

Fibra Storage LP
HR AA+
Perspectiva Estable

Fibra Storage CP
HR1

Corporativos
23 de junio de 2026
A NRSRO Rating*



Jesús Pineda
Subdirector de Corporativos
Analista Responsable
jesus.pineda@hrratings.com



Emiliano Flores
Analista
emiliano.flores@hrratings.com



Heinz Cederborg
Director Ejecutivo Sr. de Corporativos /
ABS
heinz.cederborg@hrratings.com

HR Ratings ratificó las calificaciones HR AA+ con Perspectiva Estable y HR1 para Fibra Storage

La ratificación de las calificaciones del Fideicomiso CIB/572 (Fibra Storage, la FIBRA o el Fideicomiso) se fundamenta en los niveles reportados de las métricas DSCR (Debt Service Coverage Ratio, por sus siglas en inglés), DSCR con Caja y Años de Pago en el 2025. El DSCR y DSCR con Caja alcanzaron niveles en el máximo de la curva (2.3 veces (x) y 4.2x respectivamente), mientras que los Años de Pago registraron 3.2 años. Lo anterior es resultado de la generación de Flujo Libre de Efectivo (FLE) en 2025. La Empresa generó un FLE de P\$379m en 2025 (+6.7% vs. P\$355m en 2024 y +7.1% vs. P\$354m en nuestro escenario base) como resultado de un incremento del EBITDA, que registró P\$481m (+12.6% vs. P\$428m en nuestro escenario base), además de un flujo positivo en el capital de trabajo debido, principalmente, al aumento de los anticipos de clientes.

Para años posteriores, consideramos que los ingresos totales alcancen los P\$1,238m en 2030 (vs. P\$776m en 2025), lo que representa una Tasa Media Anual de Crecimiento (TMAC) del 9.8% para 2025-2030. Este crecimiento se atribuye al aumento de la Superficie Bruta Arrendable (SBA), derivado del desarrollo de propiedades del portafolio actual y a la apertura de siete unidades que actualmente se encuentran registradas como terrenos, las cuales se estima que incrementarán su ocupación durante el periodo proyectado. Asimismo, se espera que estas aperturas resulten en un incremento de los gastos generales que se irán absorbiendo paulatinamente conforme se materialice el crecimiento en el factor de ocupación. Como resultado, se alcanzará un margen NOI promedio ponderado de 78.1% para el periodo 2026-2030 (vs. 78.5% en 2025) y un margen EBITDA promedio ponderado de 61.0% (vs. 62.0% en 2025). Finalmente, dentro de nuestras proyecciones se incluye el supuesto de refinanciamiento de la emisión STORAGE 21V por P\$1,171m y de su crédito simple por P\$350m a través de una emisión por P\$2,000m. Asimismo, en 2030 esperamos la amortización de la emisión STORAGE 25 por P\$500m. Como resultado,



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

estimamos que la deuda total y la deuda neta alcancen los P\$2,000m y P\$1,105m, respectivamente en 2030 (vs. P\$2,021m y P\$1,225m en 2025). En este sentido, esperamos que el DSCR y DSCR con Caja alcancen niveles en el máximo de la curva (2.3 veces (x) y 4.2x, respectivamente) entre 2026-2030, mientras que los Años de Pago reporten un promedio ponderado de 3.5 años.

Supuestos y Resultados de Fibra Storage (Cifras en millones de pesos)

