la aportación de Inmuebles a Fideicomitentes Adherentes.

iii. realizar Inversiones conforme a las disposiciones del presente Contrato de Fideicomiso;

iv. realizar Distribuciones en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Contrato;

v. adquirir, mantener en su propiedad y disponer de los bienes y derechos que comprenden el Patrimonio del Fideicomiso;

vi. abrir, mantener y/o administrar las Cuentas del Fideicomiso; y

vii. realizar todas aquellas actividades que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en el presente Contrato de Fideicomiso; en cada caso, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador o, en su caso, de cualquier otra Persona u órgano que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso tenga derecho a instruir al Fiduciario.

Patrimonio: Se conforma o conformará de la siguiente manera.

i. los Derechos de Fideicomitente-Fideicomisario del Fideicomiso DB/1767 y de cualquier otro Vehículo de Inversión, cualquier participación en Vehículos de Inversión, Activos Inmobiliarios y/o Inversiones realizadas o que realice el Fideicomiso, directa o indirectamente, conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, así como los derechos asociados a dichas participaciones (incluyendo, derechos corporativos y derechos a recibir distribuciones), así como aportaciones adicionales realizadas por los Fideicomitentes que cumplan con la Regulación aplicable a la FIBRA;

ii. los Recursos de la Emisión y las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso;

iii. las Inversiones Permitidas y cualquier cantidad que derive de las mismas;

iv. CBFIs emitidos por el Fiduciario que sean adquiridos por parte del propio Fideicomiso;

v. los recursos derivados de los Derechos de Arrendamiento;

vi. los Activos Inmobiliarios y/o Derechos de Arrendamiento que se adquieran con los Recursos de la Emisión o con cualquier otro recurso lícito, incluyendo aquéllos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso y aquellos que sean aportados con posterioridad al Patrimonio del Fideicomiso;

vii. cualquier bien, derecho y/o cantidad obtenida con motivo de la enajenación, venta o transmisión de las participaciones en Vehículos de Inversión, Activos Inmobiliarios y/o Inversiones realizadas o que realice el Fideicomiso;

viii. los rendimientos financieros que se obtengan por la inversión de los recursos en las Cuentas del Fideicomiso, en su caso;

ix. los derechos derivados de cualquier contrato, convenio o acuerdo, suscrito por el Fiduciario o adquiridos por él, ya sea directamente o indirectamente, en cumplimiento de los fines del Fideicomiso;

x. los recursos que se obtengan de la emisión de valores distintos a los CBFIs, incluyendo los recursos que se obtengan de la emisión de valores representativos de deuda;

xi. todos y cada uno de los demás activos, bienes y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario, directa o

indirectamente, de cualquier manera, de tiempo en tiempo, así como los derechos y/o las cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho que corresponda al Fideicomiso; y

xii. todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los activos, bienes y derechos descritos en los incisos anteriores.

CBFIs Adicionales; Emisiones Subsecuentes.

El Fideicomiso podrá llevar a cabo Emisiones adicionales de CBFIs (los "CBFIs Adicionales"), públicas o privadas, dentro o fuera de México (cada una, una "Emisión Subsecuente"), de conformidad con las instrucciones previas y por escrito que al efecto entregue el Administrador al Fiduciario, con la aprobación previa de la Asamblea Ordinaria. En caso de realizar Emisiones Subsecuentes, el Fiduciario deberá tramitar la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV conforme a la Regulación y obtener la autorización previa de la CNBV en caso de que se realicen ofertas públicas. Asimismo, deberá tramitar el listado de los CBFIs Adicionales en la Bolsa y llevar a cabo todos los actos tendientes a canjear y depositar los Títulos en Indeval, así como obtener las demás autorizaciones que resulten necesarias conforme a la Regulación.

La Asamblea Ordinaria deberá aprobar los términos, condiciones y características de las Emisiones Subsecuentes, incluyendo el precio (y su forma de determinación), monto y número de los CBFIs Adicionales a ser emitidos, así como si los mismos serán ofrecidos mediante oferta pública y/o privada o colocados entre los mismos Tenedores.

Los CBFIs Originales emitidos por el Fiduciario en la Emisión Inicial y los CBFIs Adicionales emitidos por el Fiduciario en cualquier Emisión Subsecuente conforme a la presente será considerados como parte de la misma Emisión, estarán sujetos a los mismos términos y condiciones y otorgarán a sus Tenedores los mismos derechos (por lo que los Tenedores sesionarán y serán representados en las Asambleas de Tenedores de manera conjunta), y no existirá subordinación alguna entre los CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme a Emisiones públicas y privadas. En virtud de lo anterior, las Distribuciones que se realicen a los Tenedores de CBFIs que hayan sido emitidos en la Emisión Inicial y cualesquiera Emisiones Subsecuentes se realizarán a prorrata y en la misma prelación, sin que ninguna Emisión tenga preferencia sobre otra.

Derechos de Suscripción Preferente. Los CBFIs Adicionales que se emitan en el contexto de una Emisión Subsecuente se sujetarán, al ejercicio del Derecho de Suscripción Preferente por parte de los Tenedores. Cuando se emitan CBFIs Adicionales sujetos al Derecho de Suscripción Preferente, los Tenedores tendrán derecho preferente en proporción al número de CBFIs del que en ese momento sean titulares o, en su caso, en proporción al número de CBFIs del que en ese momento sea titular el Tenedor, para suscribir los CBFIs Adicionales que se emitan. El derecho que se confiere en deberá ser ejercido en los términos y condiciones y dentro de los plazos que al efecto se determinen en la Asamblea de Tenedores que acuerde llevar a cabo la Emisión Subsecuente de que se trate. En el caso de que quedaren sin suscribir CBFIs Adicionales sujetos al Derecho de Suscripción Preferente después de la expiración del plazo durante el cual los Tenedores hubieren gozado del derecho de preferencia que se les otorga en esta sección, los CBFIs Adicionales de que se trate podrán ser ofrecidos para suscripción y pago en los términos y plazos que disponga la propia Asamblea de Tenedores a los Tenedores que sí hubieren ejercido su derecho dentro del plazo de preferencia original. Todos los Tenedores que ejerzan Derechos de Suscripción Preferente, lo realizarán en igualdad de circunstancias. El Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores podrá determinar que los CBFIs Adicionales no sean materia de Derechos de Suscripción Preferente y que los mismos sean (i) entregados como contraprestación por la adquisición de Activos Inmobiliarios que se destinen al arrendamiento o del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; o (ii) entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso, en los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso.

Derechos de Adquisición Preferente. Los CBFIs que se encuentren depositados en la tesorería del Fideicomiso y sean puestos en circulación, deberán sujetarse, al ejercicio del Derecho de Adquisición Preferente por parte de Tenedores. Para efectos del ejercicio de los Derechos de Adquisición Preferente, los Tenedores tendrán derecho preferente en proporción al número de CBFIs del que en ese momento sean titulares para suscribir los CBFIs que determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores conforme a los términos, condiciones y plazos que determine el Comité Técnico o la Asamblea. En el caso de que quedaren sin colocar CBFIs sujetos al Derecho de Adquisición Preferente después de la expiración del plazo durante el cual los Tenedores hubieren gozado del derecho de preferencia que se les otorga en esta sección, los CBFIs restantes podrán ser ofrecidos para suscripción y pago en los términos y plazos que disponga la propia Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico a los Tenedores que sí hubieren ejercido su derecho dentro del plazo de preferencia original.

Todos los Tenedores que ejerzan Derechos de Adquisición Preferente, lo realizarán en igualdad de circunstancias. El Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores podrá determinar que los CBFIs no sean materia de Derechos de Adquisición Preferente y que los mismos sean (i) entregados como contraprestación por la adquisición de Activos Inmobiliarios que se destinen al arrendamiento o del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; o (ii) entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso, en los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, de conformidad con las disposiciones del Fideicomiso.

Asamblea de Tenedores

La Asamblea de Tenedores será el órgano máximo de decisión del Fideicomiso, representará al conjunto de Tenedores y sus decisiones serán válidas respecto a todos los Tenedores conforme a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso y la Regulación, aún respecto a los Tenedores ausentes y/o disidentes. La Asamblea de Tenedores deberá reunirse previa convocatoria que realicen el Fiduciario y el Representante Común, las convocatorias para las Asambleas de Tenedores serán emitidas conjuntamente por el Fiduciario y el Representante Común, y se publicarán, con al menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse. Las convocatorias se publicarán: (i) por el Fiduciario en Emisnet, y (ii) por el Representante Común en cualquier periódico de amplia circulación nacional del domicilio del Fiduciario; en el entendido que el Representante Común será quien procederá a dar cumplimiento a lo establecido en el penúltimo párrafo del artículo 290 de la LMV, a fin de que Indeval le proporcione al Representante Común la constancia correspondiente. Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en las oficinas del Representante Común en la Ciudad de México o, en su caso, en cualquier lugar que se indique en la convocatoria, en el entendido que éste último tendrá que ubicarse en la Ciudad de México. Los Tenedores tendrán a su disposición de forma gratuita y con al menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la Asamblea de Tenedores correspondientes, en el domicilio que se indique en la convocatoria, la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día de la asamblea que corresponda.

Tipos de Asambleas de Tenedores. Habrá dos tipos de Asambleas de Tenedores; (a) Asamblea Ordinaria, la cual podrán resolver cualquier asunto que requiera de la aprobación de la Asamblea de Tenedores incluyendo los asuntos establecidos en la Cláusula 4.3., y; (b) la Asamblea Extraordinaria la cual conocerá de los asuntos contenidos en la Cláusula 4.4 del Contrato de Fideicomiso. Ambas Asambleas de Tenedores podrán ser convocadas en cualquier momento para discutir y resolver cualquiera de los asuntos que les corresponden.

El Comité Técnico

El Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 (veintiún) miembros. Cuando menos el 25% (veinticinco por ciento) de los miembros del Comité Técnico deberán ser Miembros Independientes. Por “Miembro Independiente” se entenderá aquella persona que se ajuste a lo previsto en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV. La independencia se calificará por la Asamblea de Tenedores respecto del Fiduciario, de los Fideicomitentes, del Administrador y de cualquier Vehículo de Inversión (una “Persona Independiente”).

Facultades Indelegables del Comité Técnico

(a) Fijar, previa opinión favorable del Comité de Prácticas, las políticas de Inversión del Patrimonio del Fideicomiso y los criterios de elegibilidad del Fideicomiso Emisor;

(b) Aprobar adquisiciones o enajenaciones de activos, bienes o derechos con un valor igual o mayor al 5% (cinco por ciento) pero menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior;

(c) Aprobar la celebración de cualquier Operación con Personas Relacionadas con la mayoría del voto favorable 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,

(d) 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; y

(e) 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 sustentables se deberá considerar previamente la opinión del Comité de Inversiones con base a los criterios de elegibilidad en materia sustentable que éste último determine;

(f) Determinar, aprobar y 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 en el cumplimiento de sus funciones conforme a lo establecido en el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso y de cualquier prestador de servicios de terceros contratado por el Administrador, y;

(g) Proponer y aprobar la designación y/o remoción de cualquier directivo relevante del Administrador.

Comités Auxiliares

Comité de Auditoría: integrado únicamente con Miembros Independientes del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 (tres) de ellos, conforme lo determine el Comité Técnico.

Comité de Prácticas: que estará integrado únicamente con Miembros Independientes del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 (tres) de ellos, conforme lo determine el Comité Técnico.

Comité de Nominaciones: que estará integrado por 5 (cinco) de los miembros del Comité Técnico, debiendo contar con al menos 3 (tres) Miembros Independientes conforme lo determine el Comité Técnico.

Comité de Inversiones: que estará integrado por 3 (tres) miembros conforme lo determine el Comité Técnico debiendo contar con un miembro adicional especialista en materia y temas sustentables con voz pero sin voto.

Representante Común

El Representante Común tendrá las obligaciones y facultades previstas en el Título que ampare los CBFIs, en la Regulación y las contenidas en el Contrato de Fideicomiso, a fin de salvaguardar los intereses y derechos de los Tenedores.

El Fiduciario

El Fiduciario llevará a cabo la emisión de CBFIs exclusivamente en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y no asume ninguna obligación a título individual con respecto al pago de los mismos en caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no sea suficiente. Las partes del presente Contrato en este acto reconocen y aceptan que la actuación del Fiduciario en la Emisión será única y exclusivamente en su carácter de institución fiduciaria.

Inversiones

El Fideicomiso realizará Inversiones, directamente o a través de Vehículos de Inversión, en la adquisición o construcción de bienes inmuebles en México que se destinen al arrendamiento, la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para esos fines con una garantía de los bienes arrendados de conformidad con la fracción III del artículo 187 de la LISR y en general con las disposiciones contenidas en los artículos 187, 188 y demás artículos aplicables de la LISR, por lo que para efectos fiscales al menos el 70% (setenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso estará invertido en Activos Inmobiliarios y el remanente será invertido en valores a cargo del gobierno federal inscritos en el RNV o en acciones de fondos de inversión de instrumentos de deuda, en el entendido que todas las inversiones realizadas por el Fideicomiso conforme al Contrato de Fideicomiso, deberán cumplir con los lineamientos de inversión iniciales aprobados por el Comité Técnico, así como cualesquier modificaciones aprobadas por la Asamblea Ordinaria de Tenedores o deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores si las mismas no cumplen con los Lineamiento de Inversión, en el entendido, además, que en cualquier caso y en el supuesto que el Fideicomiso adquiera, directa o indirectamente, bienes inmuebles ubicados en zonas restringidas, como se definen en la Ley de Inversión Extranjera, el Fiduciario requerirá la autorización que dicha ley establece. Asimismo, en ningún caso el Fideicomiso podrá destinar más del 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso a la adquisición de valores de deuda inscritos en el

RNV. En estos casos, el Fideicomiso podrá invertir en valores de corto plazo inscritos en el RNV siempre que sean inversiones temporales efectuadas en tanto se realicen las inversiones a las que se encuentren destinados los recursos de la emisión correspondiente, conforme a lo que se establezca en los Documentos de la Emisión. Las Inversiones podrán realizarse en Pesos o en moneda extranjera en los términos previstos en la Regulación.

Los recursos depositados en las Cuentas del Fideicomiso estarán sujetos a las disposiciones contenidas en los artículos 187 y 188 de la LISR.

Distribuciones

El Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, deberá realizar distribuciones a los Tenedores de los CBFIs de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador (entregando una copia al Representante Común). Asimismo, deberá realizar una Distribución cuando menos una vez al año, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del resultado fiscal del ejercicio inmediato anterior generado por los Activos Inmobiliarios integrantes del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con las disposiciones contenidas en la fracción VI del artículo 187 de la LISR.

El Administrador deberá instruir al Fiduciario por escrito con copia al Representante Común, con por lo menos 8 (ocho) días hábiles de anticipación a la fecha en la que se deba llevar a cabo una Distribución, para que realice dicha Distribución. Si dicha Distribución no cumple con lo establecido en esta Cláusula 12.1 del Fideicomiso, entonces deberá estar sujeta a la previa aprobación del Comité Técnico. El Fiduciario deberá dar aviso por escrito a la BMV a través de EMISNET, a Indeval y a la CNBV con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que se deba llevar a cabo la Distribución respectiva, señalando en el aviso el monto total a distribuirse a los Tenedores, diferenciando la cantidad correspondiente a rembolso de capital y resultado fiscal y la fecha de Distribución, de conformidad con las instrucciones recibidas del Administrador. La entrega de cualesquiera cantidades que deba hacerse a los Tenedores en términos de lo establecido en el Fideicomiso y en el Título, se realizará por conducto del Indeval. A efecto de realizar lo anterior, el Fiduciario (previa instrucción por escrito del Administrador con copia al Representante Común), realizará el depósito del pago a través de Indeval, para que éste lo acredite a los Tenedores de los CBFIs antes de las 11:00 horas de la fecha de pago correspondiente. En caso de tratarse de la última Distribución, ésta se deberá realizar contra la entrega del Título.

Terminación

El Contrato de Fideicomiso permanecerá en pleno vigor y efecto hasta que los Fines del Fideicomiso hayan sido satisfechos en su totalidad; en el entendido, que el Contrato terminará (i) cuando se hayan desinvertido todas las Inversiones que integran el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 15.1 del Fideicomiso y todas las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso hayan sido distribuidas a los Tenedores de conformidad con las disposiciones del Contrato; (ii) a petición de los Fideicomitentes si el Fiduciario no lleva a cabo la Emisión Inicial; o (iii) por resolución de la Asamblea Extraordinaria, mediante la cual se apruebe la disolución del Fideicomiso. No obstante, lo anterior, este Contrato no terminará hasta que todas las obligaciones pagaderas con fondos del Patrimonio del Fideicomiso hayan sido pagadas en su totalidad.

No obstante, lo anterior, la vigencia del presente Contrato no podrá exceder del plazo de 50 (cincuenta) años previsto en el artículo 394 de la LGTOC.

Misceláneos

Legislación Aplicable. Para todo lo relativo con la interpretación y cumplimiento del Contrato, las partes del mismo se someten, de manera expresa e irrevocable, a las leyes aplicables de México.

Jurisdicción. Para todo lo relativo con la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, las partes del mismo se someten, de manera expresa e irrevocable a la jurisdicción de los tribunales federales competentes ubicados en la Ciudad de México y renuncian, de manera expresa e irrevocable, a cualquier otra jurisdicción que pudiere corresponderles en virtud de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón.

2. CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN

Inicialmente nuestro Contrato de Administración, fue suscrito con fecha 11 de julio del 2018 por el Fiduciario, y Self Storage Management, S. de R.L. de C.V. el cual realizaba las funciones como Administrador conforme al contrato suscrito de fecha 11 de julio de 2018, mismo que, mismo que fue modificado con fecha 26 de febrero de 2020 y el cual se dio por terminado de manera anticipada el pasado 13 de mayo de 2022 conforme a las resoluciones aprobadas tomadas por la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso del pasado 29 de abril de 2021, motivo por el cual el mismo pasado 13 de mayo de 2022 se suscribió con el Fideicomiso Irrevocable FID 2981 (antes CIB/2981) como en su carácter de nuevo Administrador un nuevo Contrato de Internalización de Servicios de Administración con la comparecencia de Masari, Casa de Bolsa, S.A. como Representante Común, por lo que de acuerdo a dichos documentos el Administrador es responsable de llevar y ejecutar los siguientes servicios:

Servicios de Administración (Servicios Base)

(a) Evaluar, estructurar, implementar y, en caso de ser requerido conforme al Contrato de Fideicomiso y/o la Regulación, recomendar y someter a la aprobación del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso propuestas para realizar Inversiones y desinversiones de conformidad con el enfoque de inversión y estrategia establecida por el Administrador;

(b) Instruir al Fiduciario la realización de Distribuciones en los términos y sujeto a las condiciones establecidas en el Fideicomiso;

(c) Administrar las operaciones diarias del Fideicomiso y, en general, llevar la operación del Fideicomiso y cualquier Vehículo de Inversión, incluyendo (i) la recepción y el manejo de recursos y operación de las Cuentas del Fideicomiso y en cualquier cuenta abierta en los fideicomisos, y (ii) la preparación de reportes, notificaciones, avisos y demás información y documentación que deba prepararse, presentarse ante cualquier Autoridad Gubernamental (incluyendo la CNBV, la BMV, la Comisión Federal de Competencia Económica, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Servicio de Administración Tributaria, entre otros) o divulgarse al público conforme al Contrato de Internalización de Servicios de Administración, al Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable;

(d) Preparar y mantener o ayudar con la preparación y el mantenimiento de toda la información financiera y todos los libros, registros y cuentas del Fideicomiso según sea requerido por cualquier órgano regulatorio, bolsa de valores, consejos o autoridades quienes tengan jurisdicción sobre el Fideicomiso;

(e) Someter ante los órganos del Fideicomiso las autorizaciones o recomendaciones que correspondan de acuerdo al Contrato de Fideicomiso y presentar el Presupuesto Anual del Fideicomiso ante su Comité Técnico, incluyendo sin limitar, sobre cualquier prestador de servicios tercero contratado por el Administrador, así como el desempeño del Administrador y los funcionarios y empleados que. hayan sido contratados a través de terceros y que desempeñen funciones para el cumplimiento de las actividades del Administrador;

(f) Investigar, seleccionar y negociar, para el beneficio del Fideicomiso, con Personas y pagar comisiones a, y celebrar contratos con, o emplear, o retener servicios de, o a ser prestados por, cualquiera de ellos en relación con los asuntos del Fideicomiso;

(g) Llevar a cabo o ayudar que se lleven a cabo aquellas funciones administrativas necesarias para la administración del Fideicomiso y de los activos del Fideicomiso según se acuerde con el fiduciario respectivo;

(h) Preparar y presentar al Fiduciario cualesquier reportes, registros contables y estados financieros para la preparación de cualesquier auditorias del Fideicomiso y adicionalmente según sea solicitado razonablemente por el Fiduciario respecto de las cuentas del Fideicomiso;

(i) Realizar cualquier actividad relacionada con o enviar a los Tenedores, demás inversionistas, Representante Común o cualquier Bolsa y a terceras partes (según sea el caso) cualesquier notificaciones, registros, estados financieros y otros materiales escritos según se requiera por cualquier órgano regulatorio, bolsas, consejos o autoridades quienes tengan jurisdicción sobre el Fideicomiso o según sea solicitado razonablemente por el Fiduciario, y para ayudar según se

requiera con la preparación de los mismos y, cuando sea necesario o apropiado, organizar las aprobaciones del contenido de los mismos;

(j) Usar y explotar toda clase de concesiones, franquicias, permisos, licencias, sublicencias y autorizaciones en relación con todo tipo de propiedad industrial e intelectual, incluyendo de manera enunciativa las marcas señaladas en el Contrato de uso exclusivo de Marcas, que sean necesarias para el desempeño de los Servicios.

(k) Proveerle los servicios adicionales al Fideicomiso que sean razonablemente requeridos de tiempo en tiempo por el Fiduciario;

(l) Asumir la obligación de realizar cualquier actividad relacionada con lo anterior para facilitar el desempeño de sus obligaciones de conformidad con el presente Contrato;

(m) El Administrador deberá cumplir con la Ley Aplicable en la medida que resulte aplicable a las funciones, poderes y obligaciones del Administrador conforme al Contrato de Internalización de Servicios de Administración; y,

(n) En general dar cumplimiento a las obligaciones que se establezcan a su cargo en el Fideicomiso y demás Documentos de la Emisión.

Servicios de Desarrollo

El Administrador coordinará la administración entre las partes relacionadas con el desarrollo y construcción de las sucursales establecidas en Activos Inmobiliarios, hasta la entrega "llave en mano" a la operación de dichas sucursales, incluyendo la localización del predio, gestión, diseño, coordinación de obra, estudio de mercado y viabilidad.

Servicios de Administración de Inmuebles (Administración de Propiedades).

El Administrador gestionará y coordinará la administración de los Activos Inmobiliarios y de cualquier servicio que deba prestarse en relación con cualquier Activo Inmobiliario respecto del cual se hubiere realizado una Inversión, incluyendo su operación, administración de ingresos, promoción, mantenimiento, vigilancia, soporte técnico y la remuneración (y costos derivados) por la contratación del personal para la operación de cada uno de los Activos Inmobiliarios, en lo sucesivo este tipo de servicios en conjunto con los Servicios Base y los Servicios de Desarrollo identificados como los “Servicios”.

Cualquier cantidad erogada por el Administrador con motivo de los Servicios le será cubierta conforme al Presupuesto Anual de Gastos del Administrador (como se define dicho término más adelante) o le serán autorizados y/o en su caso, reembolsados los gastos adicionales a dicho Presupuesto por el Fiduciario como Gastos del Fideicomiso mismos que serán considerados como Gastos del Administrador, conforme a lo establecido en el Contrato de Internalización de Servicios de Administración y en el Contrato de Fideicomiso.

Representación.

El Administrador estará facultado para (i) actuar en nombre y representación del Fiduciario, y (ii) instruir al Fiduciario con el fin de cumplir con las obligaciones a cargo del Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso sin requerir ninguna instrucción o aprobación previa, en ejercicio de los poderes otorgados por el Fiduciario a favor del Administrador en términos del Contrato de Internalización de Servicios de Administración y del Fideicomiso.

Como parte y para efectos de la prestación de los Servicios y la representación aquí mencionada, el Administrador podrá instruir al Fiduciario o a cualquier Vehículo de Inversión para que contrate los Servicios de asesores independientes, incluyendo abogados, asesores fiscales, contadores, auditores, bancos de inversión, intermediarios financieros, peritos y otros proveedores y contratistas de Servicios, en relación con la administración del Fideicomiso, los Vehículos de Inversión y, en general, para la prestación de los Servicios, así como para el desarrollo, construcción, comercialización y cualesquiera otra actividad relacionada con los Activos Inmobiliarios; en el entendido que los gastos que surjan en relación con los mismos se considerarán Gastos del Fideicomiso, para efectos del Fideicomiso.

Las Partes en este acto convienen que el Administrador quedará facultado en todo momento para requerir los servicios que, conforme al presente Contrato se obliga a prestar, con cualquier tercero, conforme a lo establecido en la presente cláusula.

Presupuesto de Gastos del Fideicomiso

Como parte de la internalización de los servicios, el Administrador se obliga a elaborar y presentar, para revisión y, en su caso, aprobación del Comité Técnico del Fideicomiso, un presupuesto de Gastos del Fideicomiso y sus Vehículos de Inversión (el "Presupuesto Anual"), mismo que deberá ser presentado en el último trimestre del año calendario previo al que corresponda dicho presupuesto.

De igual manera, dentro de los primeros meses del año calendario posterior al cierre del ejercicio, el Administrador se obliga a presentar los resultados del Presupuesto Anual y sus variaciones respecto a los gastos e ingresos efectivamente incurridos en el ejercicio del año calendario anterior.

El Presupuesto Anual que elabore el Administrador deberá incluir el Presupuesto Anual de Gastos del Administrador (según dicho término se define más adelante), mismo que deberá distinguirse del Presupuesto Anual mediante una partida separada a los Gastos del Fideicomiso.

No obstante lo anterior, el Administrador podrá presentar a petición del Comité Técnico avances trimestrales respecto del Presupuesto Anual del ejercicio en curso, y en su caso someter modificaciones respecto a dicho presupuesto.

El Fiduciario o los Vehículos de Inversión deberán entregar al Administrador o a quien éste designe las cantidades· necesarias para ejecutar el Presupuesto Anual durante los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes, cuando así corresponda. En caso de que (i) el Administrador no necesitara recursos o (ii) que el Fiduciario o los Vehículos de Inversión conforme a su operación de negocios debieran pagar directamente a un tercero, dichas cantidades se considerarán (según las normas contables aplicables) como ejercidas o ejecutadas conforme al Presupuesto Anual.

Presupuesto Anual de Gastos del Administrador

Para el cumplimiento de los servicios de Administración, el Administrador solamente tiene derecho a percibir los gastos en que incurra por la administración del Fideicomiso o sus Vehículos de Inversión con base al Presupuesto Anual de Gastos del Administrador que determine el Comité Técnico del Fideicomiso.

Los gastos conforme al Presupuesto Anual de Gastos del Administrador serán pagados por el Fideicomiso o los Vehículos de Inversión siempre que hayan sido previamente aprobados por el Comité Técnico del Fideicomiso dentro del Presupuesto Anual de acuerdo a lo dispuesto en el propio Fideicomiso.

El Presupuesto Anual de Gastos del Administrador se deberá presentar con cortes trimestrales al Comité Técnico. Cualquier cantidad de gastos extraordinarios en exceso del Presupuesto Anual de Gastos del Administrador y su impacto en los Gastos del Fideicomiso deberán ser revisados y aprobados conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso.

El Fiduciario entregará al Administrador aquellas cantidades que el Administrador le indique durante los primeros 5 Días Hábiles de cada trimestre por anticipado, siempre y cuando dichas cantidades no excedan del veinte por ciento (20%) de una cuarta parte del Presupuesto Anual de Gastos del Administrador aprobado por el Comité Técnico; en el entendido que, en caso de que dichas cantidades excedan del veinte por ciento mencionado anteriormente, el Administrador deberá de someter dichos gastos adicionales al Comité Técnico para su revisión y aprobación.

En la medida en la que el Administrador pague cualquier gasto del Fideicomiso conforme al Presupuesto Anual de Gastos del Fideicomiso pero independiente del Presupuesto Anual de Gastos del Administrador, el Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión deberá reembolsar dichos montos al Administrador previa solicitud que haga el Administrador.

Modificación y/o reasignación de las funciones y servicios de administración.

La Asamblea Extraordinaria de Tenedores podrá, con el voto favorable de los Tenedores que sean titulares del 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación con derecho a voto en dicho momento, reemplazar o sustituir al Administrador

por cualquier otra subsidiaria del Fiduciario o reasignar las funciones de administración a un tercero para el desempeño de todos o parte de los Servicios bajo del Contrato de Internalización de Servicios de Administración y, consecuentemente, dar por terminado o modificar el Contrato de Internalización de Servicios de Administración.

En caso de que las funciones de administración sean reasignadas y el Administrador deje de tener dicho carácter bajo el Contrato de Internalización de Servicios de Administración, éste continuará siendo Persona Cubierta (según dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso) y teniendo derecho a indemnización en los términos del Contrato de Internalización de Servicios de Administración, pero únicamente con respecto a daños y perjuicios que se deriven o sean relacionadas con sus actividades durante el periodo anterior a la fecha en que fue removido o de cualquier otra manera derivadas o relacionadas con los servicios de asesoría que preste al Fiduciario el Administrador.

En caso de que se encomienden a cualquier otra subsidiaria del Fiduciario o a un tercero el desempeño de una parte de los Servicios señalados en este Contrato, las partes deberán celebrar la documentación correspondiente para documentar la prestación de dichos servicios y modificar el Contrato de Internalización de Servicios de Administración. A partir de la fecha de firma de la documentación antes referida el Administrador dejará de prestar los Servicios que ahí se mencionen.

Reportes

El Administrador deberá entregar en los plazos que a continuación se establecen los reportes siguientes:

(i) *Reporte de Rendimientos*: Dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la conclusión de cada trimestre, el Administrador deberá entregar al Fiduciario, al Representante Común y al Auditor Externo, un reporte en el que señale el monto de los Flujos de los Activos Inmobiliarios y el monto de los Flujos Brutos que haya ingresado al Patrimonio del Fideicomiso por tal motivo y que por lo tanto deberá ser depositado en la Cuenta de Distribución, a fin de que se realice, en términos del Fideicomiso, la Distribución a los Tenedores correspondiente, así como la naturaleza de dichos Flujos y Flujos Brutos indicando el o los Activos Inmobiliarios que los haya originado.

(ii) *Reporte de Gestión*: El Administrador deberá elaborar anualmente y presentar al Fiduciario y al Representante Común, dentro de los 60 (sesenta) Días Hábiles siguientes a la conclusión de cada ejercicio social inmediato anterior un reporte en el que informe cualquier asunto relevante en relación con la gestión de los Activos Inmobiliarios durante dicho periodo, incluyendo el porcentaje que cada uno de los Activos Inmobiliarios representa del Patrimonio del Fideicomiso; el sector o industria al que corresponde; y demás características que el Administrador considere relevantes.

(iii) *Reportes Trimestrales y Entrega de Información*: El Administrador estará obligado a entregar al Comité Técnico, al Representante Común, así como a los Tenedores (en este último supuesto únicamente en caso de que lo soliciten por escrito) de manera trimestral durante los primeros 20 (veinte) Días Hábiles de cada mes de enero, abril, julio y octubre de cada año, un informe sobre el desempeño de sus funciones. De igual forma, deberá entregar al Comité Técnico, al Representante Común, así como a los Tenedores (en. este último supuesto únicamente en caso de que lo soliciten por escrito) durante los primeros 40 (cuarenta) Días Hábiles del mes de enero de cada año, un informa sobre el desempeño de sus funciones. Asimismo, el Administrador deberá entregar al Comité Técnico, al Representante Común, así como a los Tenedores de los Certificados (en este último supuesto únicamente en caso de que lo soliciten por escrito) aquella información y documentación adicionales relacionada con el cumplimiento de sus funciones, la cual deberá entregarse dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a que ésta se solicite. La información a que hace referencia este inciso podrá entregarse de manera electrónica.

Vigencia

La vigencia del Contrato de Internalización de Servicios de Administración iniciará en la fecha de su firma y concluirá en la fecha que ocurra primero de entre (i) la fecha en que se realice la desinversión total de todas las Inversiones realizadas, (ii) las funciones de administración sean modificadas o reasignadas, o (iii) la fecha de terminación del Fideicomiso.

Jurisdicción

Para todo lo relativo con la interpretación y cumplimiento del Contrato de Internalización de Servicios de Administración, así como para la resolución de cualquier controversia derivada del mismo, en este acto las Partes se someten, de manera expresa e irrevocable, a las leyes aplicables de México, y a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de México, México, por lo que renuncian, de manera expresa e irrevocable, a cualquier otra jurisdicción que pudiere corresponderles en virtud de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón.

3. CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS CON EL REPRESENTANTE COMÚN

Nuestro actual Contrato de Prestación de Servicios fue suscrito con fecha 20 de enero del 2020 entre el Fiduciario y Masari, Casa de Bolsa, S.A. como Representante Común de FIBRA Storage, el Representante Común será responsable de llevar y ejecutar los servicios de representación común conforme a lo siguiente:

Designación y Aceptación

El Fiduciario designa como Representante Común de los Tenedores de los CBFIs, en términos de los artículos 64 fracciones XIII, 68 y 69 de la LMV, a Masari, Casa de Bolsa, S.A., quien aceptó la designación y se obliga a su fiel desempeño y al cumplimiento de sus obligaciones y facultades.

Facultades y obligaciones

El Representante Común llevará a cabo todos los actos necesarios para salvaguardar los derechos de los Tenedores de conformidad, según resulte aplicable, con lo establecido por (i) el Título, (ii) los Documentos de la Emisión, (iii) los Artículos 68, 69 y demás aplicables de la LMV relativos a la Representación Común, y en lo que resulten aplicables, (iii) la LGTOC, particularmente por lo que se refiere a las obligaciones y facultades del representante común, así como a su designación, revocación o renuncia, y (iv) los Artículos 65 y 68 de la Circular Única.

El Representante Común tendrá, entre otros, los siguientes derechos y obligaciones:

(i) Suscribir el Título correspondiente y verificar que el mismo cumpla con los requisitos establecidos en la normatividad aplicable;

(ii) La facultad de vigilar el cumplimiento del destino de los recursos obtenidos de la Emisión conforme a lo establecido en el Título correspondiente;

(iii) La facultad de supervisar el debido cumplimiento de las obligaciones a cargo del Fiduciario y, en su caso, del Administrador, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración, notificar a los Tenedores, de cualquier incumplimiento de dichas obligaciones;

(iv) Representar a los Tenedores ante el Fiduciario o ante cualquier Autoridad Gubernamental;

(v) Convocar mediante publicación en periódico de amplia circulación nacional del domicilio del Fiduciario con 10 (diez) días naturales de anticipación o de cualquier otra forma prevista en los Documentos de la Emisión y presidir las Asambleas de Tenedores y nombrar al Escrutador de la misma conforme al Contrato de Fideicomiso o cuando la ley lo requiera, cuando lo estime necesario o conveniente, o a solicitud de los Tenedores que representen, en lo individual o en conjunto, 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación o a solicitud del Emisor para obtener confirmaciones de los Tenedores con respecto a la toma de cualquier decisión, o la realización de cualesquier asuntos que deban ser resueltos por una Asamblea de Tenedores así como ejecutar las resoluciones de dichas asambleas;

(vi) Conforme a la información proporcionada por el Fiduciario y/o el Administrador, el Representante Común deberá tener disponible en sus oficinas o en el domicilio que se establezca en la convocatoria respectiva, la información y documentos que, en su caso, se encuentren relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores, con por lo menos 10 (diez) días naturales de anticipación a dicha asamblea;

(vii) Firmar, en nombre de los Tenedores y previa aprobación de la asamblea de Tenedores, cuanto así corresponda, los documentos o convenios que deban suscribirse o celebrarse con el Emisor en términos y con sujeción a los Documentos de la Emisión;

(viii) Ejercer los actos que sean necesarios a efecto cumplir o ejecutar los acuerdos de las asambleas de Tenedores, y/o a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores;

(ix) Actuar como intermediario entre el Emisor y los Tenedores, en representación de estos últimos, con respecto del pago de cualquier cantidad pagadera a los Tenedores en relación con sus respectivos CBFIs y los Documentos de la Emisión, si las hubiera, así como para cualesquiera otros asuntos que se requieran;

(x) Vigilar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Emisor en los términos del título que documente la Emisión correspondiente;

(xi) Publicar, a través de los medios que determine para tal efecto, cualquier información al gran público inversionista respecto del estado que guarda la Emisión, en el entendido que cualquier información que sea de carácter confidencial deberá siempre identificarse como tal;

(xii) Informar a la CNBV, BMV e Indeval, a través de los medios que éstos determinen, en cuanto se tenga conocimiento de una Causa de Vencimiento Anticipado y cuando sean declarados vencidos anticipadamente los CBFIs;

(xiii) Proporcionar a cualquier Tenedor que así lo requiera, copias de los reportes que le hayan sido entregados; en el entendido, que el Representante Común podrá revelar a los Tenedores cualquier información en su poder que no haya sido clasificada como confidencial por el titular de dicha información o por la parte reveladora en términos de las disposiciones legales aplicables;

(xiv) Por instrucciones de la Asamblea de Tenedores o el Administrador, conforme a sus respectivas facultades, el Representante Común deberá subcontratar a terceros para el cumplimiento de sus obligaciones de revisión y supervisión establecidos en el título correspondiente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en términos y con sujeción a los Documentos de la Emisión.

