



**6 DE AGOSTO, 2025**

**STORAGE 25**

# AVISO DE COLOCACIÓN

**CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE COMO EMISOR FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO NO. CIB / 572**

**DEUDA**

Visítanos en: [www.indexity.mx](http://www.indexity.mx)

# CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE COMO EMISOR FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO NO. CIB / 572



## AVISO DE COLOCACIÓN

Fitch Ratings 'AA-(mex)'

6 de agosto de 2025

FIBRA STORAGE ES UN FIDEICOMISO MEXICANO CENTRADO EN EL SECTOR DE AUTO ALMACENAJE. ES EL PRIMER Y ÚNICO FIDEICOMISO DE INVERSIÓN EN BIENES RAÍCES ENFOCADO EN EL DESARROLLO, INVERSIÓN, ADQUISICIÓN, ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN DE MINI BODEGAS DE AUTO ALMACENAJE EN MÉXICO, QUE OPERA SUS PROPIEDADES BAJO LAS MARCAS 'U-STORAGE' Y 'GUARDBOX'.

En julio'25 Fitch Ratings asignó la calificación nacional de largo plazo de 'AA-(mex)' a la emisión propuesta de certificados bursátiles fiduciarios (CBF) con clave de pizarra STORAGE 25 de CIB/572.

Fecha de publicación: 5/08/2025

Fuente: EMISNET

EL PRESENTE AVISO SE PUBLICA ÚNICAMENTE CON FINES INFORMATIVOS, YA QUE LA TOTALIDAD DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES HAN SIDO COLOCADOS

### Fundamento de

### Calificación

La calificación se fundamenta en el portafolio de propiedades enfocadas en autoalmacenaje (self-storage) y en la estrategia de crecimiento basada en el desarrollo de propiedades y adquisiciones. Asimismo, considera la expectativa de que el riesgo operativo y crediticio derivado de la exposición a la división fiduciaria de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (CIBanco) es limitado. La calificación también incorpora la proyección de que la fibra mantendrá un perfil financiero adecuado en el mediano plazo, con un apalancamiento neto entre 3 veces (x) y 4x, a la vez que mantiene su posición actual de activos libres de gravamen.

### Factores

### Clave

Fitch estima que las inversiones en activos (capex; capital expenditure) de Fibra Storage ascenderán a aproximadamente MXN460 millones anuales. Además proyecta que la estrategia de crecimiento para 2025 a 2028 se financiará principalmente con los recursos provenientes de la emisión STORAGE 25 y el flujo de efectivo generado internamente.

### Estabilidad en

### Rentabilidad

Las proyecciones de Fitch para los próximos cuatro años asumen un margen de EBITDA promedio de 56% (2024: 57%; 2023: 53.1%) que incluye los efectos de la internalización de los servicios de administración de la fibra y la estabilización de propiedades en operación y en desarrollo. La agencia estima que Fibra Storage mantendrá un desempeño operativo bueno en el mediano plazo, con niveles de ocupación promedio de 75% y aumentos en tarifas al menos alineados con la inflación.

### Factores que podrían modificar la calificación Negativa/Baja

- Cambio en la política de crecimiento financiado primordialmente con deuda que debilite su perfil financiero;
- Deterioro sostenido en la rentabilidad que dé como resultado márgenes de EBITDA inferiores de 50%;
- Nivel de apalancamiento neto en rangos superiores a 5x de forma sostenida;
- Cobertura de EBITDA a intereses pagados de forma sostenida menor de 2.5x;

Emisor	CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, EXCLUSIVAMENTE EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO NO. CIB/572
Tipo de Oferta	Pública, Primaria y Nacional.
Instrumento	Certificados Bursátiles de Largo Plazo
Monto Total Autorizado del Programa	<b>\$3,000,000,000.00</b> (tres mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs
Clave de Pizarra	<b>STORAGE 25</b>
Número de Emisión	Tercera emisión
Monto Total de la oferta	<b>\$500,000,000.00</b>
Monto de sobreasignación	Hasta <b>\$500,000,000.00</b> para llegar a un monto máximo de \$1,000,000,000.00
Valor nominal de los Certificados Bursátiles	\$100.00 (cien pesos 00/100 M.N), cada uno
Fecha de Oferta Pública	<b>4 de agosto de 2025</b>
Fecha de Emisión	<b>7 de agosto de 2025.</b>
Fecha de Vencimiento	<b>1 de agosto de 2030</b>
Garantía	Los certificados bursátiles serán quirografarios y no contarán con garantía real o personal alguna
Tasa de Interés Aplicable durante la vigencia de la Emisión	<b>TIIE de Fondeo promedio + 1.80%</b> (uno punto ochenta por ciento)
Amortización	En un sólo pago en la Fecha de Vencimiento
Depositario	Indeval
Representante Común	Masari Casa de Bolsa, S.A.
Intermediario Colocador	Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México

