STORAGE

Reporte Trimestral 3T26

Fibra Storage · Fideicomiso CIB/572

Trimestral

12 de Noviembre, 2026



*Invitamos a dar lectura del *Disclaimer* contenido en la presente ficha.

FIBRA STORAGE

Fibra Storage es el primer y único fideicomiso de inversión en bienes raíces de México enfocado en el desarrollo, adquisición y operación de minibodegas de autoalmacenaje, bajo las marcas U-Storage y Guardabox. Al cierre del 3T26 tiene 45 propiedades: 39 sucursales en operación y 6 terrenos para futuro desarrollo.

BMV · STORAGE18 | HR Ratings · HR AA+ | HR Ratings · HR1

SECTOR FIBRA de autoalmacenaje (minibodegas)

Highlights del Trimestre · 3T26 vs 3T25 y 2T26

INGRESOS TOTALES
MXN$228.2

▲ +15.2% vs 3T25

+3.0% vs 2T26

3T25	198.1
3T26	228.2

INGRESO OPERATIVO NETO (NOI)
MXN$179.7

▲ +14.2% vs 3T25

+2.6% vs 2T26 · Margen 79.1%

3T25	157.3
3T26	179.7

EBITDA
MXN$137.6

▲ +15.7% vs 3T25

+3.3% vs 2T26 · Margen 60.6%

3T25	119.0
3T26	137.6

AMEFIBRA FFO AJUSTADO
MXN$108.8

▲ +10.3% vs 3T25

+4.6% vs 2T26 · Margen 47.9%

3T25	98.6
3T26	108.8

UTILIDAD NETA
MXN$158.1

▲ +33.4% vs 3T25

-11.1% vs 2T26

3T25	118.5
3T26	158.1

OCUPACIÓN (M^2)
82.4%

▼ vs 82.5% en 3T25

vs 84.8% en 2T26

3T25	82.5%
3T26	82.4%

TARIFA EFECTIVA MENSUAL
P$421.5 / m^2

▲ +7.6% vs 3T25

+3.4% vs 2T26

3T25	391.8
3T26	421.5

PROPIEDADES DE INVERSIÓN
MXN$8,741.9

▲ +10.6% vs 3T25

+2.2% vs 2T26

3T25	7,904.6
3T26	8,741.9

Contexto del Trimestre

Fibra Storage abrió tres sucursales (Cuemanco y Eje Central en la Ciudad de México y Benitez en Tijuana) y compró un terreno en Monterrey. La adición de más de 5,000 m^2 de área rentable bajó la ocupación a 82.4%, mientras el alza de la tarifa efectiva sostuvo el crecimiento de ingresos, NOI y EBITDA.

- Ingresos +15.2% anual
- Margen NOI 79.1%
- 3 aperturas · 39 sucursales
- Tarifa efectiva +7.6%