Destitución o renuncia.

El Representante Común podrá ser removido o sustituido por acuerdo de la Asamblea de Tenedores conforme a lo previsto en los Documentos de la Emisión, en el entendido que dicha remoción solamente surtirá efectos a partir de la fecha en que el Representante Común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.

Vigencia.

El Contrato de Representación Común tendrá la vigencia necesaria para el cumplimiento de sus fines.

No obstante lo anterior, el Representante Común podrá renunciar a dicho nombramiento en los casos que se especifican y de conformidad a las disposiciones del Artículo 216 de la LGTOC en el entendido que para efecto de lo previsto en dicho artículo, la falta de pago oportuno de los honorarios y demás contraprestaciones a favor del Representante Común bajo el Contrato y/o bajo los demás Documentos de la Emisión, será considerado como una “Causa Grave”. En todo caso dicha renuncia no será efectiva hasta que un Representante Común sustituto sea nombrado por la Asamblea de Tenedores y el sustituto del Representante Común haya aceptado y tomado posesión de su cargo, y entrado en funciones.

Honorarios

Como contraprestación por el desempeño de las funciones que se encomiendan al Representante Común, el Cliente se obliga a pagar los honorarios, cuyos conceptos se establecen a continuación:

a) Por el desempeño de su cargo, anualidades anticipadas.

b) Por firma de instrumento público o privado en ejecución de los servicios del Contrato de Representación Común, y/o relacionados con su carácter de Representante Común en términos de los Documentos de la Emisión en el que intervenga, distintos a los referidos en los demás conceptos.

c) Por Asamblea de Tenedores, pagaderos en la fecha de celebración de la Asamblea correspondiente.

d) Por la celebración de actos diferentes a los consignados en los Documentos de la Operación, se fijarán por el Representante Común atendiendo las condiciones y términos de cada caso en particular.

Ley aplicable, Jurisdicción y competencia

Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del Contrato de representación común, así como para la resolución de cualquier controversia derivada del mismo, las Partes se someten expresamente a las leyes federales de los Estados Unidos Mexicanos. Igualmente, de manera expresa e irrevocable, cualquier controversia que se derive de la interpretación o incumplimiento del Contrato se someterá a los Tribunales competentes en la Ciudad de México.

e) Administrador

Hasta el 13 de mayo de 2022 el Administrador de FIBRA Storage conforme al Contrato de Fideicomiso era Self Storage Management, S. de R.L. de C.V., a partir de esa misma fecha se firmó la terminación anticipada del contrato de administración de fecha 11 de julio de 2018 conforme a las resoluciones adoptadas en la Asamblea de Tenedores del pasado 29 de abril de 2021 y se suscribió un nuevo Contrato de Internalización de Servicios de Administración con fecha 13 de mayo de 2022 con el Fideicomiso Irrevocable FID 2981 (antes CIB/2981) como nuevo Administrador y los términos y condiciones sobre sus servicios, modificación y reasignación de sus servicios, informes que debe rendir, así como la autorización a subcontratar con terceros los servicios para dar cumplimiento a los servicios de administración y cualquier otro asunto relevante se puede consultar en la Sección "*2. EL FIDEICOMISO,* inciso *d) Contratos y acuerdos relevantes, punto 2. Contrato de Administración".* Asimismo, para conocer sobre la historia, operación y estructura del Administrador se puede referir a la sección *"3. EL ADMINISTRADOR".*

Comité Técnico

Conforme al Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 (veintiún) miembros. Cuando menos el 25% (veinticinco por ciento) de los miembros del Comité Técnico deberán tener el carácter de Miembros Independientes calificada por la Asamblea de Tenedores y conforme a la regulación aplicable.

Al 31 de diciembre de 2025 y a la fecha de este Reporte, nuestro Comité Técnico está conformado por un total de 9 (nueve) Miembros Propietarios de los cuales 3 (tres) Miembros cumplen con la calificación de independencia, misma que ha sido aprobada y ratificada por la Asamblea de Tenedores del 30 de abril de 2025.

			Miembros Suplentes (Indistintamente podrán representar a uno de los Miembros Propietarios)
Miembros Patrimoniales / Relacionados	Jaime Isita Ortega [1]	Presidente	Kennet T. Woolley
	Diego Isita Portilla [1]	Secretario	Richard S. Tanner
	Carlos Alberto Rohm	Miembro Propietario	
	Santiago Riveroll Mendoza	Miembro Propietario	
	Pablo Zaldivar Orue	Miembro Propietario	
	Arturo Ángeles Chávez	Miembro Propietario	
Miembros Independientes	Enrique Castillo Badia	Miembro Propietario	
	Jorge Quinzaños Oria	Miembro Propietario	
	Maria Téllez Morales	Miembro Propietario	

(1) Designados por Grupo Isita conforme al Contrato de Fideicomiso.

Conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y con posterioridad a la OPI, cualquier Tenedor que en lo individual o en su conjunto sean titulares del 10% o más del número total de CBFIs en circulación, tendrá derecho a designar a un miembro del Comité Técnico, y, en su caso, remover a la o las personas por ellos designada y su(s) respectivo(s) suplente(s).Lo anterior, en el entendido que, para la designación de los miembros del Comité Técnico así como de sus respectivos suplentes, hecha por los Tenedores únicamente podrá ser revocada por los otros Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos. En caso de que, en cualquier momento, cualquier Tenedor o Tenedores que haya(n) designado a un miembro del Comité Técnico deje(n) de ser propietarios del 10% requerido de los CBFIs en circulación, deberá(n) notificar dicha situación por escrito al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común para que los miembros que haya(n) designado puedan ser revocados en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente de así resolverse en la misma.

Siempre y cuando el Grupo Isita sea titular de más del 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, el Grupo Isita tendrá el derecho exclusivo de designar a 2 (dos) miembros del Comité Técnico que no serán considerados como Miembros Independientes, de los cuales 1 (uno) será el Presidente del Comité Técnico. En caso de que su tenencia sea mayor al 5% (cinco por ciento) pero menor al 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación el Grupo Isita tendrá derecho exclusivo de designar a 1 (un) miembro del Comité Técnico.

El Derecho del Grupo Isita sólo aplicará a un máximo de 2 (dos) miembros del Comité Técnico, no será, ni se entenderá como, adicional al derecho de minoría que como Tenedor de una Tenencia Relevante pueda o pudiera tener Grupo Isita para designar miembros del Comité Técnico, por lo que en caso de que Grupo Isita hubiera ejercido su derecho a designar miembros del Comité Técnico conforme a este inciso (ii), no podrá designar miembros de minoría del Comité Técnico como Tenedor de una Tenencia Relevante.

La duración de los Miembros del Comité Técnico será de 1 (un) año, renovable automáticamente por periodos adicionales de 1 (un) año, salvo que se disponga lo contrario en alguna Asamblea de Tenedores.

Salvo que se requiera un quórum distinto de instalación o votación, para que se consideren válidamente instaladas las sesiones del Comité Técnico se requerirá de la presencia de la mayoría de sus miembros titulares o sus respectivos suplentes, y sus resoluciones se tomarán por mayoría de votos de los miembros presentes con derecho a voto. Cada miembro del Comité Técnico tendrá derecho a un voto.

Facultades Indelegables

Conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico contará con ciertas facultades indelegables, para mayor información, referirse a la *"Sección 2. EL FIDEICOMISO, inciso d) Contratos y Acuerdos Relevantes, numeral 1. Contrato de Fideicomiso"*.

Facultades Generales

Adicionalmente a las facultades indelegables, el Comité Técnico contará con las siguientes facultades: *(a)* aprobar políticas de operación con Personas Relacionadas, previa recomendación del Comité de Prácticas; *(b)* fijar las políticas de desinversión del Patrimonio del Fideicomiso; *(c)* instruir al Fiduciario respecto a las inversiones de las Cuentas del Fideicomiso; *(d)* aprobar, previa opinión favorable del Comité de Prácticas, posibles inversiones que pudieran no cumplir o no cumplan con los criterios de elegibilidad y lineamientos de inversión aprobados; *(e)* designar al asesor fiscal y contable del Fideicomiso; *(f)* designar y sustituir al Auditor Externo, con la recomendación del Comité de Auditoría; *(g)* aprobar estados financieros trimestrales y anuales, previa opinión del Comité de Auditoría; *(h)* aprobar políticas contables, lineamientos en materia de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, con la opinión del Comité de Auditoría; *(i)* establecer métodos y controles internos de los activos afectos al Patrimonio del Fideicomiso, así como permitir el ejercicio directo e inmediato de los derechos sobre dichos activos; *(j)* solicitar la información y los reportes que considere necesarios, para vigilancia del Administrador y cualquier tercero; *(k)* monitorear el desempeño del Administrador conforme al Contrato de Administración; *(l)* establecer el Comité de Auditoría, el Comité de Nominaciones, el Comité de Practicas y el Comité de Inversiones; *(m)* designar al Secretario de la Asamblea de Tenedores, del Comité Técnico, del Comité de Auditoría, del Comité de Nominaciones y del Comité de Practicas; *(n)* aprobar, previa opinión favorable del Comité de Prácticas, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Administrador; *(o)* aprobar e instruir la emisión de CBFIs y su colocación entre el público inversionista, previamente aprobada por la Asamblea de Tenedores, así como las características y los términos y condiciones en los que se podrán ejercer el Derecho de Suscripción Preferente y el Derecho de Adquisición Preferente, en términos en que le hubieren sido delegadas dichas facultades por la Asamblea de Tenedores; *(p)* aprobar e instruir la compra y cancelación de CBFIs, debiendo contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes; *(q)* instruir al Fiduciario para que éste celebre cualesquier convenios o contratos que considere necesarios para los Activos Inmobiliarios; *(r)* aprobar las políticas bajo las cuales deberán efectuarse las distribuciones de efectivo, previa recomendación del Comité de Auditoría; *(s)* instruir al Fiduciario la publicación de eventos relevantes; *(t)* instruir al Fiduciario el sentido en el cual deberá ejercer cualesquiera derechos corporativos y/o económicos de los que sea titular o propietario, de manera directa o indirecta; *(u)* resolver cualesquier conflictos de interés que se presenten en relación con el Fideicomiso; *(v)* en general, llevar a cabo cualquier acto necesario y/o cualquier asunto no previsto en el Contrato de Fideicomiso y cuyo conocimiento no competa a la Asamblea de Tenedores; *(w)* Instruir al Fiduciario la celebración de los Convenios de Adhesión y Aportación para la adquisición de cualquier Activo Inmobiliario, de conformidad con el presente Fideicomiso; *(x)* aprobar el presupuesto anual de gastos del Administrador (incluyendo gastos de nómina) y cualquier cantidad de gastos extraordinarios en exceso del presupuesto anual de gastos del Administrador y su impacto en los Gastos del Fideicomiso con base a la recomendación del Comité de Prácticas respecto a dicho presupuesto; *(y)* instruir al Administrador, en la medida de sus facultades contenidas en el presente Contrato de Fideicomiso, para que realice cualquier acto para cumplir con los fines del Fideicomiso.

Comités Auxiliares

Conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso los Comités Auxiliares que apoyan al Comité Técnico son los siguientes:

Comité de Auditoría;

Al 31 de diciembre de 2025 y a la fecha de presentación de este Reporte, el Comité de Auditoría se conforma en su totalidad por 3 (tres) Miembros Independientes designados por el Comité Técnico:

Miembros Independientes	Enrique Castillo Badia	Presidente
	Jorge Quizaños Oria	Secretario

	María Téllez Morales	Miembro Propietario

Los miembros del Comité de Auditoria durarán en su cargo por lo menos 1 (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico.

Conforme al Contrato de Fideicomiso, el Comité de Auditoria tendrá las siguientes facultades de manera enunciativa: *(1)* evaluar el desempeño del Auditor Externo, así como analizar los dictámenes, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el Auditor Externo, sin perjuicio de que deberá reunirse con este último por lo menos 1 (una) vez al año; *(2)* dar su opinión al Comité Técnico respecto de Operaciones con Personas Relacionadas, de conflictos de interés, así como su propuesta o vía para ser resuelta; *(3)* solicitar la opinión del Administrador y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente; *(4)* informar al Comité Técnico de las irregularidades importantes detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones; *(5)* vigilar y verificar los actos y operaciones del Fiduciario, del Representante Común y del Administrador, conforme a la Regulación y convenios celebrados con ellos; (6) brindar opiniones sobre los controles internos, políticas contables y las reglas de auditoría interna antes de la aprobación del Comité Técnico; *(7)* analizar y brindar opiniones sobre los estados financieros relativos al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso; y *(8)* convocar a las Asambleas de Tenedores y solicitar que se incluyan los puntos que estime pertinentes.

Comité de Prácticas Societarias

Al 31 de diciembre de 2025 y a la fecha de presentación de este Reporte, el Comité de Prácticas Societarias se encuentra integrado en su totalidad por 3 (tres) Miembros Independientes designados por el Comité Técnico:

Miembros Independientes	Jorge Quizaños Oria	Presidente
	Enrique Castillo Badia	Secretario
	María Téllez Morales	Miembro Propietario

Los miembros del Comité de Prácticas Societarias durarán en su cargo por lo menos 1 (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico.

Conforme al Contrato de Fideicomiso, el Comité de Prácticas Societarias tendrá las siguientes facultades de manera enunciativa: (*1)* solicitar la opinión del Administrador y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente; *(2)* dar su opinión al Comité Técnico respecto de Operaciones con Personas Relacionadas; *(3)* asesorar al Comité Técnico respecto del ejercicio de facultades atribuidas al mismo en el Fideicomiso; *(4)* dar su opinión al Comité Técnico respecto del valor de las transacciones a realizarse o realizadas en ejercicio de las facultades del Comité Técnico; *(5)* dar su opinión al Comité Técnico y recomendar con el voto favorable de la mayoría de sus miembros la terminación de los Contratos de Arrendamiento, contratos de operación y el Contrato de Administración; *(6)* revisar el presupuesto anual de gastos del Administrador y cualquier cantidad de gastos extraordinarios en exceso del presupuesto anual y hacer recomendación de aprobación de dicho presupuesto al Comité Técnico; *(7)* recibir del Administrador cualquier solicitud de modificación del Contrato de Administración y hacer una recomendación al Comité Técnico; *(8)* revisar incrementos en comisiones por administración, previa solicitud de la opinión de un experto independiente, la cual será entregada al Comité Técnico; y *(9)* convocar a las Asambleas de Tenedores y solicitar que se incluyan los puntos que estime pertinentes.

Comité de Nominaciones

Al 31 de diciembre de 2025 y a la fecha de presentación de este Reporte, el Comité de Nominaciones cuenta con un 60% (sesenta por ciento) de Miembros Independientes, es decir, de sus 5 (cinco) miembros, 4 (tres) califican con el carácter de independientes, y todos sus miembros fueron nombrados por el Comité Técnico:

Miembros Independientes	Jorge Quizaños Oria	Presidente
	Enrique Castillo Badia	Secretario

	María Téllez Morales	Miembro Propietario

Miembros Patrimoniales	Jaime Isita Ortega	Miembro Propietario
	Santiago Riveroll Mendoza	Miembro Propietario

Los miembros del Comité de Nominaciones durarán en su cargo por lo menos 1 (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico.

Conforme al Contrato de Fideicomiso, el Comité de Nominaciones tendrá las siguientes facultades de manera enunciativa: *(1)* efectuar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como Miembros Independientes; *(2)* proponer a la Asamblea de Tenedores a aquellas personas que deban integrar el Comité Técnico como Miembros Independientes del mismo, o en su caso a las personas que deban ser sustituidos; *(3)* controlar y revisar todo asunto relacionado con la independencia de los Miembros Independientes; *(4)* proponer al Comité Técnico las remuneraciones que deban ser pagadas a los Miembros Independientes del Comité Técnico; *(5)* previa opinión del Comité de Auditoría, presentar a consideración de la Asamblea de Tenedores la remoción de miembros del Comité Técnico; *(6)* proponer acerca de la designación y destitución de los funcionarios de primero y segundo nivel del Administrador; y *(7)* convocar a las Asambleas de Tenedores y solicitar que incluyan los puntos que estime pertinentes.

Comité de Inversiones

Al 31 de diciembre de 2025 y a la fecha de presentación de este Reporte, el Comité de Inversiones, se encuentra integrado por 4 (cuatro) miembros de los cuales uno de ellos es Independiente y el cual funge como Presidente, adicionalmente 1 (un) miembro especialista en materia y temas sustentables, este último con voz, pero sin voto, designados por el Comité Técnico

Miembros Patrimoniales	Jorge Quinzaños Oria	Presidente (Miembro independiente)
	Jaime Isita Ortega	Secretario
	Santiago Riveroll Mendoza	Miembro Propietario
	Pablo Zaldívar Orue	Miembro Propietario
	Michel Forat Morales	Miembro Especialista en materia sustentable

Conforme al Contrato de Fideicomiso, el Comité de Inversiones tendrá las siguientes facultades de manera enunciativa: *(1)* evaluar el desempeño del Fideicomiso en materia sustentable, así como analizar los dictámenes, opiniones, reportes o informes que elaboren y suscriban asesores y especializas en la materia; *(2)* dar su opinión al Comité Técnico respecto de inversiones, políticas y desempeño del Fideicomiso en materia sustentable; *(3)* asegurar y verificar que el uso de los recursos que se obtengan de financiamientos con fines sustentables, sean aplicados exclusivamente para proyectos que cumplan con los criterios de elegibilidad que sean determinados en el financiamiento correspondiente; *(4)* analizar y emitir opiniones al Comité Técnico respecto del cumplimiento de los proyectos sobre los criterios de elegibilidad en materia sustentable en relación con que dichos proyectos generen un impacto en materia ambiental en cumplimiento a los objetivos de desarrollo sostenible; *(5)* emitir su opinión respecto a la administración de los recursos que se obtengan de financiamientos con fines sustentables y que sean asignados a los proyectos o inversiones que cumplan con los criterios de elegibilidad en materia sustentable elegibles y cuya inversión se realice conforme a los documentos de emisión o contratación de cada financiamiento con fines sustentables, así como vigilar su correcta aplicación y/o inversión de recursos; *(6)* elaborar y presentar ante el Comité Técnico los reportes que describan información financiera, avances, cumplimiento, impacto con base en los objetivos de desarrollo sostenible, indicadores sustentables, total de inversión y cualquier otro que consideren o

sea de observancia obligatoria sobre cada uno de los proyectos elegibles financiados con recursos con fines sustentables; *(7)* informar al Comité Técnico sobre las irregularidades que los miembros del Comité de Inversiones consideren relevantes y que hayan sido detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, de las acciones correctivas adoptadas o proponer las que deban aplicarse; *(8)* vigilar y verificar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones del Fiduciario, del Representante Común y del Administrador, se apeguen a los principios y políticas del Fideicomiso en materia de sustentabilidad y ESG (Environmental, Social and Governance), así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior, y; *(9)* solicitar la opinión del Administrador y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones, así como contratar los servicios de terceros para ejercer las facultades que les son otorgadas en esta sección.

