Fibra Storage

FIBRA Storage
Bloomberg: STORAGE:MM
BMV: STORAGE18

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

MÉTRICAS RELEVANTES

Financieras (P$mm)	4T25	1T26	2T26	3T26	UDM
Ingreso	$206	$212	$222	$228	**$868**
Minibodegas	$196	$202	$212	$217	**$827**
Otros ingresos	$4	$4	$4	$4	**$16**
Operación de terceros	$6	$6	$6	$6	**$23**
Ingresos extraordinarios	$0	$0	$0	$1	**$2**
NOI*	$160	$169	$175	$180	**$684**
EBITDA*	$119	$127	$133	$138	**$516**
AMEFIBRA FFO	$94	$114	$105	$110	**$422**
Margen NOI*	78%	79%	79%	79%	**79%**
Margen EBITDA*	58%	60%	60%	61%	**60%**

* Excluye ingresos extraordinarios

Capital market	4T25	1T26	2T26	3T26
Precio P$	$25.00	$25.50	$25.10	$26.00
CBFIs circulación (#mm)	259.4	260.7	260.7	260.5
Capitalización de mercado (P$mm)	6,484	6,648	6,544	6,773
EV (P$mm)	7,708	8,080	8,010	8,240
P/BV	0.94x	0.95x	0.91x	0.92x
P/EBITDA	14x	13x	12x	12x

/ CBFI	4T25	1T26	2T26	3T26	UDM
AMEFIBRA FFO P$	$0.36	$0.44	$0.40	$0.42	$1.62
Distribución P$	$0.00	$0.90	$0.00	$0.00	$0.90

Operativas	4T25	1T26	2T26	3T26
GLA disponible m^2	200,918	204,998	206,265	211,286
GLA rentado m^2	167,683	171,986	175,008	174,016
%ocupación	83%	84%	85%	82%
Tarifa efectiva mensual	$394.6	$397.1	$407.7	$421.5
%move out	4.4%	4.3%	4.0%	4.5%

KPIs al 3T26	#	m^2 disponibles
Propiedades propias operando	**39**	**211,286**
Propiedades estabilizadas	27	146,394
Propiedades por estabilizar	12	64,892
Banco de tierra	**6**	
Propiedades en desarrollo	2	
Terrenos para futuro desarrollo	4	
Propiedades operadas terceros	**19**	**52,570**

ÚLTIMAS APERTURAS


Guardabox Benítez



Guardabox Cuemanco


U-Storage Eje Central

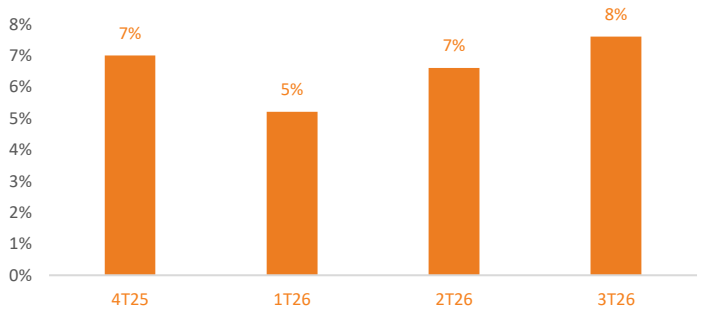

U-Storage Periférico Pedregal

RESUMEN BALANCE GENERAL 3T26 (P$mm)

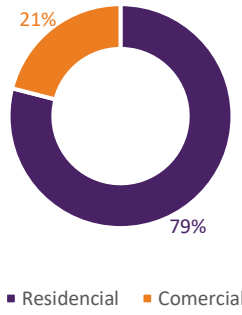
Efectivo y equivalentes	$553.3	Deuda a largo plazo	$2,021.0
Propiedades de inversión	$8,741.9	Otros pasivos	$202.1
Otros activos	$277.3	**Total Pasivos**	**$2,223.1**
Activos Totales	**$9,572.5**	**Capital**	**$7,349.5**
Net Asset Value/ CBFI	$27.4		

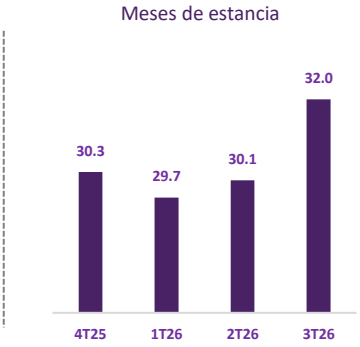
CAMBIO EN TARIFA

% AsA En la tarifa efectiva mensual por m^2 del portafolio operativo



MIX Y ANTIGÜEDAD DE CLIENTES



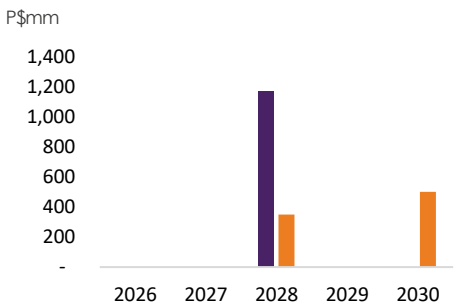


COVENANTS DE DEUDA 2T26

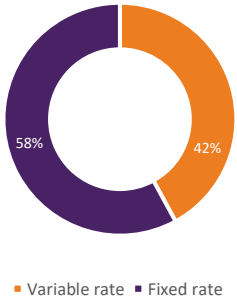
	STORAGE18	Límite (regulatorio)	
Nivel de endeudamiento	21.5%	50%	menor o igual
Índice de Servicio de la deuda *	3.2x	1.5x	mayor o igual
Deuda Neta / EBITDA *	2.8x	5.0x	menor o igual

* 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