Composición del GLA Potencial · 3T26

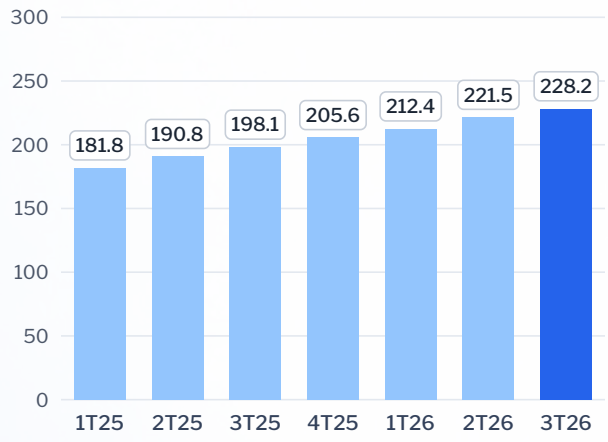
% de 266,683 m^2 de GLA potencial



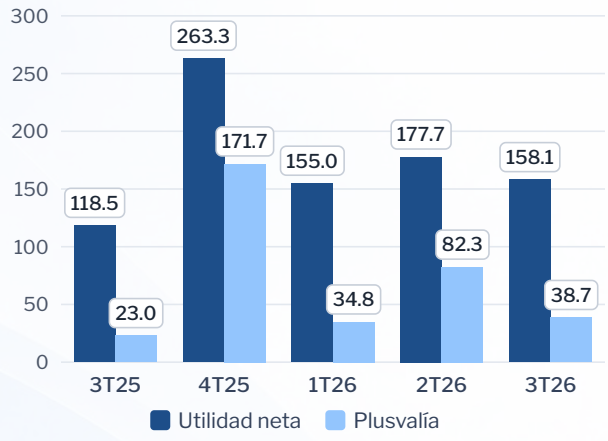
- GLA ocupado 174,016 m^2
- GLA desocupado 37,270 m^2
- Por habilitar 10,495 m^2 (3.9%)
- En desarrollo 44,902 m^2

Fuente: Reporte Trimestral / BMV

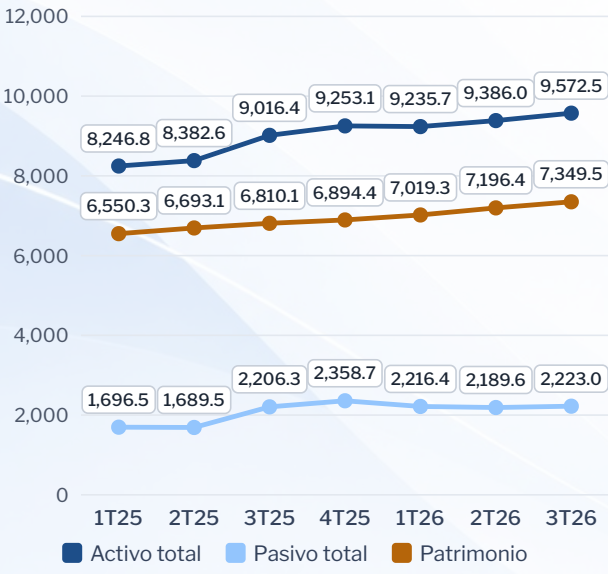
Ingresos Totales
Millones de pesos · 1T25 a 3T26



Utilidad Neta y Plusvalía de Propiedades
Millones de pesos · 3T25 a 3T26



Activo, Pasivo y Patrimonio
Millones de pesos · 1T25 a 3T26



Indicadores Trimestrales

Ingresos
+15.2% anual

MXN$228.2 · +15.2% anual · +3.0% trimestral

La renta de minibodegas sumó MXN$217.2 (+14.8%), impulsada por la absorción neta acumulada y una tarifa efectiva 7.6% mayor por la estrategia de tarifas. Otros ingresos: MXN$11.1, con MXN$1.1 de recuperación de seguro.

EBITDA
+15.7% anual

MXN$137.6 · margen 60.6% (60.1% en 3T25)

Los gastos administrativos y otros fueron MXN$42.1 (+9.8%), por gastos legales incurridos en el trimestre; el margen subió 0.5 puntos.

Utilidad Neta
+33.4% anual

MXN$158.1 · vs MXN$118.5 en 3T25

Incluye una plusvalía de MXN$38.7 en propiedades de inversión (MXN$23.0 en 3T25) y MXN$13.1 por valuación de instrumentos de inversión; el costo financiero neto bajó a MXN$24.2.

Ocupación y Absorción
-13 pbs anual

82.4% del GLA disponible · 86.7% por bodegas

La baja frente a 84.8% del 2T26 se debió a la adición de más de 5,000 m^2 de GLA disponible. La absorción neta fue de −992 m^2; las mismas propiedades cerraron en 89.5%.

Propiedades de Inversión
+10.6% anual

MXN$8,741.9 · +MXN$837.3 vs 3T25

El aumento se explica por el CAPEX de desarrollo, las revaluaciones del portafolio y las adquisiciones de terrenos y propiedades.