Asamblea de Tenedores

De acuerdo a las facultades de la Asamblea de Tenedores referidas en la "*Sección 2. EL FIDEICOMISO, inciso d) Contratos y Acuerdos Relevantes, numeral 1. Contrato de Fideicomiso – Asamblea de Tenedores"* de este Reporte, hasta el 31 de diciembre del 2023, se llevaron a cabo las siguientes Asambleas Ordinarias y Extraordinarias de Tenedores:

ASAMBLEA ANUAL ORDINARIA DE TENEDORES
DE FECHA 30 DE ABRIL DE 2025

I. PRESENTACIÓN, DISCUSIÓN Y, EN SU CASO, APROBACIÓN DEL INFORME QUE RINDEN LOS PRESIDENTES DEL COMITÉ TÉCNICO Y LOS COMITÉS AUXILIARES DEL FIDEICOMISO SOBRE LAS ACTIVIDADES EFECTUADAS EN EL EJERCICIO CONCLUIDO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 CONFORME A LO ESTABLECIDO EN LOS ARTÍCULOS 28, FRACCIÓN IV, INCISO E) 43, FRACCIONES I Y II DE LA LEY DEL MERCADO DE VALORES.

Con un porcentaje de 100% votos presentes a favor (equivalente al 95.23% de los CBFIs en Circulación), 0.00% en contra y 0.00% votos en abstención se adoptaron las siguientes:

RESOLUCIONES

PRIMERA. *"De conformidad con el artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores, se resuelve aprobar en todos sus términos el Informe Anual del Comité Técnico correspondiente a sus actividades y operaciones por el ejercicio comprendido entre el 1º de enero y el 31 de diciembre de 2024, presentado a esta Asamblea de Tenedores."*

SEGUNDA. *"De conformidad con el artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores, se resuelve aprobar en todos sus términos el Informe Anual del Comité de Auditoría por el ejercicio comprendido entre el 1º de enero y el 31 de diciembre de 2024, presentado a esta Asamblea de Tenedores."*

TERCERA. *"De conformidad con el artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores, se resuelve aprobar en todos sus términos el Informe Anual del Comité de Prácticas Societarias por el ejercicio comprendido entre el 1º de enero y el 31 de diciembre de 2024, presentado a esta Asamblea de Tenedores."*

CUARTA. *"De conformidad con el artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores, se resuelve aprobar en todos sus términos el Informe Anual del Comité de Inversiones por el ejercicio comprendido entre el 1º de enero y el 31 de diciembre de 2024, presentado a esta Asamblea de Tenedores."*

II. PRESENTACIÓN, DISCUSIÓN Y, EN SU CASO, APROBACIÓN DEL INFORME DEL DIRECTOR GENERAL DEL ADMINISTRADOR POR EL EJERCICIO CONCLUIDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 EN TÉRMINOS DE LOS ARTÍCULOS 28, FRACCIÓN IV, INCISO D) Y 44, FRACCIÓN XI DE LA LEY DEL MERCADO DE VALORES.

Con un porcentaje de 100% votos presentes a favor (equivalente al 95.23% de los CBFIs en Circulación), 0.00% en contra y 0.00% votos en abstención se adoptaron las siguientes:

RESOLUCIÓN

QUINTA. *"De conformidad con los artículos 28 y 44 de la Ley del Mercado de Valores, se resuelve aprobar en todos sus términos el Informe Anual del Director General del Administrador de FIBRA Storage por el ejercicio comprendido entre el 1º de enero y el 31 de diciembre de 2024, presentado a esta Asamblea de Tenedores."*

III. PRESENTACIÓN, DISCUSIÓN Y, EN SU CASO, APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS ANUALES AUDITADOS DEL FIDEICOMISO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO FISCAL DEL 2024, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN LA CLÁUSULA 4.3 INCISO (a) SUBINCISO (i) DEL FIDEICOMISO.

Con un porcentaje de 100% votos presentes a favor (equivalente al 95.23% de los CBFIs en Circulación), 0.00% en contra y 0.00% votos en abstención se adoptaron las siguientes:

RESOLUCIÓN

SEXTA. "*De conformidad con la Cláusula 4.3 inciso (a) subinciso (i) del Contrato de Fideicomiso, se resuelve aprobar en su totalidad los estados financieros consolidados y auditados del Fideicomiso por el ejercicio fiscal comprendido entre el 1º de enero y el 31 de diciembre de 2024, incluyendo el informe sobre políticas contables materiales, dictaminados sin salvedades por los auditores externos de la Sociedad, KPMG Cárdenas Dosal, S.C."*

IV. PRESENTACIÓN, DISCUSIÓN Y, EN SU CASO, APROBACIÓN DEL REPORTE ANUAL DEL FIDEICOMISO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2024, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN LA CLÁUSULA 4.3 INCISO (a) SUBINCISO (ii) DEL FIDEICOMISO.

Con un porcentaje de 100% votos presentes a favor (equivalente al 95.23% de los CBFIs en Circulación), 0.00% en contra y 0.00% votos en abstención se adoptaron las siguientes:

RESOLUCIÓN

SÉPTIMA. *"De conformidad con la Cláusula 4.3 inciso (a) subinciso (ii) del Contrato de Fideicomiso, se resuelve aprobar en su totalidad el contenido del Reporte Anual del Fideicomiso correspondiente al ejercicio comprendido del 1º de enero al 31 de diciembre de 2024 presentado a esta Asamblea de Tenedores en los términos contenidos en el documento que se agrega a la presente Acta como* ***Anexo 9****, mismo que, de ser conveniente, podrá ser observado y en su caso, modificado por la CNBV o cualquier otra autoridad conforme a sus facultades de revisión a dicho reporte."*

V. PRESENTACIÓN Y, EN SU CASO, NOMBRAMIENTO, RENUNCIA Y/O RATIFICACIÓN DE LOS MIEMBROS PROPIETARIOS Y SUPLENTES QUE INTEGRAN EL COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO, DE LAS PERSONAS QUE FUNGIRÁN COMO PRESIDENTE Y SECRETARIO DEL COMITÉ TÉCNICO CONFORME A LA CLÁUSULA 5.2 INCISO (B) SUBINCISO (II), ASÍ COMO LA CALIFICACIÓN DE INDEPENDENCIA DE LOS MIEMBROS INDEPENDIENTES DEL COMITÉ TÉCNICO Y COMITÉS AUXILIARES, CONFORME A LO DISPUESTO EN LA CLÁUSULA 4.3 INCISO (a) SUBINCISO (iii) DEL FIDEICOMISO Y DETERMINACIÓN DE EMOLUMENTOS, EN SU CASO DE LOS MIEMBROS INDEPENDIENTES DEL COMITÉ TÉCNICO.

Con un porcentaje de 100% votos presentes a favor (equivalente al 95.23% de los CBFIs en Circulación), 0.00% en contra y 0.00% votos en abstención se adoptaron las siguientes:

RESOLUCIONES

OCTAVA. *"De conformidad con las facultades de esta Asamblea contenidas en la Cláusula 4.3 inciso (a) subinciso (iii) del Contrato de Fideicomiso, así como con lo establecido en su Cláusula 5.2, se resuelve aprobar y ratificar a los miembros que conforman el Comité Técnico, los cuales permanecerán en sus cargos durante el presente ejercicio 2025 y hasta la fecha en que sean removidos o renuncien a sus cargos o sean sustituidos por quienes sean nombrados como sus sucesores conforme a los términos del Fideicomiso y la Ley del Mercado de Valores, quedando integrado de la siguiente manera:*

Nombres	Suplentes
Jaime Isita Ortega *(Presidente)*	Kenneth T. Woolley Richard S. Tanner *(indistintamente)*
Diego Isita Portilla *(Secretario)*	
Carlos Alberto Rohm *(Miembro Patrimonial)*	
Santiago Riveroll Mendoza *(Miembro Patrimonial)*	
Pablo Zaldivar Orue *(Miembro Patrimonial)*	
Lino Arturo Ángeles Chávez *(Miembro Patrimonial)*	
Enrique Castillo Badía *(Miembro Independiente)*	
María Tellez Morales *(Miembro Independiente)*	
Jorge Quinzaños Oria *(Miembro Independiente)*	

NOVENA. *"Se toma nota de la designación del señor Jaime Isita Ortega como Presidente del Comité Técnico, realizada por el Grupo Isita en ejercicio del Derecho que les confiere la Cláusula 5.2 inciso (d) del Fideicomiso, asimismo se resuelve designar al señor Diego Isita Portilla para que desempeñe el cargo de Secretario del Comité Técnico, ambos por el presente ejercicio 2025 y hasta la fecha en que sean removidos o renuncien a sus cargos."*

DÉCIMA. *"De conformidad con las facultades de esta Asamblea contenidas en la Cláusula 4.3 inciso (a) subinciso (iii) del Contrato de Fideicomiso, así como con lo establecido en su Cláusula 5.2, se aprueba y se certifica la calificación de independencia de cada uno de los Miembros Independientes ratificados por los Tenedores para formar parte del Comité Técnico y los Comités Auxiliares del Fideicomiso, atendiendo a lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores y el Contrato de Fideicomiso, con relación a la idoneidad de su permanencia e independencia en los cargos que ocupan dentro de dichos Comités, como se lista a continuación:*

Nombres	Comités en los que participa
Jorge Quinzaños Oria *(Miembro Independiente)*	Comité de Auditoría *(Secretario)* Comité de Prácticas *(Presidente)* Comité de Nominaciones *(Secretario)* Comité de Inversiones *(Presidente)*

Enrique Castillo Badía *(Miembro Independiente)*	Comité de Auditoría *(Presidente)* Comité de Prácticas *(Secretario)* Comité de Nominaciones *(Miembro Propietario)*
María Téllez Morales *(Miembro Independiente)*	Comité de Auditoría *(Miembro Propietario)* Comité de Prácticas *(Miembro Propietario)* Comité de Nominaciones *(Presidente)*

DÉCIMA PRIMERA. *"De conformidad con lo establecido en la Cláusula 5.3 del Contrato de Fideicomiso y previa opinión del Comité de Nominaciones, se aprueba otorgar exclusivamente a los Miembros Independientes un emolumento por la cantidad de $30,000.00 (treinta mil pesos 00/100 M.N.) por sesión ordinaria del Comité Técnico. Dichos emolumentos se pagarán, siempre y cuando acudan a cada sesión del Comité Técnico y a las sesiones ordinarias de los Comités Auxiliares del Fideicomiso."*

VI. PRESENTACIÓN, DISCUSIÓN Y, EN SU CASO, APROBACIÓN DE OPORTUNIDADES DE FINANCIAMIENTO MEDIANTE LA CONTRATACIÓN DE DEUDA CON INSTITUCIONES DEL SISTEMA FINANCIERO O LA EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE UNA NUEVA SERIE DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE LARGO PLAZO ("CEBURES"), BAJO EL PROGRAMA DE DEUDA VIGENTE.

Con un porcentaje de 100% votos presentes a favor (equivalente al 95.23% de los CBFIs en Circulación), 0.00% en contra y 0.00% votos en abstención se adoptaron las siguientes:

RESOLUCIONES

DÉCIMA SEGUNDA. *"Se resuelve aprobar que el Fideicomiso CIB/572 ya sea directamente o a través de cualquiera de sus Vehículos de Inversión, pudiendo ser enunciativamente el Fideicomiso F/1767 (hoy DB/1767), contrate cualquier tipo de endeudamiento por un monto de $850,000,000.00 (ochocientos cincuenta millones de pesos 00/100 Moneda Nacional) y una sobreasignación de un monto máximo de hasta $500,000,000.00 (quinientos millones de pesos 00/100 Moneda Nacional) adicionales, el cual enunciativa mas no limitativamente podrá llevarse a cabo de las siguientes maneras (los "Financiamientos"): (i) la contratación de cualquier clase de financiamiento, ya sean créditos, préstamos, factoraje y/o cualquier otro con instituciones financieras nacionales y/o internacionales, que ofrezcan condiciones competitivas, según sea determinado por el Administrador en su momento; (ii) mediante una oferta privada de valores en los Estados Unidos de América, bajo los términos y condiciones que se consideren más convenientes para el Fideicomiso CIB/572 y de conformidad con las disposiciones legales aplicables, incluyendo la Regla 144A de la Ley de Valores de los Estados Unidos de América (US Securities Act of 1993); y/o (iii) a través de una emisión de certificados bursátiles fiduciarios, según los términos aprobados en las siguientes resoluciones."*

DÉCIMA TERCERA. *"En relación con la resolución Décima Segunda anterior, se resuelve aprobar que el Fideicomiso CIB/572 o cualquiera de sus Vehículos de Inversión, pudiendo ser enunciativamente el Fideicomiso F/1767 (hoy DB/1767) y/o el Fideicomiso CIB/2981, lleve a cabo todos los actos que el Administrador considere convenientes y/o celebre todos los contratos, convenios y demás documentos relacionados con los mismos, incluyendo la suscripción de títulos de crédito y otorgamiento de garantías a fin de garantizar las obligaciones del Fideicomiso CIB/572 a favor de los acreedores correspondientes, que resulte convenientes y/o necesarios para llevar a cabo las operaciones de financiamiento necesarias para contratar los Financiamientos aprobadas en la resolución inmediata anterior."*

DÉCIMA CUARTA. *"En caso que el Comité Técnico determine que uno o más de los Financiamientos se lleven a cabo total o parcialmente mediante una oferta pública de certificados bursátiles fiduciarios, se resuelve aprobar y ordenar llevar a cabo una tercera emisión al amparo del programa autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante oficio número 153/10026587/2021 de fecha 3 de junio de 2021, (el* ***"Programa"****), de certificados bursátiles fiduciarios a largo plazo por un monto*

*total de hasta $1'000,000,000.00 (mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional) (la "**Tercera Emisión**"), a ser colocados a través de una o varias ofertas públicas de suscripción en México, a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la "**BMV**"), con la finalidad de obtener recursos para el pago de los certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo emitidos por la Emisora el día 8 de junio de 2021 mediante la segunda emisión al amparo del Programa y cuya fecha de vencimiento es el 3 de junio de 2025.*

Las principales características de la Tercera Emisión al amparo del Programa cuyo establecimiento se autoriza serán:

1. ***Emisor:*** *CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, exclusivamente en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios número CIB/572.*

2. ***Tipo de valor a ser emitido:*** *Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo (Deuda).*

3. ***Número y características de los Certificados Bursátiles:*** *Hasta 10,000,000 (diez millones) de Certificados Bursátiles con valor nominal de $100.00 (cien pesos 00/100 Moneda Nacional) cada uno.*

4. ***Denominación de los Certificados:*** *Pesos, Moneda Nacional.*

5. ***Monto total de la Oferta:*** *Hasta $1'000,000,000.00 (mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional).*

6. ***Tasa de Interés:*** *Los Certificados Bursátiles podrán devengar intereses desde la fecha de su emisión y hasta en tanto no sean amortizados en su totalidad. La tasa a la que devenguen los intereses de los Certificados Bursátiles será variable y el mecanismo para su determinación y cálculo será determinado en su momento por el Administrador conforme a los estándares de mercado.*

7. ***Periodicidad y Fechas de Pago de Intereses:*** *Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán en la fecha de pago de intereses respectiva conforme al calendario establecido en el suplemento de la Tercera Emisión.*

8. ***Plazo:*** *El plazo de la Tercera Emisión será determinado en su momento por el Administrador.*

9. ***Garantías:*** *Los Certificados Bursátiles serán quirografarios y no contarán con garantía específica alguna.*

10. ***Intermediario Colocador:*** *Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México.*

11. ***Amortización de Principal:*** *Los Certificados Bursátiles serán amortizados a su valor nominal en un solo pago en la Fecha de Vencimiento (la "Fecha de Pago de Principal", contra entrega del Título o de las constancias que, para tales efectos, expida Indeval, con la tiene la opción de prepago bajo las consideraciones que se pacten conforme a la cláusula estándar de pago anticipado utilizada para los CEBURES"*

DÉCIMA QUINTA. "*Se resuelve aprobar e instruir que se lleve a cabo la Tercera Emisión de los Certificados Bursátiles al amparo del Programa, así como su colocación entre el gran público inversionista a través, de una o varias ofertas públicas en el mercado nacional de valores, de conformidad con las características que en cada caso defina el Administrador, en el entendido que el Administrador podrá determinar, en su caso, las obligaciones de hacer, no hacer, dar y demás términos y condiciones necesario para efecto de llevar a cabo dichas emisiones."*

DÉCIMA SEXTA*. "Se delega y faculta al Administrador para que, en el momento que lo estime conveniente, determine a través de carta de instrucción dirigida al Fiduciario, las fechas, montos, y demás características de la Tercera Emisión al amparo del Programa."*

DÉCIMA SÉPTIMA. *"Se aprueba y se instruye al Administrador para que, en su caso, lleve a cabo las negociaciones y contrataciones de servicios profesionales que determine necesarios o convenientes para llevar a cabo la Tercera Emisión al amparo del Programa, incluyendo sin limitar, agencias calificadoras, fiduciario, representante común de tenedores, intermediario colocador, asesores externos que emitan su opinión independiente, y cualquier otro que resulte necesario o deseable para el cumplimiento de las disposiciones legales y contractuales aplicables."*

DÉCIMA OCTAVA. *"Se aprueba y se instruye al Fiduciario y/o al Comité Técnico y/o al Administrador para que realicen todos los actos necesarios en el ámbito de sus facultades, para cumplir con las resoluciones anteriores, incluyendo enunciativa, mas no limitativamente: (i) la celebración de cualquier contrato, convenio y demás documentos relacionados con los mismos, incluyendo la suscripción de títulos de crédito y otorgamiento de garantías; (ii) la emisión de los Certificados Bursátiles de la Tercera Emisión al amparo del Programa y su(s) oferta(s) pública(s); (iii) cualquier solicitud, autorización, notificación o trámite ante cualquier autoridad; (iv) la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores; (v) el listado de los Certificados Bursátiles para cotización en la BMV y su inscripción en el listado de la BMV; y (vi) el depósito los títulos que amparen los Certificados Bursátiles que se emitan en la Tercera Emisión en el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., entre otros."*

VII. PROPUESTA, DISCUSIÓN Y, EN SU CASO, APROBACIÓN DEL MONTO MÁXIMO DE RECURSOS QUE EL ADMINISTRADOR PODRÁ DESTINAR PARA LA RECOMPRA DE CBFIs EMITIDOS POR FIBRA STORAGE PARA EL EJERCICIO 2026 DE CONFORMIDAD CON LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL FONDO DE RECOMPRA DEL FIDEICOMISO CREADO BAJO LOS TÉRMINOS CONTENIDO EN LA CLÁUSULA 3.10 DEL FIDEICOMISO Y APROBACIÓN DEL MANUAL Y LINEAMIENTOS DE OPERACIÓN ESTABLECIDAS POR EL COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO. ASÍ COMO EL TRATAMIENTO DE CBFIS DERIVADOS DE RECOMPRAS ANTERIORES.