Supuestos y Resultados	Reportado		Escenario Base					Escenario de Estrés					Prom. Ponderado		Grado de Estrés
	2024*	2025*	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	Base	Estrés	
Ingresos Totales	696	776	862	951	1,046	1,138	1,238	766	831	964	1,025	1,101	985	880	-10.6%
Factor de Ocupación (Cierre)	81.7%	83.5%	79.8%	79.0%	75.3%	79.5%	82.4%	78.9%	78.7%	76.7%	79.7%	82.1%	78.8%	78.7%	-0.2%
SBA (m²)	186,048	200,918	217,833	232,772	248,845	252,845	252,845	211,980	213,480	215,480	219,480	219,480	235,021	214,580	-8.7%
EBITDA	433	481	524	565	637	720	793	382	435	522	627	695	602	477	-20.7%
NOI	509	610	680	735	810	893	982	551	615	713	783	863	769	652	-15.2%
Flujo Libre de Efectivo	355	379	392	417	438	471	527	260	244	327	323	319	427	282	-34.1%
Margen EBITDA	62.2%	62.0%	60.8%	59.4%	60.9%	63.3%	64.0%	49.9%	52.3%	54.1%	61.2%	63.1%	61.0%	53.8%	-11.9%
Margen NOI	78.3%	78.5%	78.8%	77.3%	77.5%	78.5%	79.3%	72.0%	74.0%	74.0%	76.4%	78.4%	78.1%	73.9%	-5.4%
CAPEX + Inv. en Asociadas	347	499	671	299	321	80	0	561	217	321	70	0	378	318	-15.8%
Distribuciones Obligatorias	150	81	98	90	138	213	235	0	0	24	123	141	128	31	n.a.
Distribuciones	216	185	236	90	270	330	400	0	0	24	123	141	227	31	-86.5%
Deuda Total	1,500	2,021	2,021	2,021	2,500	2,500	2,000	2,022	2,022	2,501	2,501	2,001	2,179	2,180	0.0%
Deuda Neta	793	1,225	1,422	1,588	1,585	1,400	1,105	1,546	1,667	1,809	1,614	1,422	1,475	1,632	10.6%
DSCR	4.8x	3.3x	3.1x	3.0x	3.1x	3.2x	0.8x	2.0x	1.6x	2.2x	2.1x	0.5x	2.9x	1.8x	-37.2%
DSCR con caja inicial	15.3x	9.6x	9.3x	4.9x	3.9x	7.1x	1.9x	8.0x	2.6x	2.3x	4.4x	1.2x	6.3x	4.5x	-28.2%
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	18.1%	21.8%	21.3%	21.0%	23.9%	23.3%	19.0%	21.7%	21.1%	24.1%	23.2%	18.7%	21.8%	22.0%	0.7%
Años de Pago (DN / EBITDA)	1.8	2.5	2.7	2.8	2.5	1.9	1.4	4.0	3.8	3.5	2.6	2.0	2.5	3.5	41.7%
Años de Pago (DN / FLE)	2.2	3.2	3.6	3.8	3.6	3.0	2.1	5.9	6.8	5.5	5.0	4.5	3.5	5.9	68.6%

Fuente: HR Ratings con base en información del Fideicomiso al 1T26. Proyecciones realizadas a partir del 2T26.

* Información Dictaminada en formato IFRS por KPMG.

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

- Desempeño Operativo.** Se observaron ingresos totales por P\$776m en 2025 (+11.5% vs. P\$696m en 2024 y +6.1% vs. P\$732m en nuestro escenario base) y reportó P\$212m acumulado al 1T26 en comparación de P\$182m al 1T25 y P\$195m en nuestro escenario base. Este aumento se atribuye principalmente al incremento en el SBA, 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 78.5% y 79.4% en 2025 y acumulado al 1T26, respectivamente. Del mismo modo, se alcanzó un margen EBITDA del 62.0% y 63.3% en comparación a 62.2% y 65.5% al cierre de 2024 y al 1T25, y comparado con 58.5% y 61.3% en nuestro escenario base.
- Generación de Flujo Libre de Efectivo.** El FLE generado durante 2025 fue de P\$379m, lo que representó un incremento de P\$24m contra el flujo de 2024 y de P\$25m contra nuestro escenario base. Adicionalmente, el Fideicomiso generó P\$153m acumulado al cierre del 1T26 (vs. P\$110m acumulado al cierre del 1T25 y vs. P\$134m 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, al aumento de los anticipos de clientes.
- Niveles de Deuda.** Fibra Storage registró una deuda total de P\$2,021m al 1T26 (vs. P\$1,500m al 1T25). El incremento anterior obedece al refinanciamiento de la emisión STORAGE 21-2V por un monto total de P\$329m a través de los recursos obtenidos de un crédito bancario por P\$350m y a la colocación de la emisión STORAGE 25 por P\$500m.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Expectativas para Periodos Futuros

- **Desempeño Operativo.** En nuestro escenario base, proyectamos que los ingresos totales alcancen P\$1,238m en 2030 (vs. P\$776m en 2025), lo que se reflejaría en una TMAC₂₅₋₃₀ de 9.8%. Este incremento se basa en el aumento de SBA derivado de siete aperturas, en la estabilidad del factor de ocupación y el incremento sostenido de las tarifas por encima de la inflación. Asimismo, estas aperturas resultarán en un incremento en los gastos generales que se irán absorbiendo paulatinamente conforme se materialice el crecimiento en el factor de ocupación. En este sentido, el margen NOI promedio ponderado se proyecta en 78.1% (vs. 78.5% en 2025) y el margen EBITDA promedio ponderado en 61.0% (vs. 62.0% en 2025) durante el periodo proyectado.
- **Generación de FLE.** Estimamos que la generación de FLE alcance los P\$527 en 2030 (vs. P\$379m en 2025). Este incremento se atribuye al crecimiento del EBITDA, parcialmente contrarrestado por las distribuciones obligatorias por CBFIs y mayores requerimientos de capital de trabajo.
- **Evolución de la Deuda.** Durante el 2028, estimamos el refinanciamiento de la emisión STORAGE 21V por P\$1,171m y del crédito simple por P\$350m a través de una emisión por P\$2,000m. Asimismo, en 2030, esperamos la amortización de la emisión STORAGE 25 por P\$500m. Como resultado, estimamos que la deuda total y la deuda neta alcancen los P\$2,000m y P\$1,105m, respectivamente en 2030 (vs. P\$2,021m y P\$1,225m en 2025).

