

STORAGE

Reporte Trimestral 2T26

Fibra Storage
Banco Multiva S.A., Institución de
Banca Múltiple, Grupo Financiero
Multiva

Trimestral

27 de Agosto, 2026



Fibra Storage es el primer y único fideicomiso de inversión en bienes raíces (FIBRA) en México enfocado al desarrollo, inversión, adquisición, administración y operación de minibodegas de autoalmacenaje, que opera sus propiedades bajo las marcas "U-Storage" y "Guardabox". Al cierre del 2T26 el portafolio se integra por 44 propiedades: 36 en operación (26 estabilizadas y 10 en proceso de estabilización) y 8 terrenos para futuro desarrollo.

FIBRA · Autoalmacenaje

BMV: STORAGE18

44 propiedades · 211,948 m² de GLA construido

Highlights del Trimestre · 2T26 vs 2T25

INGRESOS TOTALES

MXN\$221.5

▲ +16.1% vs 2T25

De los cuales MXN\$211.5 son renta de minibodegas

NOI (INGRESO OPERATIVO NETO)

MXN\$175.2

▲ +16.7% vs 2T25

Margen NOI 79.3% (vs 78.7% en 2T25)

EBITDA

MXN\$133.2

▲ +18.8% vs 2T25

Margen EBITDA 60.3% (vs 58.8% en 2T25)

AMEFIBRA FFO AJUSTADO

MXN\$104.0

▲ +12.4% vs 2T25

Margen AMEFIBRA FFO Ajustado 47.1% (vs 48.5% en 2T25)

OCUPACIÓN (% SOBRE GLA DISPONIBLE)

84.8%

▲ +313 pbs vs 2T25

+95 pbs vs 1T26

TARIFA EFECTIVA MENSUAL

MXN\$407.7

▲ +6.6% vs 2T25

RevPaM MXN\$345.9 (+10.7% vs 2T25)

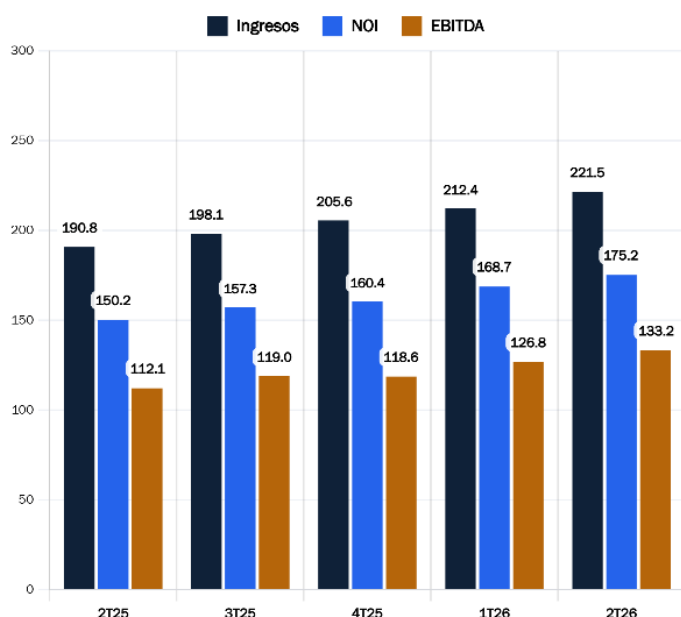
UTILIDAD NETA CONSOLIDADA

MXN\$177.7

▲ +21.7% vs 2T25

Ingresos, NOI y EBITDA

Millones de pesos · 2T25 a 2T26



Resumen Financiero al 2T26

(Cifras en MXN\$ Millones)

Resumen Financiero

Ingresos por Arrendamiento (+16.6% anual). Impulsados por una tarifa efectiva mensual 6.6% mayor y por una absorción neta de 3,022 m² en el trimestre.

Gastos Operativos, incl. predial (+13.2% anual). El incremento se debió principalmente a un mayor gasto de mantenimiento durante el trimestre.

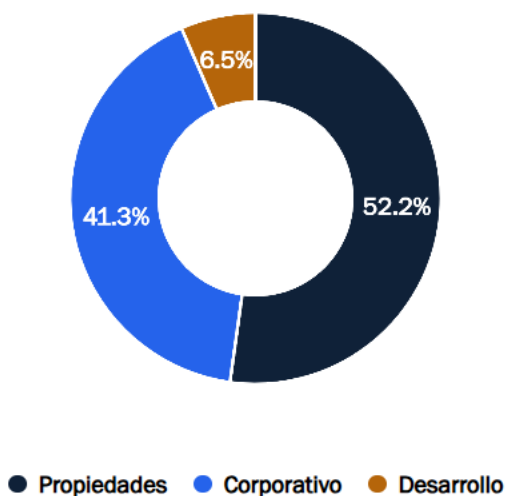
Gastos Corporativos (+10.2% anual). Se debió principalmente a gastos de proyectos, legales y de consultoría incurridos en el trimestre.

AMEFIBRA FFO Ajustado (-8.9% trimestral, pese al crecimiento anual). La disminución trimestral obedece a mayores gastos de financiamiento (MXN\$36.9 en 2T26 vs. MXN\$20.3 en 1T26), asociados a un mayor costo por intereses netos del periodo.