Con un porcentaje de 100% votos presentes a favor (equivalente al 95.23% de los CBFIs en Circulación), 0.00% en contra y 0.00% votos en abstención se adoptaron las siguientes:

RESOLUCIONES

DÉCIMA NOVENA. *"En términos de lo dispuesto en la cláusula 3.10 del Fideicomiso se aprueba y resuelve que el monto máximo de recursos que se podrán destinar para la recompra de CBFIs propios del Fideicomiso bajo el Programa de Recompra será por la cantidad que resulte de recomprar hasta el 5% de los CBFIs en circulación, equivalente a esta fecha de autorización a 12,961,980 CBFIs conforme a los que se encuentran en circulación y un monto equivalente al precio del cierre al 29 de abril 2025 de P$261,961,615 (doscientos sesenta y un millones novecientos sesenta y un mil seiscientos quince pesos 00/10 M.N.) por lo que en ningún caso deberá excederse el monto máximo de CBFIs y/o de dinero al que se permite operar bajo el fondo de recompra de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y la regulación aplicable."*

VIGÉSIMA. *"Se ratifica el Programa de Recompra aprobado por la Asamblea de Tenedores del pasado 29 de abril de 2024, el cual seguirá vigente hasta el 31 de diciembre de 2025 y se aprueba que el Programa de Recompra autorizado en la resolución inmediata anterior, se ejerza por el periodo comprendido del 1º de enero de 2026 y hasta que sea renovado, modificado o extinguido por la Asamblea Ordinaria de Tenedores del Fideicomiso"*

VIGÉSIMA PRIMERA. *"Se aprueba el Manual y Lineamientos de Operación del Fondo de Recompra del Fideicomiso Número CIB/572 establecidas por el Comité Técnico del Fideicomiso en los términos contenidos en el documento que se agrega a la presente Acta como* ***Anexo 10****; así mismo se aprueba y ratifica el tratamiento de CBFIs derivados de recompras anteriores a la presente Asamblea."*

VIGÉSIMA SEGUNDA. "*Se tiene por presentado el informe sobre el estado que guarda el Fondo de Recompra del Fideicomiso y se aprueba que todos aquéllos CBFIs que cumplan un año desde su recompra sean tratados en términos de lo dispuesto en le Ley del Mercado de Valores, las disposiciones aplicables; así como con el Manual y Lineamientos de Operación del Fondo de Recompra del Fideicomiso Número CIB/572 aprobado en el resolutivo inmediato anterior, por lo que deberán mantenerse en Tesorería en tanto sean (a) colocados en el mercado secundario; o (b) suscritos por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los Tenedores o los Tenedores Permitidos; o (c) enajenados por la vía del Derecho de Adquisición Preferente, o (d) entregados como contraprestación por la adquisición de Activos; aprobándose la cancelación de aquéllos que no sean utilizados en los términos antes indicados, sin requerirse de nueva aprobación por parte de la Asamblea."*

VIGÉSIMA TERCERA . *"Se aprueba y se instruye al Fiduciario y/o al Comité Técnico y/o al Administrador para que realicen todos los actos y trámites necesarios o convenientes en el ámbito de sus facultades, para cumplir con las resoluciones anteriores, incluyendo enunciativa, mas no limitativamente: (i) cualquier solicitud, autorización, notificación o trámite ante cualquier autoridad; (iv) la cancelación de los CBFIs, cuando sea aplicable y la consecuente actualización de la inscripción de los CBFIs del Fideicomiso y/o la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores; (v) el listado de los Certificados*

Bursátiles para cotización en la BMV y su inscripción en el listado de la BMV; y (vi) la modificación del título que amparen los Certificados Bursátiles emitidos ante el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., entre otros."

VIII. DESIGNACIÓN DE DELEGADOS ESPECIALES PARA DAR CUMPLIMIENTO A LAS RESOLUCIONES DE LA ASAMBLEA ORDINARIA E INSTRUCCIONES AL RESPECTO.

Con un porcentaje de 100% votos presentes a favor (equivalente al 95.23% de los CBFIs en Circulación), 0.00% en contra y 0.00% votos en abstención se adoptaron las siguientes:

RESOLUCIONES

VIGÉSIMA CUARTA. *"Se designan como delegados especiales de la presente Asamblea para dar cumplimiento de los acuerdos aquí tomados, a Ernesto Benjamín González Herrerías, Claudia Alejandra Luna Vidal, Eddie Eynar Romero Ruiz, Vanessa E. Franyutti Johnstone, Gunter A. Schwandt García, Jenny Ma. Andrea Ferrón Coronado, Irais Lucrecia López Rodríguez, Gerardo Raymundo Vélez y Estela Pérez Cortes o cualquier apoderado del Representante Común o del Fiduciario, para que conjunta o separadamente realicen los actos y/o los trámites que sean necesarios y/o convenientes para dar cabal cumplimiento a las resoluciones adoptadas en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar acudir ante el fedatario público de su elección para protocolizar el acta correspondiente, en lo conducente y de requerirse, presentar los avisos y notificaciones correspondientes, así como realizar los trámites que se requieran o sean convenientes ante la CNBV,la BMV o cualquier otra bolsa autorizada en México e Indeval, y cualquier autoridad o tercero".*

ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE TENEDORES
DE FECHA 25 DE JULIO DE 2025

I. PROPUESTA, DISCUSIÓN Y, EN SU CASO, APROBACIÓN DE LA REMOCIÓN DE CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE (EL "FIDUCIARIO") (A) COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO FIBRA STORAGE Y LA DESIGNACIÓN DE OTRA INSTITUCIÓN FINANCIERA (EL "FIDUCIARIO SUSTITUTO") QUE PROPONGA EL ADMINISTRADOR A LA ASAMBLEA PARA ACTUAR COMO NUEVO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO FIBRA STORAGE, Y (B) COMO FIDUCIARIO DE LOS FIDEICOMISOS QUE INTEGRAN LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN DEL FIDEICOMISO FIBRA STORAGE (EL "FIDUCIARIO DE LOS FIDEICOMISOS SUBYACENTES"), Y LA DESIGNACIÓN DE OTRA INSTITUCIÓN FINANCIERA (EL "FIDUCIARIO SUSTITUTO DE LOS FIDEICOMISOS SUBYACENTES") QUE DECIDA EL ADMINISTRADOR A SU ENTERA DISCRECIÓN PARA ACTUAR COMO NUEVO FIDUCIARIO DE LOS FIDEICOMISOS SUBYACENTES.

Con un porcentaje de 100% votos presentes a favor (equivalente a 99.49% de los CBFIs en Circulación), se adoptaron las siguientes:

RESOLUCIONES

PRIMERA. *"De conformidad con la Cláusula 4.4(g) del Fideicomiso, previa recomendación del Administrador y el Comité de Prácticas, se resuelve aprobar la remoción de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como fiduciario del Fideicomiso."*

SEGUNDA. *"De conformidad con la Cláusula 4.4(h) del Fideicomiso, previa recomendación del Administrador y el Comité de Prácticas, se resuelve aprobar la remoción de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como Fiduciario de los Fideicomisos Subyacentes."*

TERCERA. *"De conformidad con la Cláusula 4.4(g) del Fideicomiso, previa recomendación del Administrador, se resuelve aprobar el nombramiento de Grupo Financiero Actinver, S.A. de C.V. como Fiduciario Sustituto del Fideicomiso y se instruye al Fiduciario y al Administrador del Fideicomiso a llevar a cabo todos los actos necesarios y convenientes para perfeccionar la sustitución fiduciaria en los términos del Fideicomiso."*

CUARTA. *"De conformidad con la Cláusula 4.4(g) del Fideicomiso y la Cláusula 2.1 del Contrato de Administración, previa recomendación del Administrador, se resuelve aprobar el nombramiento de* ***(a)*** *Banco Ve por Más S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve por Más, como Fiduciario Sustituto de los Fideicomisos Subyacentes identificados como*

"Fideicomiso CIB/3541" y "Fideicomiso CIB/2625" y ***(b)*** *Grupo Financiero Actinver, S.A. de C.V., como Fiduciario Sustituto de los Fideicomisos Subyacentes identificados como "Fideicomiso CIB/2981", "Fideicomiso DB/1767" y "Fideicomiso CIB/2981", y se instruye al Fiduciario y al Administrador llevar a cabo todos los actos necesarios y convenientes para perfeccionar dichas sustituciones fiduciarias en los términos del Fideicomiso."*

QUINTA. *"Se instruye al Fiduciario a llevar a cabo cualesquiera actos que resulten convenientes y/o necesarios para dar cumplimiento a las resoluciones primera a cuarta anteriores, incluyendo sin limitar, la celebración de los convenios de sustitución fiduciaria y Documentos de la Emisión (incluyendo, en su caso modificación al Contrato de Administración), el cambio de cualesquiera cuentas del Fideicomiso y Fideicomisos Subyacentes, según sea instruido por el Administrador para llevar a cabo lo anterior."*

II. PROPUESTA, DISCUSIÓN Y, EN SU CASO, APROBACIÓN PARA LLEVAR A CABO LAS MODIFICACIONES NECESARIAS Y/O CONVENIENTES AL FIDEICOMISO FIBRA STORAGE, A LOS FIDEICOMISOS SUBYACENTES Y SEGÚN RESULTE APLICABLE Y/O CONVENIENTE, A LOS DEMÁS DOCUMENTOS DE LA EMISIÓN (INCLUYENDO EL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN) Y A CUALESQUIERA LICENCIAS, PERMISOS, AUTORIZACIONES, CONTRATOS, ACUERDOS, INSTRUMENTOS Y DEMÁS DOCUMENTOS QUE SEAN NECESARIOS, EN RELACIÓN CON LOS ACUERDOS ADOPTADOS EN EL DESAHOGO DEL PRIMER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA ASAMBLEA, INCLUYENDO SIN LIMITAR LAS MODIFICACIONES QUE EN SU CASO SEAN PRESENTADAS POR EL FIDUCIARIO SUSTITUTO. RESOLUCIONES AL RESPECTO.

Con un porcentaje de 100% votos presentes a favor (equivalente a 99.49% de los CBFIs en Circulación), se adoptaron las siguientes:

RESOLUCIÓN

SEXTA. *"De conformidad con la Cláusula 2.1 del Contrato de Administración, previa recomendación del Comité de Prácticas, se resuelve aprobar e instruir al Administrador y al Fiduciario para realizar las modificaciones necesarias y/o convenientes al Fideicomiso, a los Fideicomisos Subyacentes y, según resulte aplicable y/o conveniente, a los demás Documentos de la Emisión (incluyendo el Contrato de Administración) y a cualesquiera licencias, permisos, autorizaciones, contratos, acuerdos, instrumentos y demás documentos que sean necesarios, en relación con los acuerdos adoptados en el desahogo del primer punto del Orden del Día."*

SÉPTIMA. *"Sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula 11.2 del Fideicomiso, y para efectos de constituir una excepción expresa a dicha disposición, se resuelve instruir al Fiduciario y al Administrador, para que a partir de la fecha de la presente Asamblea, se realicen los actos necesarios y convenientes para recibir los recursos de cualesquier emisión de CBFIs, de certificados bursátiles fiduciarios, efectivo, distribuciones, Derechos de Arrendamiento y cualquier otro ingreso en efectivo, en la cuenta aperturada a nombre del Fideicomiso en la institución Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., y para que se utilicen los recursos de dicha cuenta para realizar Gastos de Emisión y Colocación, Gastos del Fideicomiso y cualesquier otros pagos de conformidad con las instrucciones por escrito del Administrador y/o del Comité Técnico."*

III. PROPUESTA, DISCUSIÓN Y, EN SU CASO, APROBACIÓN PARA DESIGNAR Y/O DELEGAR AL ADMINISTRADOR LA FACULTAD DE LLEVAR A CABO POSIBLES SUSTITUCIONES FUTURAS CON OTRAS INSTITUCIONES FINANCIERAS EN CASO DE SER NECESARIO PARA CUMPLIR CON CUALQUIER ORDEN, MEDIDA O RESTRICCIÓN FUTURA EMITIDA POR CUALQUIER AGENCIA GUBERNAMENTAL, SEGÚN SEA APLICABLE, Y EN DICHO CASO NEGOCIAR LA CELEBRACIÓN DE LOS CONVENIOS, CONTRATOS Y/O CUALESQUIER OTROS ACTOS NECESARIOS Y/O CONVENIENTES PARA IMPLEMENTAR LA SUSTITUCIÓN DE DICHO FIDUCIARIO COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO FIBRA STORAGE, INCLUYENDO SIN LIMITACIÓN, EL CONVENIO DE SUSTITUCIÓN Y/O EL CONVENIO DE CESIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES CORRESPONDIENTE. RESOLUCIONES AL RESPECTO.

Con un porcentaje de 100% votos presentes a favor (equivalente a 99.49% de los CBFIs en Circulación), se adoptaron las siguientes:

RESOLUCIÓN

OCTAVA. *"De conformidad con la Cláusula 2.1 del Contrato de Administración, previa recomendación del Comité de Prácticas, se resuelve delegar al Administrador del Fideicomiso la facultad de llevar a cabo, previa autorización del Comité Técnico, posibles sustituciones futuras con algún otro Fiduciario Sustituto o Fiduciario Sustituto de los Fideicomisos Subyacentes en caso de ser necesario para cumplir con cualquier orden, medida o restricción futura emitida por cualquier Agencia Gubernamental, según sea aplicable. Se otorga la facultad de celebrar cualquier convenio, contrato, o cualquier otro acto necesario para llevar a cabo dicha sustitución."*

IV. PROPUESTA, DISCUSIÓN Y, EN SU CASO, APROBACIÓN PARA SOLICITAR LA ACTUALIZACIÓN DE LAS INSCRIPCIONES DE LOS CBFIS, CON CLAVE DE PIZARRA "STORAGE 18" Y DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES CON CLAVE DE PIZARRA "STORAGE 21V"(EL "BONO 2021"), EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES A CARGO DE LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES, LA ACTUALIZACIÓN, SUSTITUCIÓN Y CANJE DE LOS TÍTULOS QUE AMPARAN LAS EMISIONES DE LOS CBFIS Y DEL BONO 2021 ANTE EL S.D. INDEVAL INSTITUCIÓN PARA EL DEPÓSITO DE VALORES, S.A. DE C.V. Y LA BOLSA MEXICANA DE VALORES Y DEMÁS TRÁMITES RELACIONADOS, INCLUYENDO SIN LIMITAR ACTUALIZACIONES Y TOMAS DE NOTA RESPECTO DEL PROGRAMA DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES VIGENTE. RESOLUCIONES AL RESPECTO.

Con un porcentaje de 100% votos presentes a favor (equivalente a 99.49% de los CBFIs en Circulación), se adoptaron las siguientes:

RESOLUCIÓN

NOVENA. *"De conformidad con el artículo 75 de la Ley del Mercado de Valores, se resuelve y aprueba llevar a cabo la actualización de las inscripciones de los CBFIs con clave de pizarra "STORAGE 18" y del Bono 2021 ante el Registro Nacional de Valores, así como la sustitución, actualización y canje de títulos que amparan las emisiones de los CBFIS y del Bono 21 ante el INDEVAL, facultando al Administrador para realizar los trámites correspondientes, en el entendido que el Fiduciario se encuentra autorizado para reflejar los cambios aprobados por esta Asamblea en el título del Bono 21 sin necesidad de autorización previa de la Asamblea de Tenedores del Bono 21, toda vez que la actualización correspondiente deriva de la necesidad de corregir y hacer congruente dicho título con la sustitución aprobada por la presente Asamblea, en términos de los establecido en la sección XXVI(g)(iii) del título del Bono 21."*

V. PROPUESTA, DISCUSIÓN Y, EN SU CASO, APROBACIÓN PARA DESIGNAR Y/O DELEGAR AL ADMINISTRADOR LA FACULTAD DE (A) NEGOCIAR Y CELEBRAR LOS CONVENIOS, CONTRATOS Y/O CUALESQUIER OTROS ACTOS NECESARIOS Y/O CONVENIENTES PARA INSTRUMENTAR LA SUSTITUCIÓN DEL FIDUCIARIO Y DEL FIDUCIARIO DE LOS FIDEICOMISOS SUBYACENTES, INCLUYENDO, EL CONVENIO DE SUSTITUCIÓN CORRESPONDIENTE, LOS DOCUMENTOS DE LA EMISIÓN, INCLUYENDO EN SU CASO EL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y DEMÁS DOCUMENTOS RELACIONADOS, RESPECTIVAMENTE, PARA INCLUIR COMO PARTE AL FIDUCIARIO SUSTITUTO Y AL FIDUCIARIO SUSTITUTO DE LOS FIDEICOMISOS SUBYACENTES, ASÍ COMO SUS DERECHOS Y OBLIGACIONES, DE CONFORMIDAD CON LA LEGISLACIÓN VIGENTE, (B) PRESENTAR Y LLEVAR A CABO LOS ACTOS Y SOLICITUDES QUE SEAN NECESARIAS PARA LLEVAR A CABO LA ACTUALIZACIÓN DE LAS INSCRIPCIONES EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES DE LOS CBFIS Y DEL BONO 2021 Y DEMÁS TRÁMITES RELACIONADOS O ACCESORIOS QUE SEAN NECESARIOS CONFORME A LA LEGISLACIÓN APLICABLE, Y (C) LLEVAR A CABO LOS TRÁMITES Y SOLICITUDES APLICABLES RELACIONADOS CON CUALESQUIERA LICENCIAS, PERMISOS, AUTORIZACIONES, CONTRATOS, ACUERDOS E INSTRUMENTOS EN LOS QUE SEA PARTE EL FIDUCIARIO O EL FIDUCIARIO DE LOS FIDEICOMISOS SUBYACENTES Y DEMÁS DOCUMENTOS QUE SEAN NECESARIOS EN RELACIÓN CON LOS ACUERDOS ADOPTADOS EN EL DESAHOGO DEL PRIMER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA ASAMBLEA.

