

MÉTRICAS RELEVANTES

Financieras (P\$mm)	2T25	3T25	4T25	1T26	UDM
Ingreso	\$191	\$198	\$206	\$212	\$807
Minibodegas	\$181	\$189	\$196	\$202	\$769
Otros ingresos	\$4	\$4	\$4	\$4	\$16
Operación de terceros	\$5	\$5	\$6	\$6	\$22
Ingresos extraordinarios	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
NOI*	\$150	\$157	\$160	\$169	\$637
EBITDA*	\$112	\$119	\$119	\$127	\$477
AMEFIBRA FFO	\$93	\$99	\$94	\$114	\$399
Margen NOI*	79%	79%	78%	79%	79%
Margen EBITDA*	59%	60%	58%	60%	59%

* Excluye ingresos extraordinarios

Capital market	2T25	3T25	4T25	1T26
Precio P\$	\$20.50	\$24.14	\$25.00	\$25.50
CBFIs circulación (#mm)	259.1	259.1	259.4	260.7
Capitalización de mercado (P\$mm)	5,312	6,254	6,484	6,648
EV (P\$mm)	6,473	7,425	7,708	8,080
P/BV	0.79x	0.92x	0.94x	0.95x
P/EBITDA	12x	13x	14x	13x

/ CBFi	2T25	3T25	4T25	1T26	UDM
AMEFIBRA FFO P\$	\$0.36	\$0.38	\$0.36	\$0.44	\$1.54
Distribución P\$	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.90	\$0.90

Operativas	2T25	3T25	4T25	1T26
GLA disponible m ²	196,427	197,744	200,918	204,998
GLA rentado m ²	160,520	163,125	167,683	171,986
%ocupación	82%	82%	83%	84%
Tarifa efectiva mensual	\$382.3	\$391.8	\$394.6	\$397.1
%move out	4.1%	4.4%	4.4%	4.3%

KPIs al 1T26	#	m ² disponibles
Propiedades propias operando	36	204,998
Propiedades estabilizadas	26	139,862
Propiedades por estabilizar	10	65,136
Banco de tierra	8	
Propiedades en desarrollo	4	
Terrenos para futuro desarrollo	4	
Propiedades operadas terceros	18	51,159

ÚLTIMAS APERTURAS


U-Storage Anáhuac



Guardabox Juriquilla



U-Storage Hamburgo

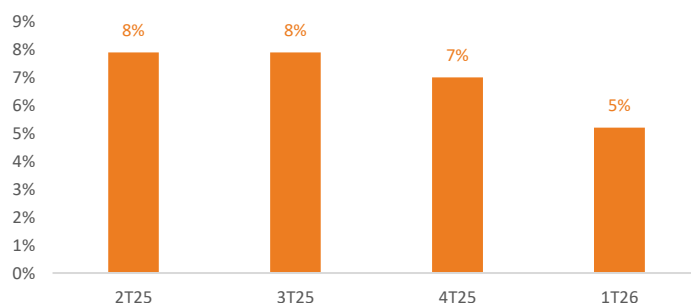
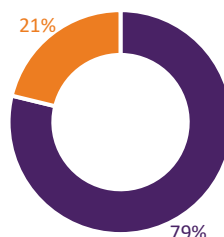


U-Storage Periférico Pedregal

RESUMEN BALANCE GENERAL 1T26 (P\$mm)

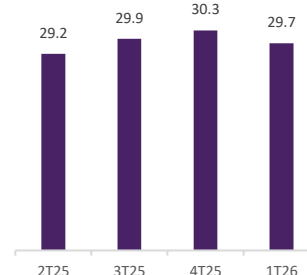
Efectivo y equivalentes	\$589.3	Deuda a largo plazo	\$2,021.0
Propiedades de inversión	\$8,368.5	Otros pasivos	\$195.4
Otros activos	\$278.0	Total Pasivos	\$2,216.4
Activos Totales	\$9,235.7	Capital	\$7,019.3
Net Asset Value/ CBFi	\$26.0		

CAMBIO EN TARIFA

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

MIX Y ANTIGÜEDAD DE CLIENTES


■ Residencial ■ Comercial

Meses de estancia

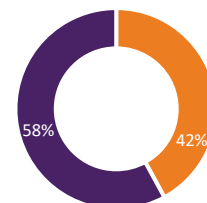
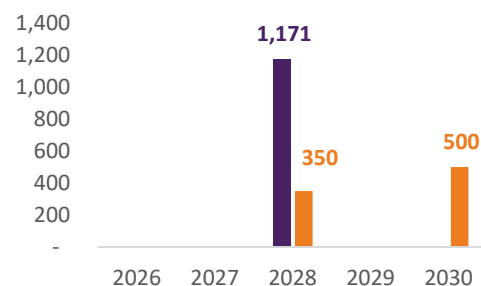

COVENANTS DE DEUDA 1T26

	STORAGE18	Límite (regulatorio)
Nivel de endeudamiento	22.3%	50% menor o igual
Servicio de la deuda *	2.9x	1.5x mayor o igual
Deuda Neta / EBITDA *	2.9x	5.0x menor o igual

* EBITDA anualizado último trimestre (excluye ingresos extraordinarios)

CALENDARIO AMORTIZACIONES

P\$mm



■ Variable rate ■ Fixed rate

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	TIEF + 1.8%	500
Crédito simple		2T25	2T28	TIEF + 1.9%	350