Deuda Total
sin cambio

MXN$2,021.0 · nivel de endeudamiento 21.50%

Integrada por los bonos STORAGE 21V y STORAGE 25 y un crédito simple con Banorte; la cobertura del servicio de la deuda fue 3.22x y se cumplen todos los covenants.

CAPEX
MXN$73.1

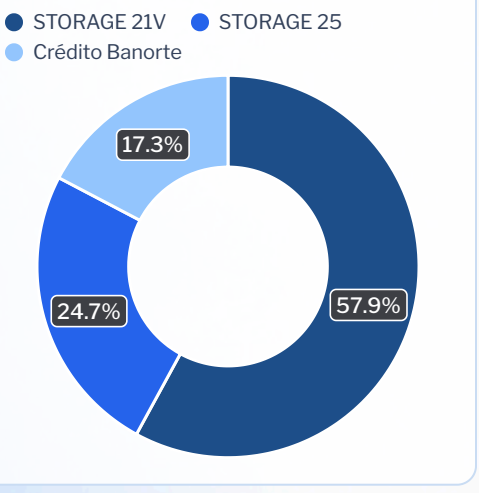
MXN$20.5 en propiedades operativas · MXN$52.6 en desarrollo

Sin incluir intereses capitalizados. El monto en operativas se destinó a habilitar nuevos metros disponibles.

Fuente: Reporte Trimestral / BMV

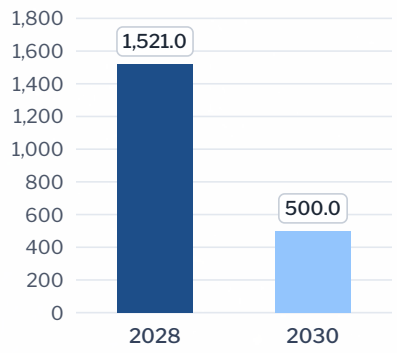
Composición de la Deuda · 3T26

% de MXN$2,021.0



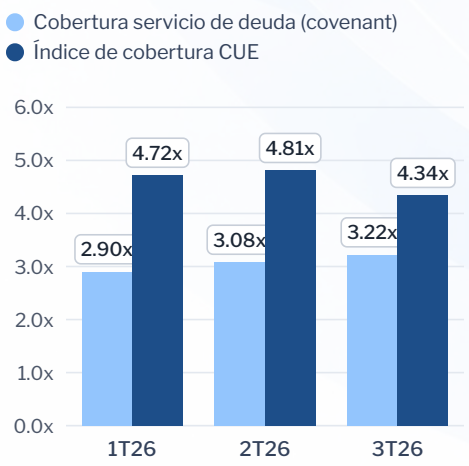
Perfil de Vencimientos

Millones de pesos · por año de vencimiento contractual



Coberturas del Servicio de la Deuda

Veces · 1T26 a 3T26



Fuente: Reporte Trimestral / BMV

Calificación Crediticia

HR RATINGS · LARGO PLAZO

HR AA+ · Perspectiva Estable

Ratificada el 23 de junio de 2026

HR RATINGS · CORTO PLAZO

HR1

Ratificada el 23 de junio de 2026

HR Ratings ratificó la calificación de largo plazo de Fibra Storage en **HR AA+** con **Perspectiva Estable** y la de corto plazo en **HR1**, con base en las métricas de cobertura del servicio de la deuda (DSCR) y años de pago reportadas en 2025, resultado de una mayor generación de flujo libre de efectivo.

HR RATINGS · 2024	HR RATINGS · 9-JUN-2025	HR RATINGS · 23-JUN-2026
HR AA	**HR AA+**	**HR AA+**
Perspectiva Estable	Perspectiva Estable	Perspectiva Estable (vigente)

Fuente: HR Ratings



Fuente: Hubinfosel

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.