Con un porcentaje de 100% votos presentes a favor (equivalente a 99.49% de los CBFIs en Circulación), se adoptaron las siguientes:

RESOLUCIÓN

DÉCIMA. *"De conformidad con la Cláusula 2.1 del Contrato de Administración, se resuelve instruir y delegar en el Administrador la facultad para* ***(a)*** *negociar y celebrar los convenios, contratos y/o cualesquier otros actos necesarios y/o convenientes para instrumentar la sustitución del fiduciario y del fiduciario de los Fideicomisos Subyacentes, incluyendo, el convenio de sustitución correspondiente, los Documentos de la Emisión, incluyendo en su caso el Contrato de Administración y demás documentos relacionados, respectivamente, para incluir como parte al Fiduciario Sustituto y al Fiduciario Sustituto de los Fideicomisos Subyacentes, así como sus derechos y obligaciones, de conformidad con la legislación vigente,* ***(b)*** *presentar y llevar a cabo los actos y solicitudes que sean necesarias para llevar a cabo la actualización de las inscripciones en el Registro Nacional De Valores de los CBFIS y del Bono 2021 y demás trámites relacionados o accesorios que sean necesarios conforme a la legislación aplicable, y* ***(c)*** *llevar a cabo los trámites y solicitudes aplicables relacionados con cualesquiera licencias, permisos, autorizaciones, contratos, acuerdos e instrumentos en los que sea parte el fiduciario o el fiduciario de los fideicomisos subyacentes y demás documentos que sean necesarios en relación con los acuerdos adoptados en el desahogo del primer punto del orden del día de la asamblea."*

VI. DESIGNACIÓN DE DELEGADOS ESPECIALES PARA DAR CUMPLIMIENTO A LAS RESOLUCIONES DE LA ASAMBLEA E INSTRUCCIONES AL RESPECTO.

Con un porcentaje de 100% votos presentes a favor (equivalente a 99.49% de los CBFIs en Circulación), se adoptaron las siguientes:

RESOLUCIÓN

DÉCIMA PRIMERA. *"Se designan como delegados especiales de la presente Asamblea para dar cumplimiento de los acuerdos aquí tomados, a Ernesto Benjamín González, Eddie Romero, Claudia Luna, Irais López, Gerardo Raymundo, Vanessa Franyutti J., Gunter A. Schwandt G., y Jenny M.A. Ferrón C. o cualquier apoderado del Representante Común o del Fiduciario, para que conjunta o separadamente realicen los actos y/o los trámites que sean necesarios y/o convenientes para dar cabal cumplimiento a las resoluciones adoptadas en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar acudir ante el fedatario público de su elección para protocolizar el acta correspondiente, en lo conducente y de requerirse, presentar los avisos y notificaciones correspondientes, así como realizar los trámites que se requieran o sean convenientes ante la CNBV,la BMV o cualquier otra bolsa autorizada en México e Indeval, y cualquier autoridad o tercero".*

f) Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor u otros

El Fideicomiso FID 2981 (antes CIB/2981) como Administrador de FIBRA Storage, solo tiene derecho a percibir únicamente los gastos en que incurra por la administración del Fideicomiso o sus Vehículos de Inversión que serán determinados con base al Presupuesto Anual de Gastos del Administrador para más información consultar la Sección "*2. EL FIDEICOMISO,* inciso *d) Contratos y acuerdos relevantes, punto 2. Contrato de Administración".*

g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés

Los saldos al 30 de septiembre de 2026 se muestran a continuación:

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

El Contrato de Administración vigente con el Fideicomiso FID 2981 (antes CIB/2981) considera únicamente cubrir los gastos de administración con base al Presupuesto Anual aprobado por el Comité Técnico. Para mayor detalle respecto de las contraprestaciones contractuales del Administrador favor de referirse a la Sección "*2. EL FIDEICOMISO,* inciso *d) Contratos y acuerdos relevantes, punto 2. Contrato de Administración".*

h) Auditores Externos

KPMG Cárdenas Dosal, S.C., fue ratificado como el Auditor externo para el año 2025 conforme a la aprobación del Comité Técnico en sesión del 23 de julio de 2025 y tomando en consideración la opinión del Comité de Auditoría, firmando para tal efecto el contrato de prestación de servicios correspondiente con fecha 19 de agosto de 2025. El Auditor Externo emitió su dictamen sin salvedades sobre dichos Estados Financieros Anuales el 7 de abril de 2026.

Actualmente no existe ninguna otra opinión de cualquier otro experto independiente en materia contable.

A continuación, se exponen los hechos relacionados con la prestación de servicios de auditoría y servicios no relacionados con la auditoría (NAS), así como la información relacionada con los honorarios.

Servicio prestado	Honorario
Honorarios por la auditoría de estados financieros	**$ 2,530,000**
Honorarios totales por otros servicios	**$ 1,163,325**

No hubo Dependencia de Honorarios como se describe en el Código IESBA en las cuotas a Fibra Storage.

j) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores

No existen otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores distintos de aquellos que puedan tener alguna relación contractual, derivado del cumplimiento de los fines del propio Fideicomiso, y hasta por el alcance de dicho acuerdo contractual. Hasta dónde es del conocimiento del Fideicomiso y únicamente por lo que involucra al Fideicomiso con sus Tenedores, no existe ningún tercer obligado con estos últimos.

k) Mercado de capitales

i) Estructura del Fideicomiso y Principales Tenedores

El Fideicomiso 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 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. La LISR requiere que una FIBRA distribuya en efectivo, anualmente al menos 95% de su Resultado Fiscal. Para mayor información referirse a la Sección *“2. EL FIDEICOMISO, inciso a) Historia y desarrollo del fideicomiso”*.

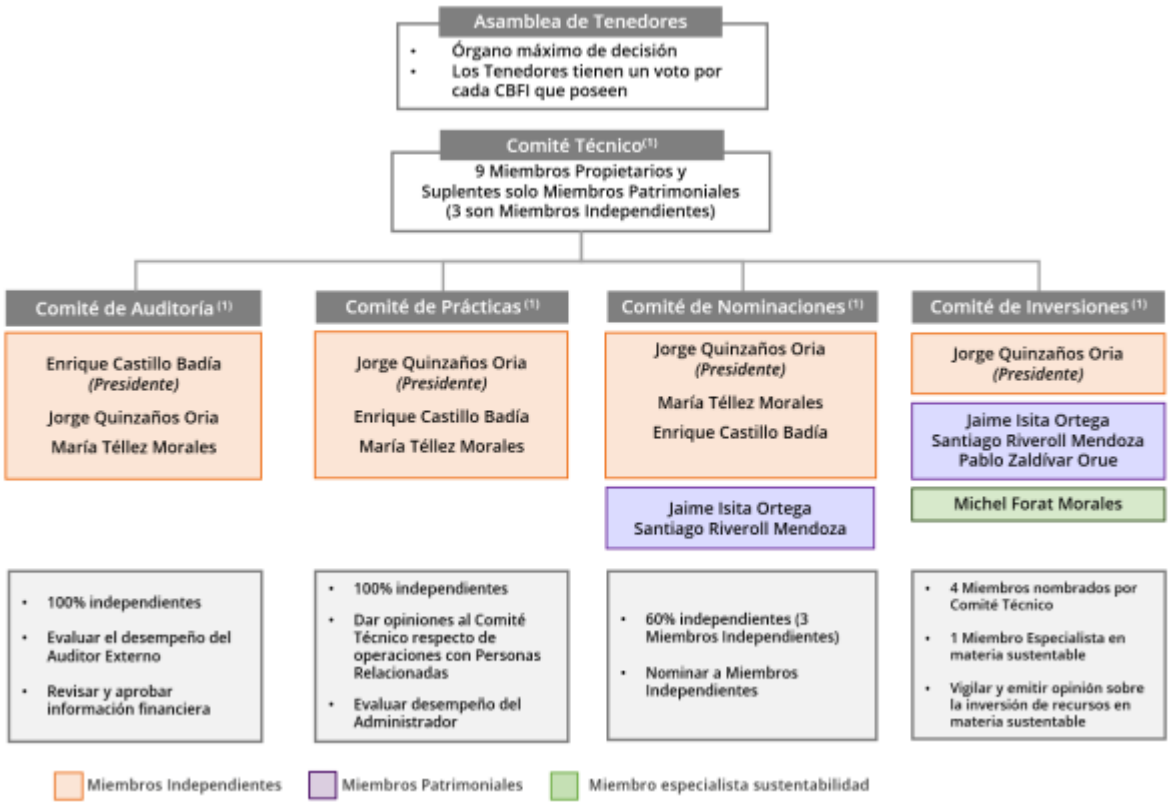
Desde el 13 de mayo de 2022 y a la fecha de presentación de este Reporte, el Fideicomiso opera bajo una administración totalmente internalizada a través del Fideicomiso FID 2981 (antes CIB/2981) como nuevo Administrador, Conforme al Contrato de Administración actual con el Fideicomiso FID 2981 tendrá a su cargo, entre otras cosas, la detección de oportunidades de inversión, administración de los Vehículos de Inversión y la definición de las estrategias de inversión del Fideicomiso, así como su desarrollo e implementación. El Administrador actúa como administrador del Fideicomiso F/1767, del CIB/2625, FID 2981 (antes CIB/2981) y del CIB/3541. En términos del Contrato de Administración, nuestro Administrador solamente tendrá derecho a recibir los recursos necesarios para solventar sus gastos conforme a los servicios de administración y de acuerdo al Presupuesto Anual aprobado por el Comité Técnico.

El Fideicomiso realiza Inversiones Permitidas directamente a través de Vehículos de Inversión o a través del Fideicomiso F/1767 (actualmente DB/1767) en el que el participa como único fideicomitente-fideicomisario. Dentro del patrimonio del Fideicomiso DB/1767 y el CIB/2625 se encuentran los Activos Inmobiliarios que forman parte del Portafolio de inmuebles y dentro de sus fines se incluye la celebración de los Contratos de Arrendamiento con el Fideicomiso de Subarrendamiento, llevar a cabo el cobro de las rentas, pago de gastos y otras actividades de administración y concentración de activos para el Fideicomiso.

A su vez, el Fideicomiso F/1767 participa como único fideicomitente-fideicomisario del FID 2981 (antes CIB/2981), el cual tiene dentro de sus principales fines llevar a cabo la operación diaria de las bodegas que forman parte del Portafolio y celebrar los Contratos de Subarrendamiento de minibodegas con nuestros Clientes. Asimismo, el Fideicomiso CIB/2981 tiene

celebrado un contrato de operación con nuestro Administrador para la operación de nuestras minibodegas bajo la marca U-Storage.

A continuación, se muestra la estructura de la operación y estructura corporativa al 31 de diciembre de 2025:



ii) Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el mercado de valores

Nuestros CBFI's cotizan únicamente en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V. bajo la clave de pizarra "STORAGE18".

El comportamiento *anual* de nuestros CBFIs se muestra a continuación (excluye movimientos intradía):

Fecha	Precio de Cierre	Precio Mínimo	Precio Máximo	Volumen Total Operado
2018*	15.4	15.4	15.7	293,477
2019	15.5	15.0	15.5	656,397
2020	15.4	15.4	15.4	347,805
2021	16.0	15.4	16.0	456,188
2022	17.3	15.8	17.3	603,904
2023	14.4	16.5	18.0	1,117,764
2024	18.2	17.7	18.2	8,632,480
2025	**25.0**	**17.9**	**26.0**	**2,008,170**

**La Oferta Pública Inicial, la cual no está considerada en los datos de comportamiento de nuestros CBFIs, se realizó el 15 de agosto de 2018.*

Fuente: Bloomberg.

El comportamiento *trimestral* de nuestros CBFIs se muestra a continuación (excluye movimientos intradía):

Fecha	Precio de Cierre	Precio Mínimo	Precio Máximo	Volumen Total Operado
Primer Trimestre 2018	N/A	N/A	N/A	N/A
Segundo Trimestre 2018	N/A	N/A	N/A	N/A
Tercer Trimestre 2018*	15.5	15.5	15.7	157,318
Cuarto Trimestre 2018	15.4	15.4	15.7	136,159
Primer Trimestre 2019	15.5	15.0	15.5	20,983
Segundo Trimestre 2019	15.4	15.4	15.5	612,266
Tercer Trimestre 2019	15.5	15.2	15.5	3,122
Cuarto Trimestre 2019	15.5	15.0	15.5	20,031
Primer Trimestre 2020	15.4	15.4	15.4	25,810
Segundo Trimestre 2020	15.4	15.4	15.4	31,798
Tercer Trimestre 2020	15.4	15.4	15.4	267,469
Cuarto Trimestre 2020	15.4	15.4	15.4	22,728
Primer Trimestre 2021	15.4	15.3	15.4	311,063
Segundo Trimestre 2021	16.0	15.2	16.1	61,173
Tercer Trimestre 2021	15.5	15.0	16.0	54,555
Cuarto Trimestre 2021	16.0	15.4	16.0	29,397
Primer Trimestre 2022	16.2	16.1	16.2	85,845
Segundo trimestre 2022	16.1	16.1	16.2	111,954
Tercer trimestre 2022	15.8	15.5	16.0	294,348
Cuarto trimestre 2022	17.3	15.8	17.3	111,757
Primer Trimestre 2023	17.8	17.3	18.0	80,231
Segundo trimestre 2023	17.4	17.0	17.8	291,870
Tercer trimestre 2023	17.8	17.1	18.8	236,600
Cuarto trimestre 2023	17.5	16.6	17.5	509,063
Primer Trimestre 2024	17.7	17.5	17.8	260,714
Segundo trimestre 2024	15.4	15.4	16.0	813,318
Tercer trimestre 2024	16.2	14.3	16.2	6,759,172
Cuarto trimestre 2024	18.3	17.8	18.3	799,276
Primer Trimestre 2025	20.2	18.8	20.3	1,304,363
Segundo trimestre 2025	20.5	20.4	20.6	323,045
Tercer trimestre 2025	24.1	23.4	24.4	183,817
Cuarto trimestre 2025	25.0	24.9	25.6	196,945
Primer Trimestre 2026	25.5	24.4	25.6	1,995,401
Segundo trimestre 2026	25.1	24.0	27.0	331,751
Tercer trimestre 2026	26.0	23.8	26.2	402,883

**La Oferta Pública Inicial, la cual no está considerada en los datos de comportamiento de nuestros CBFIs, se realizó el 15 de agosto de 2018.*

Fuente: Bloomberg y CIBOLSA.

El comportamiento *mensual* de nuestros CBFIs se muestra a continuación (excluye movimientos intradía):

Fecha	Precio de Cierre	Precio Mínimo	Precio Máximo	Volumen Total Operado
Enero 2018	N/A	N/A	N/A	N/A
Febrero 2018	N/A	N/A	N/A	N/A
Marzo 2018	N/A	N/A	N/A	N/A
Abril 2018	N/A	N/A	N/A	N/A
Mayo 2018	N/A	N/A	N/A	N/A
Junio 2018	N/A	N/A	N/A	N/A
Julio 2018	N/A	N/A	N/A	N/A
Agosto 2018*	15.7	15.5	15.7	150,759
Septiembre 2018	15.5	15.5	15.7	6,559
Octubre 2018	15.4	15.4	15.7	136,063
Noviembre 2018	15.4	15.4	15.4	54
Diciembre 2018	15.4	15.4	15.4	42
Enero 2019	15.4	15.4	15.4	401
Febrero 2019	15.4	15.4	15.4	2
Marzo 2019	15.5	15.0	15.5	20,580
Abril 2019	15.4	15.4	15.5	18,476
Mayo 2019	15.4	15.4	15.4	128,652
Junio 2019	15.4	15.4	15.4	465,138
Julio 2019	15.4	15.4	15.4	28
Agosto 2019	15.3	15.3	15.4	353
Septiembre 2019	15.5	15.2	15.5	2,741
Octubre 2019	15.4	15.4	15.4	12,350
Noviembre 2019	15.4	15.4	15.4	1,162
Diciembre 2019	15.5	15.0	15.5	6,519
Enero 2020	15.4	15.4	15.4	8,315
Febrero 2020	15.4	15.4	15.4	17,435
Marzo 2020	15.4	15.4	15.4	60
Abril 2020	15.4	15.4	15.4	252
Mayo 2020	15.4	15.4	15.4	14,349
Junio 2020	15.4	15.4	15.4	17,197
Julio 2020	15.4	15.4	15.4	2,185
Agosto 2020	15.4	15.4	15.4	265,238
Septiembre 2020	15.4	15.4	15.4	46
Octubre 2020	15.4	15.4	15.4	2,636
Noviembre 2020	15.4	15.4	15.4	6,341
Diciembre 2020	15.4	15.4	15.4	13,751
Enero 2021	15.3	15.2	15.3	22,168
Febrero 2021	15.3	15.3	15.3	7,066
Marzo 2021	15.4	15.2	15.4	281,829
Abril 2021	16.0	15.4	16.0	8,730
Mayo 2021	16.0	15.2	16.1	34,527
Junio 2021	16.0	15.9	16.0	17,916
Julio 2021	15.9	15.8	15.9	5,465
Agosto 2021	15.5	15.0	16.0	41,283

