

MÉTRICAS RELEVANTES

Financieras (P\$mm)	3T25	4T25	1T26	2T26	UDM
Ingreso	\$198	\$206	\$212	\$222	\$838
Minibodegas	\$189	\$196	\$202	\$212	\$799
Otros ingresos	\$4	\$4	\$4	\$4	\$16
Operación de terceros	\$5	\$6	\$6	\$6	\$22
Ingresos extraordinarios	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
NOI*	\$157	\$160	\$169	\$175	\$662
EBITDA*	\$119	\$119	\$127	\$133	\$498
AMEFIBRA FFO	\$99	\$94	\$114	\$105	\$411
Margen NOI*	79%	78%	79%	79%	79%
Margen EBITDA*	60%	58%	60%	60%	59%

* Excluye ingresos extraordinarios

Capital market	3T25	4T25	1T26	2T26
Precio P\$	\$24.14	\$25.00	\$25.50	\$25.10
CBFs circulación (#mm)	259.1	259.4	260.7	260.7
Capitalización de mercado (P\$mm)	6,254	6,484	6,648	6,544
EV (P\$mm)	7,425	7,708	8,080	8,010
P/BV	0.92x	0.94x	0.95x	0.91x
P/EBITDA	13x	14x	13x	12x

/ CBFI	3T25	4T25	1T26	2T26	UDM
AMEFIBRA FFO P\$	\$0.38	\$0.36	\$0.44	\$0.40	\$1.58
Distribución P\$	\$0.00	\$0.00	\$0.90	\$0.00	\$0.90

Operativas	3T25	4T25	1T26	2T26
GLA disponible m ²	197,744	200,918	204,998	206,265
GLA rentado m ²	163,125	167,683	171,986	175,008
%ocupación	82%	83%	84%	85%
Tarifa efectiva mensual	\$391.8	\$394.6	\$397.1	\$407.7
%move out	4.4%	4.4%	4.3%	4.0%

KPIs al 2T26	#	m ² disponibles
Propiedades propias operando	36	206,265
Propiedades estabilizadas	26	139,813
Propiedades por estabilizar	10	66,452
Banco de tierra	8	
Propiedades en desarrollo	5	
Terrenos para futuro desarrollo	3	
Propiedades operadas terceros	18	51,312

ÚLTIMAS APERTURAS



U-Storage Anáhuac



Guardabox Juriquilla



U-Storage Hamburgo



U-Storage Periférico Pedregal

FIBRA Storage
Bloomberg: [STORAGE:MM](#)
BMV: STORAGE18

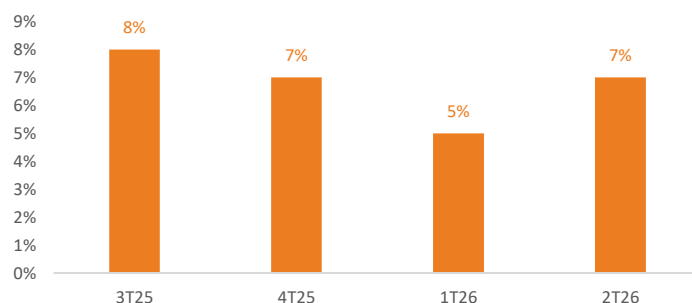
Relación con inversionistas
Fernado Zamarripa
Oscar Carrillo
fzamarripa@u-storage.com.mx
ocarrillo@u-storage.com.mx

RESUMEN BALANCE GENERAL 2T26 (P\$mm)

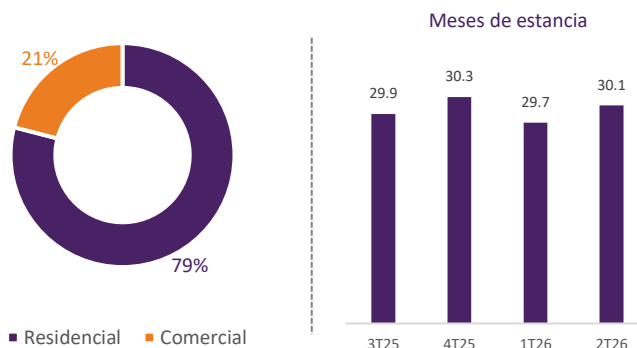
Efectivo y equivalentes	\$554.1	Deuda a largo plazo	\$2,021.0
Propiedades de inversión	\$8,550.4	Otros pasivos	\$168.6
Otros activos	\$281.5	Total Pasivos	\$2,189.6
Activos Totales	\$9,386.0	Capital	\$7,196.4
Net Asset Value/ CBFI	\$26.6		

CAMBIO EN TARIFA

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



MIX Y ANTIGÜEDAD DE CLIENTES



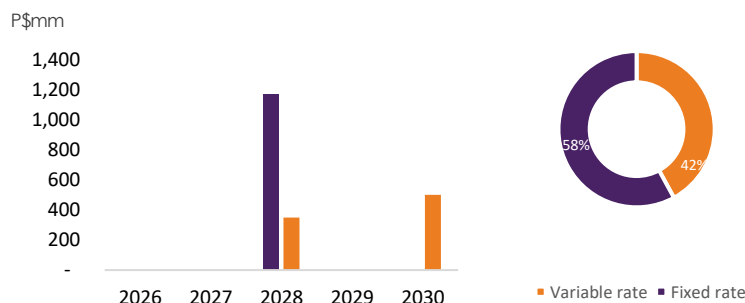
COVENANTS DE DEUDA 2T26

	STORAGE18	Límite (regulatorio)
Nivel de endeudamiento	21.6%	50% menor o igual
Servicio de la deuda *	4.8x	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



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