

### MÉTRICAS RELEVANTES

Financieras (P\$mm)	3T23	4T23	1T24	2T24	UDM
Ingreso	\$137	\$145	\$151	\$172	\$605
Minibodegas	\$129	\$138	\$144	\$150	\$561
Otros ingresos	\$3	\$3	\$3	\$18	\$27
Operación de terceros	\$4	\$4	\$4	\$5	\$17
NOI	\$105	\$112	\$120	\$137	\$474
EBITDA	\$73	\$75	\$85	\$100	\$333
FFO	\$48	\$64	\$70	\$80	\$262
AFFO	\$54	\$71	\$76	\$99	\$300
Margen NOI	77%	77%	79%	80%	78%
Margen EBITDA	53%	52%	56%	58%	55%

Capital market	3T23	4T23	1T24	2T24
Precio P\$	\$17.75	\$17.45	\$17.70	\$15.36
CBFIs circulación (#mm)	264.5	266.6	266.4	266.2
Capitalización de mercado (P\$mm)	4,694	4,653	4,716	4,089
EV (P\$mm)	5,337	5,363	5,582	4,927
P/BV	0.79	0.77	0.77	0.65
P/EBITDA	16	16	14	10

/ CBFi	3T23	4T23	1T24	2T24	UDM
FFO P\$	\$0.18	\$0.24	\$0.26	\$0.30	\$0.99
AFFO P\$	\$0.20	\$0.27	\$0.29	\$0.37	\$1.13
Distribución P\$	\$0.00	\$0.00	\$0.31	\$0.00	\$0.31

Operativas	3T23	4T23	1T24	2T24
GLA disponible	156,412	178,504	179,116	182,517
GLA rentado	131,577	135,202	136,261	142,952
%ocupación	84%	76%	76%	78%
Tarifa efectiva mensual	\$333.2	\$345.6	\$357.2	\$354.4
%move out	4.80%	4.50%	4.60%	4.50%

KPIs al 2T24	#	m² disponibles
Propiedades operando propias	31	182,517
Propiedades estabilizadas	22	123,946
Propiedades por estabilizar	9	58,571
Banco de tierra		
Propiedades en desarrollo	2	
Terrenos para futuro desarrollo	8	
Propiedades operadas terceros	16	47,651

### ÚLTIMAS APERTURAS



U-Storage Condessa



U-Storage Río San Joaquín



U-Storage Lerma Outlet



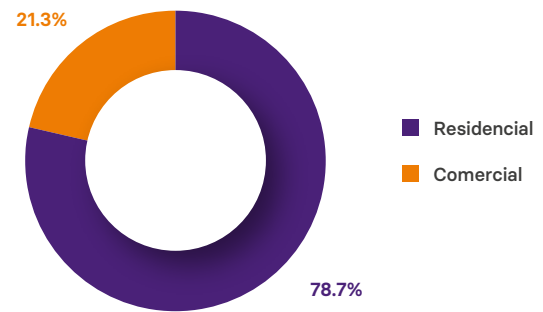
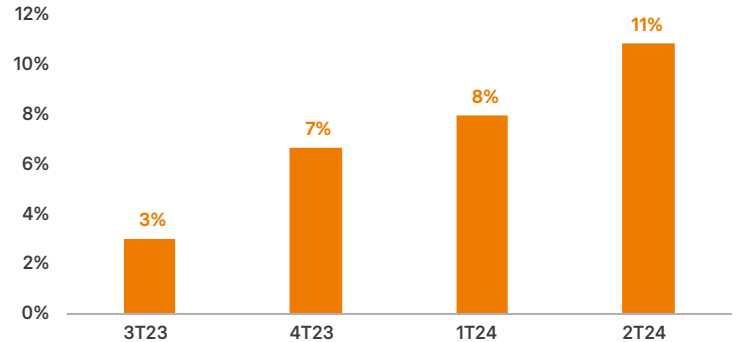
U-Storage Insurgentes Sur

### RESUMEN BALANCE GENERAL 2T24

Efectivo y equivalentes	\$648.30	Deuda	\$1,486.70
Propiedades de inversión	\$6,983.90	Otros pasivos	\$209.70
Otros activos	\$343.80	<b>Total Pasivos</b>	<b>\$1,696.40</b>
<b>Activos Totales</b>	<b>\$7,976.10</b>	<b>Capital</b>	<b>\$6,279.70</b>
Net Asset Value / CBFi	\$5,935.90 / \$22.30		

### CAMBIO EN TARIFA Y MIX DE CLIENTES

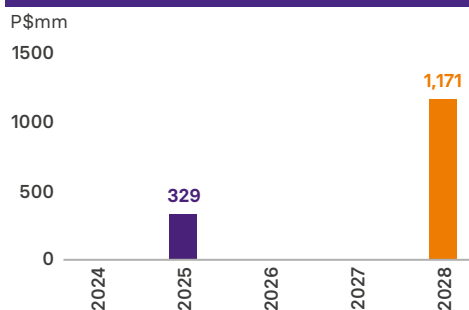
Δ% AsA en la Tarifa Efectiva Mensual por m² del Portafolio Operativo



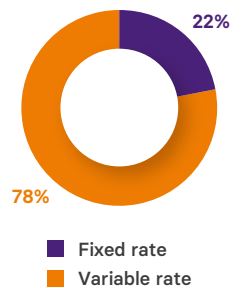
### COVENANTS DE DEUDA 2T24

	STORAGE18	Límite (regulatorio)	
Nivel de endeudamiento	18.80%	50%	menor o igual
Servicio de la deuda	2.89x	1.5x	mayor o igual
Deuda Neta / EBITDA	2.1x	5.0x	menor o igual

### CALENDARIO AMORTIZACIONES



### PERFIL DEUDA



Deuda	Tipo	Contratación	Vencimiento	Tasa	Monto P\$ (mm)
Emisión variable	Quirografaria	2T21	2T25	TIEE + 1.5%	329
Emisión fija		2T21	2T28	Fija 8.6%	1,171