



08 DE AGOSTO, 2025

STORAGE

COLOCA BONO POR MXN\$500 MILL.

**SELFSTORAGE MANAGEMENT, S. DE R.L.
DE C.V. / FIDEICOMISO CIB/572**

EVENTO RELEVANTE

Visítanos en: www.indevity.mx

COLOCA BONO POR MXN\$500 MILLONES

Calificación HR Ratings: HR AA+ / Estable

08 de agosto de 2025

FIBRA STORAGE ES UN FIDEICOMISO MEXICANO CENTRADO EN EL SECTOR DE AUTOALMACENAJE, ESPECIALIZADO EN LA OPERACIÓN Y DESARROLLO DE UNIDADES DE AUTOALMACENAMIENTO. EN LA ACTUALIDAD, GESTIONA Y OPERA MÁS DE 210,000 M2 DISTRIBUIDOS EN MÁS DE 22,000 BODEGAS A LO LARGO DE LOS ESTADOS DE CIUDAD DE MÉXICO, ESTADO DE MÉXICO, JALISCO, QUERÉTARO, PUEBLA, GUERRERO, SAN LUIS POTOSÍ, AGUASCALIENTES, YUCATÁN, SONORA Y GUANAJUATO.

Evento Relevante (Fuente: EMISNET)

FIBRA STORAGE ANUNCIA LA COLOCACIÓN DE BONO POR \$500 MILLONES DE PESOS.

Ciudad de México a 07 de agosto de 2025.- CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, exclusivamente en su carácter de fiduciario del fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios número CIB/572, (BMV: STORAGE 18) ("Fibra Storage"), fideicomiso de bienes raíces especializados en desarrollo y arrendamiento de minibodegas en México, informa que el día de ayer colocó \$500 millones de pesos en el mercado público local, mediante la emisión de bonos a 1,820 días, equivalente a aproximadamente cinco años ("STORAGE 25"), con las siguientes características:

STORAGE 25 Monto: \$500,000,000 pesos

Vencimiento: 1 de agosto de 2030 (~5 años)

Tasa: TIEEF + 180 puntos base

La emisión se hizo al amparo del programa de deuda autorizado por la CNBV hasta por \$3,000 millones de pesos. La emisión obtuvo una calificación crediticia de AA+ y AA- (mex) con HR Ratings y Fitch Ratings, respectivamente.

Los recursos se utilizarán para el desarrollo, construcción y/o expansión de las propiedades del portafolio actual, así como para la adquisición de nuevas propiedades en las cuales se desarrollarán, construirán y/o operarán minibodegas, dentro del giro de Fibra Storage.

Presencia Fibra Storage



Fibra Storage Portafolio Operativo

	2T25	1T25	4T24	3T24	2T24	Δ% AsA	Δ% TsT
GLA Construido (m ²)	201,325	196,728	193,952	189,536	189,497	6.2%	2.3%
GLA Disponible (m ²) ⁽⁶⁾	196,427	188,762	186,048	185,837	182,517	7.6%	4.1%
GLA Ocupado (m ²)	160,520	154,302	152,032	147,293	142,952	12.3%	4.0%
Move Ins (m ²) ⁽⁷⁾	25,312	23,724	23,299	23,646	24,913	1.6%	6.7%
Move Ins netos (m ²) ⁽⁷⁾	6,218	2,270	4,739	4,340	6,691	-7.1%	173.9%
Ocupación m ² (% - FdP)	81.7%	81.7%	81.7%	79.3%	78.3%	340 pbs	(2 pbs)
Bodegas Disponibles	19,754	18,942	18,763	18,764	18,633	6.0%	4.3%
Bodegas Ocupadas	16,755	16,181	15,965	15,604	15,183	10.4%	3.5%
Move Ins (Bodegas)	2,237	2,099	2,062	2,166	2,205	1.5%	6.6%
Move Ins netos (Bodegas) ⁽⁷⁾	574	216	361	421	586	-2.0%	165.7%
Ocupación Bodegas (% - FdP) ⁽¹⁾	84.8%	85.4%	85.1%	83.2%	81.5%	333 pbs	(61 pbs)
Tarifa Efectiva Mensual - P\$ ⁽²⁾	382.3	377.5	368.6	363.1	354.4	7.9%	1.3%
RevPaM mensual - P\$ ⁽³⁾	312.4	308.6	301.2	287.8	277.5	12.6%	1.2%
Renta Efectiva Mensual ('000 MXN) ⁽⁴⁾	61,366	58,247	56,042	53,478	50,657	21.1%	5.4%
Street Rate Mensual FdP - P\$ ⁽⁵⁾	374.4	369.8	362.3	359.5	351.1	6.6%	1.2%

En jun '25, HR Ratings revisó al alza la calificación de HR AA a HR AA+ y mantuvo la Perspectiva Estable para Fibra Storage.

Calificación de HR Ratings

HR AA+ / Estable

La revisión al alza de las calificaciones del Fideicomiso CIB/572 se fundamenta en el refinanciamiento realizado el 3 de junio de 2025 para la emisión STORAGE 21-2V, por un monto total de MXN\$329M a través de la disposición de un crédito simple por MXN\$350M con vencimiento al 2T28, lo cual se tradujo en la eliminación del ajuste cualitativo negativo asignado en la revisión anterior.