A LA FECHA DEL PRESENTE DOCUMENTO, NO SE HA FORMALIZADO LA SUSTITUCIÓN DEL FIDUCIARIO APROBADA POR LA ASAMBLEA DE TENEDORES DE CBFIS DE FECHA 25 DE JULIO DE 2025, SEGÚN SE INFORMÓ AL MERCADO EN SU MOMENTO. SE PREVÉ EN LAS SIGUIENTES SEMANAS SE LLEVE A CABO LA NOTIFICACIÓN AL FIDUCIARIO SUSTITUIDO, ASÍ COMO LA FIRMA DE SUSTITUCIÓN, UNA VEZ FORMALIZADA DICHA SUSTITUCIÓN, SE HARÁ EL RESPECTIVO TRÁMITE DE ACTUALIZACIÓN DEL REGISTRO ANTE EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES QUE LLEVA LA CNBV.

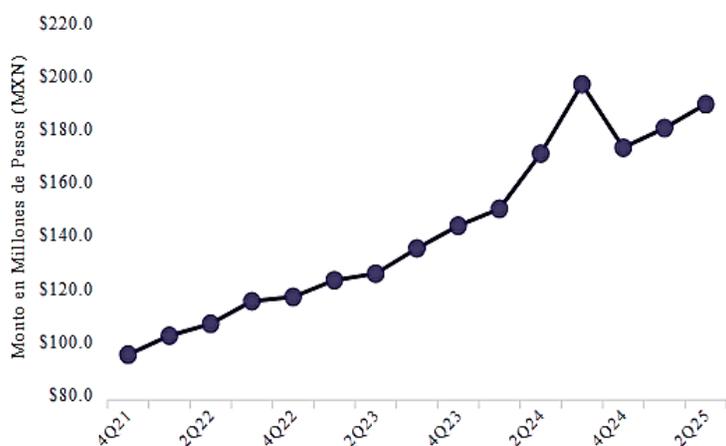
AVISO DE COLOCACIÓN

Fitch Ratings 'AA-(mex)'

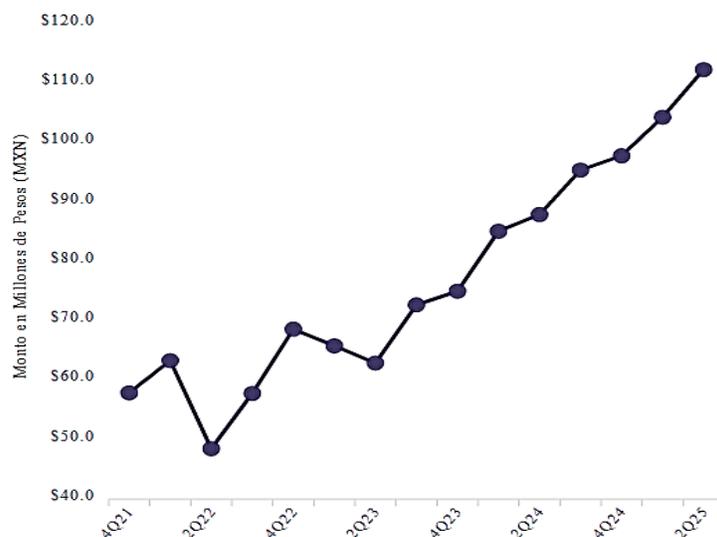
6 de agosto de 2025

STORAGE 18 Principales Indicadores Financieros al 2T25

Ingresos Totales Trimestrales



EBITDA



Resultados Operativos y Financieros Consolidados STORAGE18  
Segundo Trimestre 2025

