

MÉTRICAS RELEVANTES

Financieras (P\$mm)	1T25	2T25	3T25	4T25	UDM
Ingreso	\$182	\$191	\$198	\$206	\$776
Minibodegas	\$172	\$181	\$189	\$196	\$739
Otros ingresos	\$4	\$4	\$4	\$4	\$16
Operación de terceros	\$5	\$5	\$5	\$6	\$21
Ingresos extraordinarios	\$1	\$0	\$0	\$0	\$1
NOI*	\$142	\$150	\$157	\$160	\$610
EBITDA*	\$104	\$112	\$119	\$119	\$454
AMEFIBRA FFO	\$86	\$93	\$99	\$94	\$371
Margen NOI*	78%	79%	79%	78%	79%
Margen EBITDA*	57%	59%	60%	58%	59%

* Excluye ingresos extraordinarios

Capital market	1T25	2T25	3T25	4T25
Precio P\$	\$20.15	\$20.50	\$24.14	\$25.00
CBFs circulación (#mm)	259.3	259.1	259.1	259.4
Capitalización de mercado (P\$mm)	5,225	5,312	6,254	6,484
EV (P\$mm)	6,359	6,473	7,425	7,708
P/BV	0.80x	0.79x	0.92x	0.94x
P/EBITDA	13x	12x	13x	14x

/ CBFi	1T25	2T25	3T25	4T25	UDM
AMEFIBRA FFO P\$	\$0.33	\$0.36	\$0.38	\$0.36	\$1.43
Distribución P\$	\$0.83	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.83

Operativas	1T25	2T25	3T25	4T25
GLA disponible m ²	188,762	196,427	197,744	200,918
GLA rentado m ²	154,302	160,520	163,125	167,683
%ocupación	82%	82%	82%	83%
Tarifa efectiva mensual	\$377.5	\$382.3	\$391.8	\$394.6
%move out	4.7%	4.1%	4.4%	4.4%

KPIs al 4T25	#	m ² disponibles
Propiedades propias operando	35	200,918
Propiedades estabilizadas	24	133,256
Propiedades por estabilizar	11	67,662
Banco de tierra	7	
Propiedades en desarrollo	3	
Terrenos para futuro desarrollo	4	
Propiedades operadas terceros	19	53,655

ÚLTIMAS APERTURAS



U-Storage Anáhuac



U-Storage Hamburg



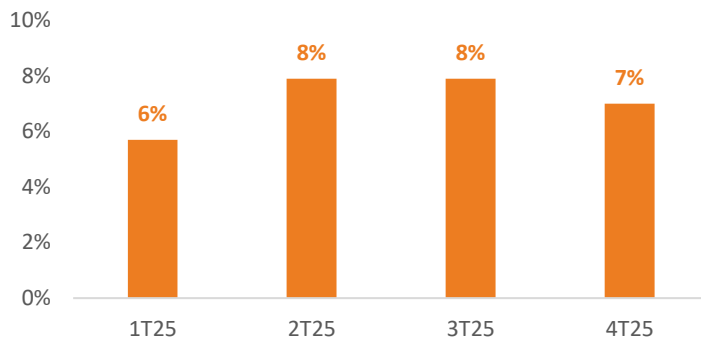
U-Storage Periférico Pedregal
(Antes Periférico 3421)

RESUMEN BALANCE GENERAL 4T25 (P\$mm)

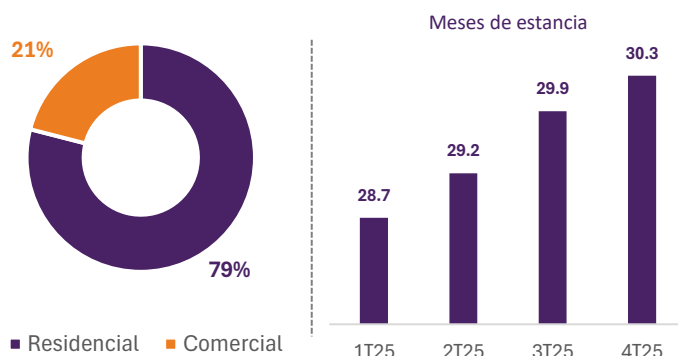
Efectivo y equivalentes	\$796.4	Deuda a largo plazo	\$2,021.0
Propiedades de inversión	\$8,195.4	Otros pasivos	\$337.7
Otros activos	\$261.3	Total Pasivos	\$2,358.7
Activos Totales	\$9,253.1	Capital	\$6,894.4
Net Asset Value/ CBFi	\$26.4		

CAMBIO EN TARIFA

% AsA En la tarifa efectiva mensual por m² del portafolio operativo



MIX Y ANTIGÜEDAD DE CLIENTES



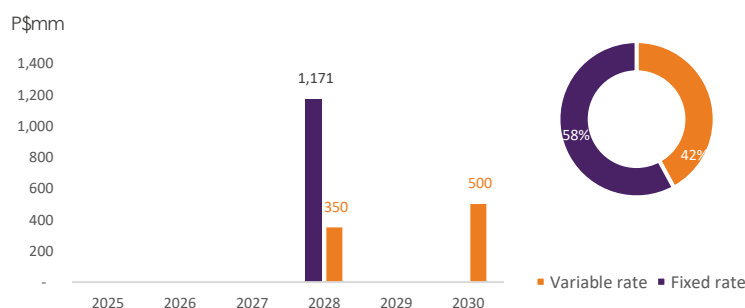
COVENANTS DE DEUDA 4T25

	STORAGE18	Límite (regulatorio)
Nivel de endeudamiento	21.9%	50% menor o igual
Servicio de la deuda *	2.4x	1.5x mayor o igual
Deuda Neta / EBITDA *	2.6x	5.0x menor o igual

* EBITDA anualizado último trimestre (excluye ingresos extraordinarios)

CALENDARIO AMORTIZACIONES

PERFIL DEUDA



Deuda	Tipo	Contratación	Vencimiento	Tasa	Monto P\$ (mm)
Emisión fija (bono verde)		2T21	2T28	Fija 8.6%	1,171
Emisión variable (bono)	Quirografaria	3T25	3T30	TIIEF + 1.8%	500
Crédito simple		2T25	2T28	TIIEF + 1.9%	350