Crecimiento

Ventas y márgenes

Se observaron ingresos totales por MXN\$696M en 2024 (+30.6% vs. MXN\$533M en 2023 y +17.9% vs. MXN\$591M en nuestro escenario base) y reportó MXN\$182M acumulado al 1T25 en comparación de MXN\$151M al 1T24 y MXN\$163M en nuestro escenario base. Este aumento se atribuye principalmente al incremento en el factor de ocupación y en las tarifas por encima de la inflación. Asimismo, el Fideicomiso registró un aumento de sus márgenes operativos, derivado de la internalización de los gastos de administración. Como resultado se registró un margen NOI de 78.3% y 78.0% en 2024 y acumulado al 1T25, respectivamente. Del mismo modo, se alcanzó un margen EBITDA del 62.2% y 61.0% en comparación a 56.5% y 60.3% al cierre de 2023 y al 1T24, y comparado con 56.5% y 57.5% en nuestro escenario base.

Generación de Flujo Libre de Efectivo

MXN\$335 Millones

El FLE generado durante 2024 fue de MXN\$355M, lo que representó un incremento de MXN\$117M contra el flujo de 2023 y MXN\$43M contra nuestro escenario base. Adicionalmente, el Fideicomiso generó MXN\$109M acumulado al cierre del 1T25 (vs. MXN\$92M acumulado al cierre del 1T24 y vs. MXN\$92M en nuestro escenario base). El incremento se atribuye a una mayor generación de EBITDA y a un flujo positivo en el capital de trabajo debido, principalmente a la recuperación de IVA.

Endeudamiento

MXN\$1,500 Millones

La deuda total cerró en MXN\$1,500M al 1T25 al igual que en el 1T24 y con nuestro escenario base. Se componía de las emisiones STORAGE 21V por MXN\$1,171M con vencimiento al 2T28 y STORAGE 21-2V, la cual se refinanció en el 2T25.

Riesgos

Deuda y FLE

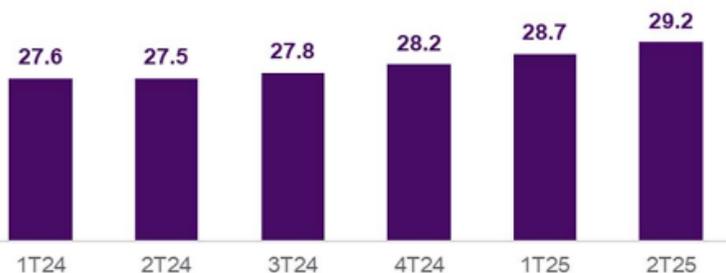
- Menor Generación de FLE. Si el Fideicomiso enfrenta presiones macroeconómicas adversas que resulte en menor desempeño operativo y, por consiguiente, menor generación de FLE, alcanzando un promedio anual de MXN\$142M para 2025-2029. La FIBRA podría presentar niveles promedio de DSCR por debajo de 1.5x causando una baja en la calificación.
- Incremento en los Niveles de Deuda. En caso de que el Fideicomiso realice mayores disposiciones de deuda para financiar su operación e inversión en propiedades, y alcance niveles promedio de años de pago por arriba de 6.6 años, la calificación se podría modificar a la baja.

COLOCA BONO POR MXN\$500 MILLONES

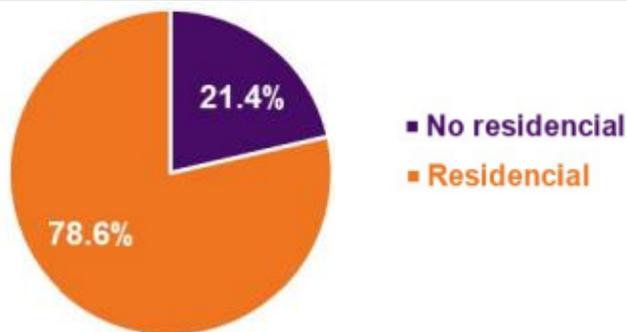
Calificación HR Ratings: HR AA+ / Estable

08 de agosto de 2025

Antigüedad de Clientes (meses)



Mezcla de Clientes (2T25)



Fuente: Reporte 2T25

Storage - Fibras Históricas

Indicadores *	2T25	1T25	4T24	3T24	2T24	Δ% AsA	Δ% TsT
GLA Construido (m ²) ⁽⁴⁾	201,325	196,728	193,952	189,536	189,497	6.2%	2.3%
GLA Disponible (m ²)	196,427	188,762	186,048	185,837	182,517	7.6%	4.1%
Total Estabilizada (m ²)	133,293	131,542	131,185	123,985	123,946	7.5%	1.3%
Total Por Estabilizar (m ²)	63,134	57,220	54,864	61,852	58,571	7.8%	10.3%
GLA Ocupado (m ²)	160,520	154,302	152,032	147,293	142,952	12.3%	4.0%
Ocup. Estabilizada (m ²)	121,875	120,532	120,559	112,456	111,530	9.3%	1.1%
Ocup. Por Estabilizar (m ²)	38,645	33,770	31,473	34,837	31,422	23.0%	14.4%
Ocupación (% - m ²) ⁽¹⁾	81.7%	81.7%	81.7%	79.3%	78.3%	340 pbs -	2 pbs-
Ocupación (% - Unidades)	84.8%	85.4%	85.1%	83.2%	81.5%	333 pbs -	61 pbs-
Tarifa Efectiva Mensual (P\$) ⁽²⁾	382.3	377.5	368.6	363.1	354.4	7.9%	1.3%
RevPAm (P\$) ⁽³⁾	312.4	308.6	301.2	287.8	277.5	12.6%	1.2%

*Cifras históricas

¹ Ocupación: m² ocupados / m² disponibles.

² Tarifa Efectiva Mensual: Renta efectiva mensual / m² rentados.

³ RevPAm Mensual: Renta efectiva mensual / m² disponibles.

⁴ Incluye 3,604m² de la sucursal de Hamburgo.

Fuente: Reporte 2T25

Storage 25 (Precio)



Visítanos en: 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.