	Histórico 2T2025	Histórico 1T2025	Histórico 4T2024	Histórico 3T2024	Histórico 2T2024
Total de ingresos	190,814,088	181,772,067	174,379,799	198,315,387	172,203,748
(-) Ingresos extraordinarios <sup>1</sup>	-	668,335	-	31,817,755	13,713,551
(-) Gastos de las propiedades <sup>2</sup>	40,629,952	39,363,756	39,877,806	34,850,838	34,884,802
<b>Ingreso Operativo Neto (NOI)</b>	<b>150,184,136</b>	<b>141,739,976</b>	<b>134,501,993</b>	<b>131,646,794</b>	<b>123,605,395</b>
Margen NOI	78.7%	78.3% <sup>1A</sup>	77.1%	79.1% <sup>1A</sup>	78.0% <sup>1A</sup>
(-) Gastos corporativos total	38,075,070	38,845,036	36,882,952	38,532,712	37,349,769
(+) Gastos extraordinarios <sup>4</sup>	-	(1,159,000)	-	(2,057,947)	(1,435,000)
<b>EBITDA</b>	<b>112,109,066</b>	<b>104,053,940</b>	<b>97,619,041</b>	<b>95,172,029</b>	<b>87,690,626</b>
Margen EBITDA	58.8%	57.5% <sup>1A</sup>	56.0%	57.2% <sup>1A</sup>	55.3% <sup>1A</sup>
(-) Gastos de financiamiento <sup>6</sup>	26,530,227	24,349,943	23,106,634	23,423,688	19,515,015
<b>FFO<sup>3</sup></b>	<b>85,578,839</b>	<b>79,703,997</b>	<b>74,512,407</b>	<b>71,748,341</b>	<b>68,175,611</b>
Margen FFO <sup>5</sup>	44.8%	44.0%	42.7%	43.1%	43.0%
(+) Otras partidas <sup>2</sup>	6,983,430	6,945,016	6,671,473	6,523,261	6,341,792
<b>AMEFIBRA FFO Ajustado</b>	<b>92,562,269</b>	<b>86,649,013</b>	<b>81,183,880</b>	<b>78,271,602</b>	<b>74,517,403</b>
Margen AMEFIBRA FFO ajustado	48.5%	47.8%	46.6%	47.0%	47.0%

1 En el 1T25 incluye P\$ 668K por recuperación de seguro, en el 3T24, incluye P\$31.8M de por actualización de IVA obtenido en devoluciones, en el 2T24, incluye P\$13.7M correspondientes al ingreso por recuperación de seguro, ingreso por pena convencional de litigio favorable de San Antonio y otros.

1A No incluye los ingresos extraordinarios mencionados en el punto anterior.

2 Rentas facturadas de arrendadores terceros a FIBRA durante el 2T25, 1T25, 4T24, 3T24 y 2T24.

3 Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por \$4.1 millones, \$4.4 millones, P\$5.0 millones, P\$5.2 millones y P\$5.2 millones en el 2T25, 1T25, 4T24, 3T24 y 2T24, respectivamente.

4 Incluye ingresos por actualización de IVA obtenido en devoluciones, recuperación de seguro, por pena convencional de litigio favorable de San Antonio, otros y gastos extraordinarios por recuperación de IVA, por litigio favorable San Antonio y rentas facturadas de arrendadores terceros durante el 3T24 y 2T24.

5 Incluye gastos legales extraordinarios en el 1T25, por litigio favorable San Antonio y recuperación de IVA en el 3T24 y por litigio favorable San Antonio en el 2T24.

6 No incluye P\$66.1M de beneficios en fondo de dólares en el 4T4.

Visítanos en: [www.indexity.mx](http://www.indexity.mx)

## Disclaimer:

El presente documento y la información que se señala en el mismo emana de fuentes públicas por lo que se emite únicamente para fines informativos y no constituye una recomendación de inversión. Todas las personas que tengan acceso al mismo, deberán remitirse y leer el prospecto de información al público inversionista, el folleto informativo, los documentos clave de inversión, o cualquier otra información o documentación de carácter público para conocer, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las características de los valores, la emisión, los factores de riesgo del mismo, o de la emisora o valores correspondientes. Asimismo, la información contenida en este documento es indicativa y no necesariamente exhaustiva, aunque refleja la postura u opinión de Indexity, S.A. de C.V., misma que se emite con carácter personal y no así en representación de cualquier asociación gremial, entidad o institución financiera.

Se advierte que las opiniones resultantes en el contenido de presente documento derivaron de un proceso analítico, utilizando información pública del desempeño financiero de la (s) compañías y/o valores colocados y/o registrados en alguna bolsa de valores o en algún instituto para el depósito de valores o sociedad que haga dichas funciones, por lo que, deben ser entendidas como una manifestación de una opinión individual e independiente, sin perjuicio de lo anterior, Indexity, S.A. de C.V. se reserva el derecho de cambiar su opinión en cualquier momento sin asumir responsabilidad alguna al respecto.