Septiembre 2021	15.5	15.5	15.8	7,807
Octubre 2021	15.4	15.4	15.52	12,298
Noviembre 2021	15.4	15.39	15.40	7,095
Diciembre 2021	16.0	15.39	15.95	10,004
Enero 2022	16.2	16.15	16.15	9,533
Febrero 2022	16.2	16.15	16.15	383
Marzo 2022	16.2	16.14	16.15	75,929
Abril 2022	16.1	16.1	16.2	33,500
Mayo 2022	16.1	16.1	16.1	56,938
Junio 2022	16.1	16.1	16.1	21,516
Julio 2022	16.0	16.0	16.0	56,308
Agosto 2022	15.8	15.5	16.0	230,729
Septiembre 2022	15.7	15.7	15.8	7,311
Octubre 2022	16.5	15.7	16.5	25,723
Noviembre 2022	17.2	16.5	17.2	75,249
Diciembre 2022	17.2	17.2	17.2	10,785
Enero 2023	17.2	17.2	17.2	10,451
Febrero 2023	17.2	17.2	17.2	35,710
Marzo 2023	17.8	17.2	18.0	34,070
Abril 2023	17.2	17.2	17.8	17,411
Mayo 2023	17.2	17.0	17.2	76,982
Junio 2023	17.3	17.1	17.3	197,477
Julio 2023	17.4	17.1	17.6	27,731
Agosto 2023	19.00	17.2	18.0	170,908
Septiembre 2023	17.75	17.6	18.0	37,961
Octubre 2023	15.5	16.9	17.7	115,483
Noviembre 2023	16.8	16.5	17.5	127,355
Diciembre 2023	17.4	16.6	17.4	266,225
Enero 2024	17.8	17.4	17.8	144,452
Febrero 2024	17.8	17.7	17.8	84,318
Marzo 2024	17.7	17.4	17.8	31,944
Abril 2024	17.4	17.2	17.7	123,764
Mayo 2024	15.9	15.9	17.4	557,191
Junio 2024	15.3	15.3	15.3	132,363
Julio 2024	17.4	14.8	15.3	215,886
Agosto 2024	15.0	14.8	16.0	47,848
Septiembre 2024	16.1	14.3	16.1	6,495,438
Octubre 2024	17.2	16.1	17.2	358,039
Noviembre 2024	17.7	17.0	17.7	254,252
Diciembre 2024	18.2	17.7	18.2	186,985
Enero 2025	18.7	17.9	18.7	552,207
Febrero 2025	18.8	18.1	18.8	244,492
Marzo 2025	20.2	18.8	20.3	507,664
Abril 2025	20.2	20.0	20.3	99,675
Mayo 2025	20.3	20.1	20.3	132,662
Junio 2025	20.5	20.3	20.6	90,708
Julio 2025	21.7	20.4	21.7	152,024
Agosto 2025	23.6	21.7	23.6	3,017

Septiembre 2025	24.1	23.4	24.4	28,776
Octubre 2025	25.7	24.1	25.9	92,873
Noviembre 2025	25.4	25.4	26.0	17,150
Diciembre 2025	25.0	24.9	25.6	86,922
Enero 2026	24.4	24.3	25.0	828,209
Febrero 2026	25.2	24.4	25.3	353,902
Marzo 2026	25.5	25.2	25.6	813,290
Abril 2026	25.7	25.5	27.0	42,913
Mayo 2026	25.2	24.4	26.0	112,814
Junio 2026	25.1	24.0	26.0	176,024
Julio 2026	24.0	24.0	25.0	34,409
Agosto 2026	25.9	23.8	25.9	331,066
Septiembre 2026	26.0	25.3	26.2	37,408

**La Oferta Pública Inicial, la cual no está considerada en los datos de comportamiento de nuestros CBFIs, se realizó el 15 de agosto de 2018.*

Fuente: Bloomberg y CIBOLSA.

iii) Formador de Mercado

Actualmente tenemos celebrado un contrato de servicios de formación de mercado con BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V. ("BTG Pactual") con vigencia de un año a partir del 11 de noviembre de 2024, mismo que fue prorrogado mediante convenio modificatorio de fecha 7 de noviembre de 2025 para extender su vigencia por un año adicional hasta el 12 de noviembre de 2026.

BTG Pactual, en su carácter de formador de mercado, operará acciones de Fibra Storage que se encuentran listadas en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., bajo la clave de pizarra Storage 18, con el fin de promover su bursatilidad y brindar mayor estabilidad a la cotización de la acción.

Venta de CBFIs

Del 1 de enero al 30 de septiembre de 2026, se han vendido un total de 1,386,507 CBFIs por un importe de $34,530,600 con una comisión de $41,437, a un valor de costo de $21,217,980.

Fondo de recompra

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

Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

Situación financiera, liquidez y recursos de capital

Los siguientes análisis y comentarios de nuestra situación financiera se deben leer junto con nuestros Estados Consolidados de Posición Financiera 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 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.

INFORMACIÓN DE NUESTRO ESTADO DE RESULTADOS

INGRESOS POR ARRENDAMIENTO

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

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

GASTOS OPERATIVOS

Los gastos operativos, incluyendo predial, del cuarto trimestre fueron P$39.8 millones (sin considerar rentas) que representa un incremento de 18.2% con respecto al mismo trimestre del año anterior, debido principalmente a que el gasto de mantenimiento fue mayor este trimestre.

GASTOS CORPORATIVOS

Los gastos administrativos para el trimestre representaron P$42.1 millones, un incremento de 9.8% AsA, se debió principalmente a que ciertos gastos de legales se incurrieron en este trimestre.

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

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

PRINCIPALES RUBROS DE NUESTRO ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

EFECTIVO, EQUIVALENTES DE EFECTIVO E INVERSIONES DISPONIBLES

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

IMPUESTOS POR RECUPERAR

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

PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

El patrimonio del fideicomiso mostró un incremento de P$539.4 millones comparado con el cierre del trimestre del año anterior, explicado principalmente por el neto de: i) la utilidad del periodo y ii) venta de CBFIs.

APALANCAMIENTO

El nivel de apalancamiento al 30 de septiembre de 2026 es de 23.2% que resulta de dividir el pasivo total entre activos totales.

DEUDA

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

Deuda	Tipo de Préstamo	Vencimiento	Tasa		Monto
STORAGE 25	Bono	01-ago-30	TIIEF + 180 puntos base		500,000,000
Deuda a largo plazo	Crédito simple	30-may-28	TIIEF + 190 puntos base		350,000,000
STORAGE 21V	Bono Verde	30-may-28	8.64%		1,171,000,000
Deuda				**$**	**2,021,000,000**
(-) costos de emisión de deuda					(15,455,060)
Total de deuda a largo plazo					**2,005,544,940**
(+) Intereses por pagar					36,725,819
Total de deuda				**$**	**2,042,270,759**

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

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

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

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

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

Cumplimiento de covenants	STORAGE		Límite
Nivel de endeudamiento (total deuda/ activos totales)	**21.50%**	Menor o igual a 50%	**Cumple** ✓
Deuda Garantizada	**0%**	Menor o igual a 40%	**Cumple** ✓
Cobertura del servicio de la deuda	**3.22**	Mayor o igual al 1.5x	**Cumple** ✓

CUMPLIMIENTO REGULATORIO (ANEXO AA – CUE)

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

Regulación	STORAGE	Límite	
Índice de cobertura de servicio de la deuda (A)	**4.34x**	Mayor o igual al 1x	**Cumple ✔**
Nivel de endeudamiento (B)	**21.50%**	Menor o igual a 50%	**Cumple ✔**

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

A continuación, se presenta un breve resumen general y no exhaustivo de las obligaciones de hacer y no hacer a cargo del Fideicomiso al 30 de septiembre de 2026:

Obligaciones de hacer: (a) Proporcionar a la CNBV, a la BMV y al público en general, la información a que se refiere el Artículo 33 de la Circular Única, (b) realizar los Pagos de Principal y los Pagos de Intereses de los Certificados Bursátiles conforme al calendario de pago de intereses establecido en el Título, (c) mantener la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV y su listado en la BMV, (d) cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en los documentos de la Emisión, (e) conservar su existencia legal y mantener mediante el desarrollo habitual de negocios, su giro preponderante de negocios y el de sus subsidiarias, consideradas en conjunto, y realizar dentro del ámbito de sus facultades todos aquellos actos que sean necesarios a fin de que, en todo momento, sea reconocida como un fideicomiso de inversión en bienes raíces, (f) presentar reportes con la información financiera trimestral y anual del Fideicomiso, (g) mantener vigentes dos calificaciones crediticias durante la vigencia de la Emisión, (h) pagará o hará que se paguen todos los impuestos, derechos y demás contribuciones fiscales que establezcan las leyes o autoridades fiscales sobre sus ingresos o propiedades, (i) contratar con compañías de seguros autorizadas en México, (j) mantener Activos Totales No Gravados que en todo momento representen no menos del 150% (ciento cincuenta por ciento) del monto total de principal de la Deuda No Garantizada, (j) el monto total de la Deuda de la Emisora (de forma consolidada con sus subsidiarias) que se pretendan asumir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en ningún momento podrá exceder del 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de sus activos totales.

Obligaciones de no hacer: (a) no fusionarse o escindirse (o consolidarse de cualquier otra forma con cualquier tercero), (b) la Emisora no podrá y no podrá permitir a cualesquiera de sus subsidiaras que lleven a cabo ventas, o cualquier otra enajenación de sus activos a cualquier tercero, fuera del curso ordinario de sus negocios, (c) no podrá, ni permitirá a cualquiera de sus subsidiarias, contratar Deuda adicional si al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda adicional la razón que resulte del Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda entre el Monto Anual de Servicio de Deuda para el periodo de cuatro trimestres consecutivos más recientes previo a la fecha en que dicha Deuda adicional vaya a ser contratada, fuera menor a 1.5:1 sobre una base pro-forma, después de dar efecto a la contratación y a la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda adicional, (d) no podrá contratar Deuda Garantizada si, al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda Garantizada y a cualquier otra Deuda Garantizada contratada desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente previo a la contratación de la Deuda Garantizada adicional y a la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda Garantizada sobre una ase pro-forna, el monto total de principal de la Deuda Garantizada insoluta es superior a 40% (cuarenta por ciento) de la suma de (sin duplicar): los Activos Totales del Fideicomiso y el precio total de activos inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores por la Emisora.

Control interno [bloque de texto]

FIBRA Storage ha establecido un conjunto de políticas, procedimientos y prácticas que contribuyen a un adecuado ambiente de control. Las políticas y los procedimientos internos rigen las operaciones y otorgan una seguridad razonable de la salvaguarda de los activos, la observancia de prácticas operativas y administrativas sanas y la generación periódica de información confiable.

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

Para más información referirse a la Sección “Comentarios y Análisis de la Administración - Resultados de las Operaciones y perspectivas inciso c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso”.

Bolsa Institucional de Valores BIVA

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	STORAGE
Periodo cubierto por los estados financieros:	18
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2026-09-30
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	STORAGE
Descripción de la moneda de presentación :	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	MILES
Consolidado:	Sí
Número De Trimestre:	3
Tipo de emisora:	FIBRAS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	216,254,000	796,384,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	96,058,000	96,084,000
Impuestos por recuperar	0	0
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	337,075,000	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	649,387,000	892,468,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	649,387,000	892,468,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	43,439,000	44,895,000
Propiedades de inversión	8,749,413,000	8,205,902,000
Activos por derechos de uso	2,664,000	3,884,000
Crédito mercantil	7,901,000	7,901,000
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	93,195,000	93,576,000
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	26,550,000	4,515,000
Total de activos no circulantes	8,923,162,000	8,360,673,000
Total de activos	9,572,549,000	9,253,141,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	17,073,000	15,595,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Otros pasivos financieros a corto plazo	36,726,000	8,747,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	17,735,000	15,366,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	17,741,000	196,599,000
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	89,275,000	236,307,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	89,275,000	236,307,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	2,005,545,000	2,003,260,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	128,271,000	119,127,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	0	0
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	0	0
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a Largo plazo	2,133,816,000	2,122,387,000
Total pasivos	2,223,091,000	2,358,694,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	3,625,070,000	3,660,832,000
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	3,724,388,000	3,233,615,000
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	7,349,458,000	6,894,447,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	7,349,458,000	6,894,447,000
Total de capital contable y pasivos	9,572,549,000	9,253,141,000

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	662,128,000	570,649,000	228,233,000	198,063,000
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	662,128,000	570,649,000	228,233,000	198,063,000
Gastos de venta	113,898,000	99,705,000	39,765,000	33,640,000
Gastos de administración	134,021,000	122,405,000	44,825,000	40,747,000
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	414,209,000	348,539,000	143,643,000	123,676,000
Ingresos financieros	203,498,000	176,202,000	55,734,000	36,114,000
Gastos financieros	126,934,000	112,695,000	41,312,000	41,265,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	490,773,000	412,046,000	158,065,000	118,525,000
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	490,773,000	412,046,000	158,065,000	118,525,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	490,773,000	412,046,000	158,065,000	118,525,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	490,773,000	412,046,000	158,065,000	118,525,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]				
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	1.88	1.58	0.61	0.46
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	1.88	1.58	0.61	0.46
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	1.88	1.58	0.61	0.46
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	1.88	1.58	0.61	0.46

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	490,773,000	412,046,000	158,065,000	118,525,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos				
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	0	0	0	0
Resultado integral total	490,773,000	412,046,000	158,065,000	118,525,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	490,773,000	412,046,000	158,065,000	118,525,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

Bolsa Institucional de Valores BIVA

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	490,773,000	412,046,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	0	0
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	106,892,000	78,171,000
+ Gastos de depreciación y amortización	8,080,000	7,134,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	4,523,000	10,932,000
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	0	0
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	(155,741,000)	(145,396,000)
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(18,000)	844,000
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	(1,004,000)	(4,309,000)
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	0	0
+ Otras partidas distintas al efectivo	0	0
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	2,548,000	2,499,000
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(34,720,000)	(50,125,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	456,053,000	361,921,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	0	0
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	14,572,000	23,648,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	470,625,000	385,569,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
- Compras de propiedades, planta y equipo	0	0
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	17,383,000	30,806,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(711,157,000)	(437,186,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(693,774,000)	(406,380,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	15,238,000	10,772,000
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	0	850,000,000
- Reembolsos de préstamos	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	23,017,000	21,024,000
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	184,510,000	216,015,000
- Intereses pagados	113,955,000	108,780,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(20,261,000)	(329,935,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(356,981,000)	163,474,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(580,130,000)	142,663,000
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(580,130,000)	142,663,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	796,384,000	707,259,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	216,254,000	849,922,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual

	Componentes del capital contable [eje]								
Hoja 1 de 3	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	3,660,832,000	0	0	3,233,615,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	490,773,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	490,773,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	51,000,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	15,238,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Total incremento (disminución) en el capital contable	(35,762,000)	0	0	490,773,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	3,625,070,000	0	0	3,724,388,000	0	0	0	0	0

	Componentes del capital contable [eje]								
Hoja 2 de 3	**Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]**	**Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]**	**Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]**	**Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]**	**Pagos basados en acciones [miembro]**	**Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]**	**Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]**	**Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital**	**Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	Componentes del capital contable [eje]							
Hoja 3 de 3	**Reserva para catástrofes [miembro]**	**Reserva para estabilización [miembro]**	**Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]**	**Otros resultados integrales [miembro]**	**Otros resultados integrales acumulados [miembro]**	**Capital contable de la participación controladora [miembro]**	**Participación no controladora [miembro]**	**Capital contable [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	6,894,447,000	0	6,894,447,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	490,773,000	0	490,773,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	490,773,000	0	490,773,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	51,000,000	0	51,000,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	15,238,000	0	15,238,000
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	455,011,000	0	455,011,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	7,349,458,000	0	7,349,458,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior

	Componentes del capital contable [eje]								
Hoja 1 de 3	**Capital social [miembro]**	**Prima en emisión de acciones [miembro]**	**Acciones en tesorería [miembro]**	**Utilidades acumuladas [miembro]**	**Superávit de revaluación [miembro]**	**Efecto por conversión [miembro]**	**Coberturas de flujos de efectivo [miembro]**	**Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]**	**Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	3,660,868,000	0	0	2,742,828,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	412,046,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	412,046,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	421,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	(11,193,000)	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	5,111,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Total incremento (disminución) en el capital contable	(5,661,000)	0	0	412,046,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	3,655,207,000	0	0	3,154,874,000	0	0	0	0	0

	Componentes del capital contable [eje]								
Hoja 2 de 3	**Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]**	**Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]**	**Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]**	**Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]**	**Pagos basados en acciones [miembro]**	**Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]**	**Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]**	**Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital**	**Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	Componentes del capital contable [eje]							
Hoja 3 de 3	**Reserva para catástrofes [miembro]**	**Reserva para estabilización [miembro]**	**Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]**	**Otros resultados integrales [miembro]**	**Otros resultados integrales acumulados [miembro]**	**Capital contable de la participación controladora [miembro]**	**Participación no controladora [miembro]**	**Capital contable [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	6,403,696,000	0	6,403,696,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	412,046,000	0	412,046,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	412,046,000	0	412,046,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	421,000	0	421,000
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	(11,193,000)	0	(11,193,000)
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	5,111,000	0	5,111,000
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	406,385,000	0	406,385,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	6,810,081,000	0	6,810,081,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	0	0
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	0	0
Numero de empleados	0	0
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	260,491,575	259,354,520
Numero de acciones recompradas	6,376,415	7,513,065
Efectivo restringido	0	0
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	6,416,000	5,470,000	2,159,000	1,842,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2025-10-01 - 2026-09-30	Año Anterior 2024-10-01 - 2025-09-30
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	662,128,000	570,649,000
Utilidad (pérdida) de operación	544,617,000	348,539,000
Utilidad (pérdida) neta	490,773,000	412,046,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	490,773,000	412,046,000
Depreciación y amortización operativa	6,416,000	5,470,000

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	220,000	200,000
Saldos en bancos	7,475,000	2,524,000
Total efectivo	7,695,000	2,724,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	208,559,000	793,660,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	208,559,000	793,660,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	216,254,000	796,384,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	2,259,000	2,241,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	1,834,000	1,847,000
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	24,119,000	7,177,000
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	24,119,000	7,177,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	67,846,000	84,819,000
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	96,058,000	96,084,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	38,112,000	38,112,000
Total terrenos y edificios	38,112,000	38,112,000
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	5,327,000	6,783,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	43,439,000	44,895,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	8,144,763,000	7,625,211,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	597,171,000	570,196,000
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	7,479,000	10,495,000
Total de Propiedades de inversión	8,749,413,000	8,205,902,000
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	17,334,000	17,334,000
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	12,189,000	14,120,000
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	63,672,000	62,122,000
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	93,195,000	93,576,000
Crédito mercantil	7,901,000	7,901,000
Total activos intangibles y crédito mercantil	101,096,000	101,477,000
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	2,717,000	1,714,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	13,146,000	13,218,000
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	13,146,000	13,218,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	1,210,000	663,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	17,073,000	15,595,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	0	0
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	36,726,000	8,747,000
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	36,726,000	8,747,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	350,000,000	350,000,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	1,655,545,000	1,653,260,000
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	2,005,545,000	2,003,260,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	0	0
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	9,572,549,000	9,253,141,000
Pasivos	2,223,091,000	2,358,694,000
Activos (pasivos) netos	7,349,458,000	6,894,447,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	649,387,000	892,468,000
Pasivos circulantes	89,275,000	236,307,000
Activos (pasivos) circulantes netos	560,112,000	656,161,000

