

MÉTRICAS RELEVANTES

Financieras (P\$mm)	3T24	4T24	1T25	2T25	UDM
Ingreso	\$198	\$174	\$182	\$191	\$745
Minibodegas	\$158	\$166	\$172	\$181	\$677
Otros ingresos	\$4	\$4	\$4	\$4	\$16
Operación de terceros	\$5	\$5	\$5	\$5	\$20
Ingresos extraordinarios	\$32	\$0	\$1	\$0	\$32
NOI*	\$132	\$135	\$142	\$150	\$558
EBITDA*	\$95	\$98	\$104	\$112	\$409
AMEFIBRA FFO	\$108	\$147	\$86	\$93	\$434
Margen NOI*	79%	77%	78%	79%	78%
Margen EBITDA*	57%	56%	57%	59%	57%

* Excluye ingresos extraordinarios

Capital market	3T24	4T24	1T25	2T25
Precio P\$	\$16.15	\$18.25	\$20.15	\$20.50
CBFIs circulación (#mm)	259.6	259.4	259.3	259.1
Capitalización de mercado (P\$mm)	\$4,192	\$4,734	\$5,225	\$5,312
EV (P\$mm)	\$4,933	\$5,516	\$6,359	\$6,473
P/BV	0.65x	0.74x	0.80x	0.79x
P/EBITDA	11x	12x	13x	12x

/ CBFi	3T24	4T24	1T25	2T25	UDM
AMEFIBRA FFO P\$	\$0.42	\$0.57	\$0.33	\$0.36	\$1.67
Distribución P\$	\$0.00	\$0.00	\$0.83	\$0.00	\$0.83

Operativas	3T24	4T24	1T25	2T25
GLA disponible m ²	185,837	186,048	188,762	196,427
GLA rentado m ²	147,293	152,032	154,302	160,520
%ocupación	79%	82%	82%	82%
Tarifa efectiva mensual	\$363.1	\$368.6	\$377.5	\$382.3
%move out	4.5%	4.2%	4.7%	4.1%

KPIs al 2T25	#	m ² disponibles
Propiedades propias operando	34	196,427
Propiedades estabilizadas	24	133,293
Propiedades por estabilizar	10	63,134
Banco de tierra	8	
Propiedades en desarrollo	2	
Terrenos para futuro desarrollo	6	
Propiedades operadas terceros	19	52,987

ÚLTIMAS APERTURAS



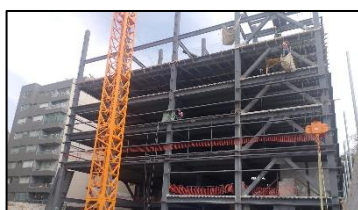
U-Storage Añil



U-Storage Anáhuac



U-Storage Hamburgo
(Adquisición)



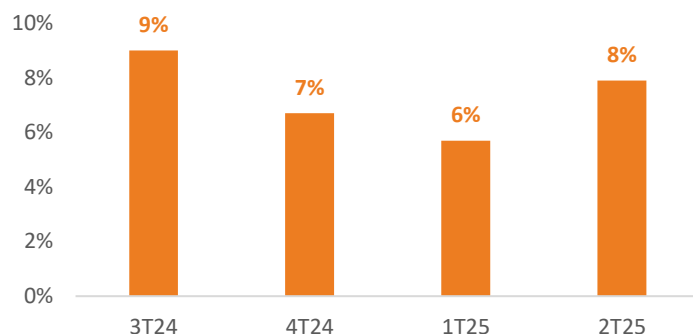
U-Storage Periférico Sur
(en desarrollo)

RESUMEN BALANCE GENERAL 2T25

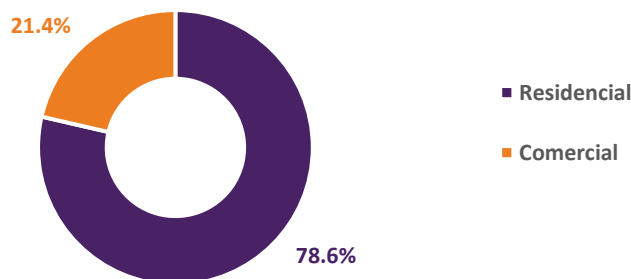
Efectivo y equivalentes	\$348.1	Deuda a largo plazo	\$1,509.4
Propiedades de inversión	\$7,803.4	Otros pasivos	\$180.1
Otros activos	\$231.0	Total Pasivos	\$1,689.5
Activos Totales	\$8,382.6	Capital	\$6,693.1
Net Asset Value/ CBFi	\$25.0		

CAMBIO EN TARIFA Y MIX DE CLIENTES

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



Mix de clientes



COVENANTS DE DEUDA 2T25

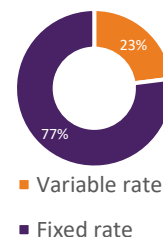
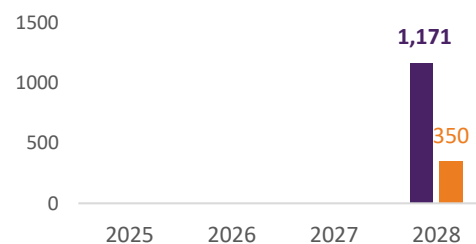
	STORAGE18	Límite (regulatorio)
Nivel de endeudamiento	18.2%	50% menor o igual
Servicio de la deuda *	3.0x	1.5x mayor o igual
Deuda Neta / EBITDA *	2.8x	5.0x menor o igual

* EBITDA anualizado último trimestre (excluye ingresos extraordinarios)

CALENDARIO AMORTIZACIONES

PERFIL DEUDA

P\$mm



Deuda	Tipo	Contratación	Vencimiento	Tasa	Monto P\$ (mm)
Emisión fija	Quirografía	2T21	2T28	Fija 8.6%	1,171
Crédito simple		2T25	2T28	TIIEF + 1.9%	350