En caso de que en este documento se utilicen vocablos tales como "intenta", "anticipa", "cree", "considera", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "pretende", "puede", "planea", "potencial", "predice", "busca", "debería", "será" así como, expresiones similares u homólogas tendrán el único propósito de identificar las mencionadas estimaciones futuras, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no asumen obligación de actualizar estimaciones futuras. Es de advertir que, las proyecciones han sido preparadas y tienen un propósito meramente ilustrativo e informativo, y no constituyen un pronóstico de cualquier índole.

Nuestra información emplea, de manera enunciativa más no limitativa datos: públicos, históricos, financieros, contables, sectoriales, tendencias, capacidad de administración, eventos relevantes, entre otros, que ayudan al conocimiento de la compañía/emisión/estructura, de que se trate, así como los elementos que intervienen en el comportamiento del instrumento cotizado y/o registrado en alguna bolsa de valores o cualquier otra entidad y difundidos por medios masivos de comunicación incluidos los referentes a la red mundial (Internet), sin exigencia de comprobación.

Todas nuestras opiniones y comentarios, se basan única y exclusivamente en las características de la entidad y/o emisora, estructura, emisión y/u operación, que se trate, con independencia de cualquier actividad de negocio diferente a la presentada o informada públicamente de la emisora o sus accionistas.

La información y/u opiniones emitidas y publicadas no constituyen recomendaciones para invertir, comprar, vender, mantener algún instrumento de inversión, definir una estrategia de inversión, legal o fiscal o suscribir ninguna clase de valores o bien para la realización de operaciones específicas, asimismo, no implica por ningún motivo la certificación sobre la bondad del valor (es) o la solvencia del emisor (es) así como tampoco para llevar a cabo ningún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con nuestro proceso de análisis, derivado de algún evento conocido públicamente. En consecuencia, el inversionista o la persona que tenga acceso al presente documento deberá adoptar sus propias decisiones de inversión sujeto a su perfil de inversión o de riesgo, teniendo en cuenta dichas circunstancias y

procurando obtener el asesoramiento específico y especializado de personas autorizadas para tales fines, sin responsabilidad alguna para Indexity, S.A. de C.V.

El análisis, opiniones y publicaciones que se presentan están basadas y construidas con fuentes originales u originarias del emisor y, en su caso, de las autoridades supervisoras, que se consideran fieles, confiables y actuales. Sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la certeza, temporalidad, exactitud o totalidad de cualquier información, por lo que Indexity, S.A. de C.V. no es responsable por errores u omisiones de los resultados obtenidos de dicha información.

Es necesario señalar que, Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de cualquier cambio, actualización o información adicional posterior a la fecha de publicación del presente documento. Este material proporciona información con un panorama general, por lo que, Indexity, S.A. de C.V. no tendrá responsabilidad alguna, por las decisiones de inversión en que pudiera incurrir el inversionista o persona que tenga acceso a este documento, derivado de la lectura o análisis del presente documento, de tal manera que, Indexity, S.A. de C.V. no responderá por ningún tipo de daño(s) y/o perjuicio(s).

El presente documento podrá ser publicado o distribuido a través de cualquier medio de comunicación electrónica o convencional. En consecuencia, la información contenida no será información confidencial, y estará disponible a todo posible inversionista(s) o persona(s) en igualdad de condiciones. La información que se incluye en esta presentación ha sido obtenida de fuentes públicas y que se consideran confiables, por lo cual Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de la validez, puntualidad, integridad o veracidad para cualquier propósito. Derivado de lo anterior, la presentación no se deberá entender como recomendación alguna, ya sea expresa o tácita, ni garantiza o sugiere que el inversionista se deberá basar en la exactitud, integridad o precisión de la información o las opiniones aquí contenidas.

El presente documento tiene como finalidad promover la inclusión y educación financiera, mediante un análisis serio a través del conocimiento de las empresas o valores analizados.

Para la distribución o divulgación del presente documento, bastará que se mencione la fuente y como autor del mismo a Indexity, S.A. de C.V., así como que el mismo, no implica una oferta, recomendación de inversión o estrategia fiscal, en caso de que alguna persona lo utilice o distribuya para fines distintos a los señalados, será responsable de los daños y perjuicios que se le lleguen a ocasionar a Indexity, S.A. de C.V., así como a sus accionistas, asociados, afiliados (en cualquiera de sus modalidades), consejeros, administradores, directivos, representantes legales, asesores, y demás empleados, dependientes y factores.