[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Ingresos por renta fija	631,041,000	542,657,000	217,155,000	189,161,000
Ingresos por renta variable	0	0	0	0
Ingresos por renta de habitación	0	0	0	0
Ingresos por alimentos y bebidas	0	0	0	0
Ingresos por contraprestación única	0	0	0	0
Ingresos por dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	0	0	0	0
Ingresos por estacionamientos	0	0	0	0
Intereses	0	0	0	0
Ingresos por mantenimiento	0	0	0	0
Ingresos por publicidad	0	0	0	0
Ingresos por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros ingresos	31,087,000	27,992,000	11,078,000	8,902,000
Total de ingresos	662,128,000	570,649,000	228,233,000	198,063,000
Costo de Venta [sinopsis]				
Costo por habitación	0	0	0	0
Alimentos y bebidas	0	0	0	0
Costo por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros costos	0	0	0	0
Total de costos de venta	0	0	0	0
Gastos de venta [sinopsis]				
Gastos de mantenimiento	15,772,000	16,101,000	5,383,000	5,539,000
Gastos por administración	0	0	0	0
Gastos relacionados con adquisiciones y desarrollos	0	0	0	0
Energéticos	2,934,000	2,277,000	974,000	813,000
Venta y Publicidad	398,000	604,000	207,000	265,000
Seguros	6,322,000	5,222,000	2,387,000	1,865,000
Predial	9,477,000	8,454,000	3,159,000	2,924,000
Otros Gastos de operación	78,995,000	67,047,000	27,655,000	22,234,000
Total de gastos de venta	113,898,000	99,705,000	39,765,000	33,640,000
Gastos Administrativos [sinopsis]				
Comisión por asesoría	0	0	0	0
Comisión por servicios de representación	0	0	0	0
Honorarios legales	7,042,000	8,558,000	2,206,000	2,609,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Honorarios administrativos	8,593,000	6,148,000	2,883,000	2,853,000
Honorarios profesionales	0	0	0	0
Sueldos	0	0	0	0
Depreciación y amortización	6,416,000	5,470,000	2,159,000	1,842,000
Otros gastos administrativos	111,970,000	102,229,000	37,577,000	33,443,000
Total de gastos administrativos	134,021,000	122,405,000	44,825,000	40,747,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	17,383,000	30,806,000	4,014,000	13,087,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	0	0	0
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Utilidad por venta de activo fijo	0	0	0	0
Utilidad neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	155,741,000	145,396,000	38,663,000	23,027,000
Utilidad por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	30,374,000	0	13,057,000	0
Total de ingresos financieros	203,498,000	176,202,000	55,734,000	36,114,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	124,274,000	108,977,000	40,443,000	40,530,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	112,000	178,000	20,000	25,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	2,548,000	2,499,000	849,000	710,000
Pérdida por venta de activo fijo	0	0	0	0
Pérdida neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	1,041,000	0	0
Total de gastos financieros	126,934,000	112,695,000	41,312,000	41,265,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	0	0	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	0	0	0	0

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

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

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

Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos acumulados (o devengados) y otros pasivos [bloque de texto]

Información a revelar sobre correcciones de valor por pérdidas crediticias [bloque de texto]

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

Información a revelar sobre remuneración de los auditores [bloque de texto]

Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos disponibles para la venta [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información a revelar sobre criterios de consolidación [bloque de texto]

Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos biológicos, productos agrícolas en el punto de la cosecha o recolección y subvenciones gubernamentales relacionadas con activos biológicos [bloque de texto]

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

Información a revelar sobre combinaciones de negocios [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información a revelar sobre saldos bancarios y de efectivo en bancos centrales [bloque de texto]

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Información a revelar sobre el estado de flujos de efectivo [bloque de texto]

Información a revelar sobre cambios en las políticas contables [bloque de texto]

Información a revelar sobre cambios en políticas contables, estimaciones contables y errores [bloque de texto]

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

Información a revelar sobre reclamaciones y beneficios pagados [bloque de texto]

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

Información a revelar sobre compromisos y pasivos contingentes [bloque de texto]

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

Información a revelar sobre costos de ventas [bloque de texto]

Información a revelar sobre riesgo de crédito [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos de deuda [bloque de texto]

Información a revelar sobre costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos diferidos [bloque de texto]

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

Información a revelar sobre depósitos de bancos [bloque de texto]

Información a revelar sobre depósitos de clientes [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información a revelar sobre gastos por depreciación y amortización [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Información a revelar sobre dividendos [bloque de texto]

Información a revelar sobre ganancias por acción [bloque de texto]

Información a revelar sobre el efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera [bloque de texto]

Información a revelar sobre beneficios a los empleados [bloque de texto]

Información a revelar sobre los segmentos de operación de la entidad [bloque de texto]

Información a revelar sobre hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos por naturaleza [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos para exploración y evaluación [bloque de texto]

Información a revelar sobre medición del valor razonable [bloque de texto]

Información a revelar sobre el valor razonable de instrumentos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por primas y comisiones [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos (gastos) financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros designados como a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Información a revelar sobre pasivos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Información a revelar sobre gestión del riesgo financiero [bloque de texto]

Información a revelar sobre la adopción por primera vez de las NIIF [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos generales y administrativos [bloque de texto]

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre la hipótesis de negocio en marcha [bloque de texto]

Información a revelar sobre el crédito mercantil [bloque de texto]

Información a revelar sobre subvenciones del gobierno [bloque de texto]

Información a revelar sobre deterioro de valor de activos [bloque de texto]

Información a revelar sobre impuestos a las ganancias [bloque de texto]

Información a revelar sobre empleados [bloque de texto]

Información a revelar sobre personal clave de la gerencia [bloque de texto]

Información a revelar de contratos de seguro [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos ordinarios por primas de seguro [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos por intereses [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos por intereses [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por intereses [bloque de texto]

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

Información a revelar sobre pasivos por contratos de inversión [bloque de texto]

Información a revelar sobre propiedades de inversión [bloque de texto]

Información a revelar sobre inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

Información a revelar sobre inversiones distintas de las contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

Información a revelar sobre riesgo de liquidez [bloque de texto]

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a bancos [bloque de texto]

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a clientes [bloque de texto]

Información a revelar sobre riesgo de mercado [bloque de texto]

Información a revelar sobre el valor de los activos netos atribuibles a los tenedores de las unidades de inversión [bloque de texto]

Información a revelar sobre participaciones no controladoras [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos no circulantes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

Información a revelar sobre objetivos, políticas y procesos para la gestión del capital [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros activos circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros pasivos circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros activos no circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros pasivos no circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros gastos de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros ingresos (gastos) de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros resultados de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre anticipos y otros activos [bloque de texto]

Información a revelar sobre ganancias (pérdidas) por actividades de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

Información a revelar sobre la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias reconocidos procedentes de contratos de construcción [bloque de texto]

Información a revelar sobre reaseguros [bloque de texto]

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

Información a revelar sobre acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

Información a revelar sobre reservas dentro de capital [bloque de texto]

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo restringidos [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

Información a revelar sobre acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información a revelar sobre capital en acciones, reservas y otras participaciones en el capital contable [bloque de texto]

Información a revelar sobre acuerdos con pagos basados en acciones [bloque de texto]

Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

a) Propiedades de inversión

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Provisiones y pasivos acumulados

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

c) Arrendamientos

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

i. Como arrendatario

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

El Fideicomiso reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de inicio del arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que comprende el monto inicial del pasivo por

arrendamiento ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio, más los costos directos iniciales incurridos y una estimación de los costos para desmantelar o para restaurar el activo subyacente o el sitio en el que se encuentra, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

El activo por derecho de uso se reconoce dentro del valor de las propiedades de inversión el valor razonable de los contratos de las propiedades arrendadas a terceros bajo la NIIF 16 y NIC 40
El activo por derecho de uso se deprecia posteriormente utilizando el método de línea recta desde la fecha de inicio hasta el final del plazo del arrendamiento, a menos que el arrendamiento transfiera la propiedad del activo subyacente a el Fideicomiso al final del plazo del arrendamiento o el costo del activo por derecho de uso refleja que el Fideicomiso ejercerá una opción de compra. En ese caso, el activo por derecho de uso se depreciará a lo largo de la vida útil del activo subyacente, que se determina sobre la misma base que los de propiedades y equipo. Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por pérdidas por deterioro, si corresponde.

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

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

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

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

- Pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa, inicialmente valuados utilizando el índice o la tasa en la fecha de inicio;

- Importes que se espera pagar bajo una garantía de valor residual; y

- El precio de ejercicio bajo una opción de compra que el Fideicomiso está razonablemente segura de ejercer, los pagos de arrendamiento en un período de renovación opcional si el Fideicomiso está razonablemente segura de ejercer una opción de extensión y las sanciones por la terminación anticipada de un arrendamiento a menos que el Fideicomiso esté razonablemente segura de no terminar antes de tiempo.

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

Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

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

i. 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.

a) 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.

b) Activos intangibles

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

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

c) 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.

d) 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.

e) 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.

f) 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.

g) 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.

h) 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.

Información a revelar sobre cuentas por cobrar y por pagar por impuestos [bloque de texto]

Información a revelar sobre proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos (gastos) comerciales [bloque de texto]

Información a revelar sobre acciones propias [bloque de texto]

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

a) Propiedades de inversión

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Provisiones y pasivos acumulados

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

c) Arrendamientos

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

i. Como arrendatario

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

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

El activo por derecho de uso se reconoce dentro del valor de las propiedades de inversión el valor razonable de los contratos de las propiedades arrendadas a terceros bajo la NIIF 16 y NIC 40
El activo por derecho de uso se deprecia posteriormente utilizando el método de línea recta desde la fecha de inicio hasta el final del plazo del arrendamiento, a menos que el arrendamiento transfiera la propiedad del activo subyacente a el Fideicomiso al final del plazo del arrendamiento o el costo del activo por derecho de uso refleja que el Fideicomiso ejercerá una opción de compra. En ese caso, el activo por derecho de uso se depreciará a lo largo de la vida útil del activo subyacente, que se determina sobre la misma base que los de propiedades y equipo. Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por pérdidas por deterioro, si corresponde.

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

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

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

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

- Pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa, inicialmente valuados utilizando el índice o la tasa en la fecha de inicio;

- Importes que se espera pagar bajo una garantía de valor residual; y

- El precio de ejercicio bajo una opción de compra que el Fideicomiso está razonablemente segura de ejercer, los pagos de arrendamiento en un período de renovación opcional si el Fideicomiso está razonablemente segura de ejercer una opción de extensión y las sanciones por la terminación anticipada de un arrendamiento a menos que el Fideicomiso esté razonablemente segura de no terminar antes de tiempo.

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

sustancia fijo de arrendamiento modificado. Cuando el pasivo por arrendamiento se vuelve a valuar de esta manera, y posteriormente se compara contra el valor razonable de dicho activo.

Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

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

i. 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.

a) 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.

b) Activos intangibles

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

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

c) 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.

d) 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.

e) 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.

f) 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.

g) 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.

h) 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.

Descripción de la política contable de activos financieros disponibles para la venta [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos biológicos [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para costos de préstamos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para préstamos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios [bloque de texto]

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios y crédito mercantil [bloque de texto]

Descripción de la política contable para flujos de efectivo [bloque de texto]

Descripción de la política contable para garantías colaterales [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para construcciones en proceso [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos y pasivos contingentes [bloque de texto]

Descripción de la política contable de los costos de adquisición [bloque de texto]

Descripción de la política contable para los programas de lealtad a los consumidores [bloque de texto]

Descripción de la política contable para provisiones para retiro del servicio, restauración y rehabilitación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para el impuesto sobre la renta diferido [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos por depreciación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para baja en cuentas de instrumentos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Descripción de la política contable para operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para descuentos y reembolsos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para dividendos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para las ganancias por acción [bloque de texto]

Descripción de la política contable de los derechos de emisiones [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para beneficios a los empleados [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos relacionados con el medioambiente [bloque de texto]

Descripción de la política contable para partidas excepcionales [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para desembolsos de exploración y evaluación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para mediciones al valor razonable [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para primas e ingresos y gastos por comisiones [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para ingresos y gastos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para garantías financieras [bloque de texto]

Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para conversión de moneda extranjera [bloque de texto]

Descripción de la política contable para las cuotas de franquicia [bloque de texto]

Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el crédito mercantil [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para subvenciones gubernamentales [bloque de texto]

Descripción de la política contable para coberturas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para inversiones mantenidas hasta el vencimiento [bloque de texto]

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos financieros [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables de contratos de seguro y de los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos intangibles distintos al crédito mercantil [bloque de texto]

Descripción de la política contable para ingresos y gastos por intereses [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de las políticas contables para inversiones en asociadas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para inversiones en asociadas y negocios conjuntos [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para inversiones en negocios conjuntos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para propiedades de inversión [bloque de texto]

Descripción de la política contable para inversiones distintas de las inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para el capital social [bloque de texto]

Descripción de la política contable para arrendamientos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para la medición de inventarios [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos de minería [bloque de texto]

Descripción de la política contable para derechos de minería [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para la compensación de instrumentos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos de petróleo y gas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para los activos de programación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

Descripción de la política contable para provisiones [bloque de texto]

Descripción de la política contable para la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el reconocimiento en el resultado del periodo de la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de transacción [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para las cuentas diferidas de actividades reguladas [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para reaseguros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para reparación y mantenimiento [bloque de texto]

Descripción de la política contable para acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido [bloque de texto]

Descripción de la política contable para la información financiera por segmentos [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para los acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

Descripción de la política contable para las transacciones con pagos basados en acciones [bloque de texto]

Descripción de la política contable para costos de desmonte [bloque de texto]

Descripción de la política contable para subsidiarias [bloque de texto]

Descripción de la política contable para los impuestos distintos del impuesto sobre la renta [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para los beneficios por terminación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

Descripción de la política contable para clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Descripción de la política contable para ingresos y gastos comerciales [bloque de texto]

Descripción de la política contable para transacciones con participaciones no controladoras [bloque de texto]

Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para acciones propias [bloque de texto]

Descripción de la política contable para los títulos opcionales [bloque de texto]

Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros [bloque de texto]

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

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.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Durante el Tercer Trimestre anunciamos los siguientes eventos relevantes:

El 31 de julio de 2026, FIBRA Storage anuncia sus resultados del segundo trimestre 2026 y su Reporte Anual de Sostenibilidad 2025 bajo S1 y S2.

El 4 de agosto de 2026, FIBRA Storage anuncia la apertura de una nueva sucursal denominada "Cuemanco".

El 1 de septiembre de 2026, FIBRA Storage anuncia al público inversionista sobre la ratificación de su auditor externo.

El 8 de septiembre de 2026, FIBRA Storage anuncia la adquisición de un terreno identificado como "Carranza" en Monterrey, N.L.

El 17 de septiembre de 2026, FIBRA Storage anuncia la apertura de una nueva sucursal denominada "Benítez".

El 23 de septiembre de 2026, FIBRA Storage anuncia la apertura de una nueva sucursal denominada "Eje Central".

Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

Explicación de la naturaleza e importe de las partidas, que afecten a los activos, pasivos, capital contable, ganancia neta o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia

Explicación de la naturaleza e importe de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores

Explicación de cuestiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda y capital

Dividendos pagados, acciones ordinarias:	0

Dividendos pagados, otras acciones:	0
Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:	0
Dividendos pagados, otras acciones por acción:	0

Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados

Explicación del efecto de cambios en la composición de la entidad durante periodos intermedios

Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

Descripción de la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final

[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos

Institución	Número de contrato	Tipo de crédito (revolvente, pago a vencimiento, pagos constantes)	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
BANORTE	CRÉDITO SIMPLE	PAGO A VENCIMIENTO	MXN	NO	PRIMERO PAGO DE INTERESES	2025-05-31	2028-05-31	TIIEF + 190PBS	0	SIN GARANTIA	350,000,000	350,000,000	0	0	0	350,000,000	0	82,000	0	0
Total Bancarios [Miembro]											350,000,000	350,000,000	0	0	0	350,000,000	0	82,000		

ISIN y/o clave de pizarra	Listadas (México/Extranjero)	Esquema de amortización	Moneda	¿Se contempla plan de refinanciamiento al vencimiento?	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Monto inicial de la emisión	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
STORAGE 21V	Mexico	PAGO A VENCIMIENTO	MXN	NO	PRIMERO PAGO DE INTERESES	2021-06-06	2028-06-30	0.0864	0	AA+ por HR Ratings de México y AA(-mx) por Fitch	1,171,000,000	1,171,000,000	0	0	0	1,171,000,000	0	34,287,000	0	0
STORAGE 25	Mexico	PAGO A VENCIMIENTO	MXN	NO	PRIMERO PAGO DE INTERESES	2025-08-05	2030-08-05	TIIEF+180PBS	0	AA+ por HR Ratings de México y AA(-mx) por Fitch	500,000,000	500,000,000	0	0	0	0	500,000,000	2,357,000	0	0
Total bursátiles y colocaciones privadas [Miembro]											1,671,000,000	1,671,000,000	0	0	0	1,171,000,000	500,000,000	36,644,000		

Acreedor	Concepto	Esquema de pago	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
STORAGE 21 V				NO		2021-06-06	2028-06-30		0		0	-1,712,000	0	0	0	-1,712,000	0	0	0	0
BANORTE				NO		2025-05-31	2028-05-31		0		0	-3,624,000	0	0	0	-3,624,000	0	0	0	0
STORAGE 25				NO		2025-08-05	2030-08-05		0		0	-10,119,000	0	0	0	0	-10,119,000	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [Miembro]											0	-15,455,000	0	0	0	-5,336,000	-10,119,000	0		
Total general [Miembro]											2,021,000,000	2,005,545,000	0	0	0	1,515,664,000	489,881,000	36,726,000		

[815101] Anexo AA

Resumen del plan correctivo

N/A

Nivel de endeudamiento al cierre del trimestre

0.21

Total de financiamientos:	334,545,000
Total de deuda bursátil:	1,671,000,000

Total de intereses devengados no pagados

36,726,000

Activos:	9,572,549,000

Total de créditos, préstamos o financiamientos no relevantes

0

Nivel de apalancamiento:	0
Activos:	9,572,549,000
Títulos de capital:	0

Índice de cobertura de servicio de la deuda

4.34

Activos líquidos:	553,329,000

IVA por recuperar:	67,846,000
Utilidad operativa estimada:	558,831,000
Líneas de crédito revolventes:	0
Amortización estimadas intereses:	181,441,000
Amortización programadas capital:	0
Gastos de capital recurrentes estimados:	6,667,000

Gastos de desarrollo no discrecional estimados

83,841,000

Comentarios Anexo AA

CUMPLIMIENTO REGULATORIO (ANEXO AA – CUE)

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

Regulación	STORAGE	Límite	
Índice de cobertura de servicio de la deuda (A)	**4.34x**	Mayor o igual al 1x	**Cumple** ✔
Nivel de endeudamiento (B)	**21.50%**	Menor o igual a 50%	**Cumple** ✔

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