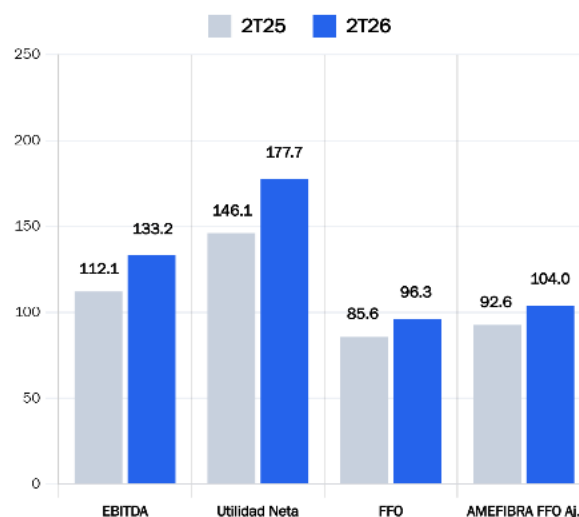
Utilidad Neta Consolidada (+21.7% anual). Refleja principalmente una mayor plusvalía reconocida en propiedades de inversión (MXN\$82.3 en 2T26 vs. MXN\$55.8 en 2T25).

Estructura de Gastos y Comparativo de Resultados - 2T26

Gastos por Categoría
% del gasto total - 2T26



EBITDA, Utilidad Neta, FFO y AMEFIBRA FFO Aj.
Millones de pesos - 2T25 vs 2T26

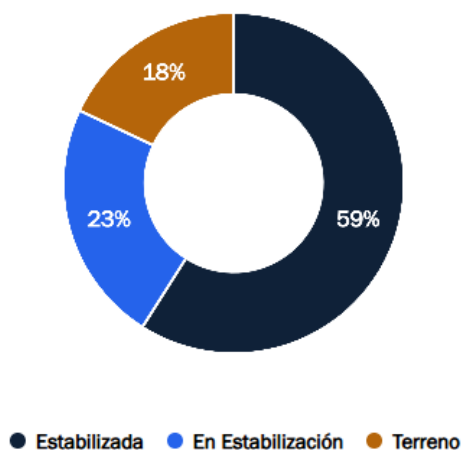


Resumen del Portafolio - 2T26

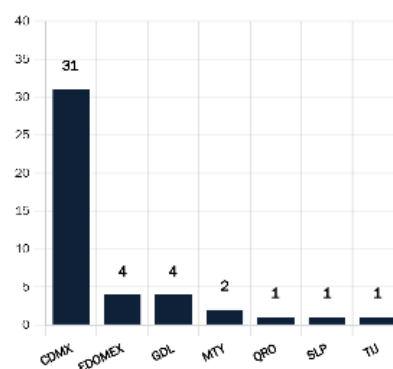
ESTADO	# PROPIEDADES	% DEL PORTAFOLIO
Estabilizada	26	59%
En Estabilización	10	23%
Terreno (futuro desarrollo)	8	18%
Total	44	100%

Se considera una propiedad como estabilizada una vez que ha llegado al 85% de ocupación durante un mes completo.

Composición del Portafolio
% de propiedades por estado - 2T26



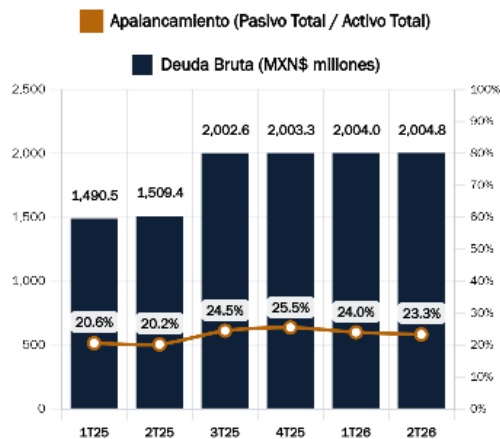
Distribución Geográfica
Número de propiedades por ubicación - 2T26



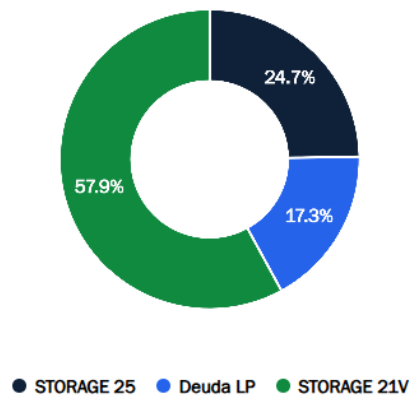
Deuda Bruta y Apalancamiento - Evolución Trimestral

Deuda Bruta y Apalancamiento (Pasivo Total / Activo Total)

Millones de pesos y % - 1T25 a 2T26



Deuda por Instrumento % del total - 30-jun-2026



DEUDA	TIPO	VENCIM.	TASA	MONTO (MXN\$)
STORAGE 25	Bono	01-ago-30	TIIEF+180pb	500.0
Deuda LP	Créd. simple	30-may-28	TIIEF+190pb	350.0
STORAGE 21V	Bono Verde	30-may-28	8.64%	1,171.0
Deuda				2,021.0
(-) Costos de Emisión				(16.2)
Total Deuda a Largo Plazo				2,004.8
(+) Intereses por Pagar				9.9
Total de Deuda				2,014.7

Información de Mercado - 30-jun-2026 vs 30-jun-2025

PRECIO DE CIERRE (STORAGE18)

MXN\$25.10

▲ +22.4% vs 2T25

NAV POR CBFÍ

MXN\$26.60

▲ +6.4% vs 2T25

P/VL (PRECIO / VALOR EN LIBROS)

0.91x

▲ +0.12x vs 2T25



TradingView

Fuente: Hubinfofel

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.