Factores que podrían subir la calificación

- **Mayor Generación de FLE.** En caso de que Fibra Storage muestre mayor generación de FLE durante el periodo proyectado que resulte en una métrica promedio ponderado de Años de Pago por debajo de 2.2 años en 2026-2030 (vs. 3.5 años en el escenario base), se podría modificar la calificación al alza.

Factores que podrían bajar la calificación

- **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 ponderado anual de P\$282m para 2026-2030 (vs. 427m en nuestro escenario base). La FIBRA podría presentar niveles promedio de DSCR por debajo de 1.8x (vs. 2.3x en nuestro escenario base) 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 5.9 años para 2026-2030 (vs. 3.5 años en el escenario base), la calificación se podría modificar a la baja.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario Base: Balance General (Cifras en millones de pesos)

	2024*	2025*	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	1T25	1T26
ACTIVOS TOTALES	8,288	9,253	9,479	9,638	10,470	10,740	10,530	8,247	9,236
Activo Circulante	804	892	716	583	1,099	1,296	1,092	463	688
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	707	796	270	104	585	771	565	213	260
Inversiones Disponibles	0	0	330	330	330	330	330	142	330
Rentas por Cobrar a Clientes	3	2	5	6	8	10	10	1	2
Impuestos por Recuperar	85	85	102	132	164	172	172	89	80
Partes Relacionadas y Otros	2	2	2	3	3	3	3	2	2
Pagos Anticipados	7	7	7	9	10	11	12	15	16
Activos no Circulantes	7,483	8,361	8,763	9,055	9,371	9,444	9,438	7,784	8,547.3
Anticipos para la Adquisición de Propiedades	0	10	7	7	7	7	7	0	7
Equipos	4	45	44	44	43	43	43	4	44
Propiedades de Inversión	7,366	8,195	8,589	8,888	9,209	9,289	9,289	7,668	8,369
Crédito Mercantil	72	68	63	57	52	46	41	71	67
Otros Intangibles	35	33	34	33	32	31	29	35	35
Depositos en Garantía	1	4	21	22	23	24	25	1	21
Pago de Anticipos	0	10	7	7	7	7	7	0	7
Activos por Derecho de Uso	6	4	3	3	3	3	3	6	3
PASIVOS TOTALES	1,884	2,359	2,417	2,266	2,906	2,958	2,517	1,697	2,216
Pasivo Circulante	594	236	291	1,671	333	897	468	405	82
Pasivo con Costo	329	0	0	1,521	0	500	0	329	0
Proveedores	7	2	2	3	3	4	4	2	2
Pasivos por Arrendamientos	14	15	16	16	16	16	16	15	16
Distribuciones por Pagar	216	185	236	90	270	330	400	0	0
Intereses por Pagar	9	9	11	10	12	12	10	35	35
Anticipo de Clientes y Otros	20	26	26	32	32	36	39	25	29
Pasivos no Circulantes	1,290	2,122	2,127	595	2,573	2,061	2,049	1,291	2,135
Pasivo con Costo	1,171	2,021	2,021	500	2,500	2,000	2,000	1,171	2,021
Pasivo por Arrendamiento	129	119	121	108	93	78	63	130	131
Costos de Emisión	-11	-18	-15	-13	-20	-17	-14	-10	-17
Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CAPITAL CONTABLE	6,404	6,894	7,062	7,372	7,564	7,782	8,013	6,550	7,019
Capital Contribuido	3,661	3,661	3,631	3,631	3,631	3,631	3,631	3,660	3,631
Utilidades Acumuladas	2,037	2,558	2,998	3,341	3,472	3,603	3,751	2,743	3,234
Utilidad del Ejercicio	706	675	433	401	462	548	631	147	155
Deuda Total	1,500	2,021	2,021	2,021	2,500	2,500	2,000	1,500	2,021
Deuda Neta	793	1,225	1,422	1,588	1,585	1,400	1,105	1,145	1,432
Días Cuenta por Cobrar Clientes	2	1	1	1	1	1	1	1	1
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	18.1%	21.8%	21.3%	21.0%	23.9%	23.3%	19.0%	18.2%	21.9%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por KPMG.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 2T26.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario Base: Estado de Resultados (Cifras en millones de pesos)

	2024*	2025*	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	1T25	1T26
Ingresos Totales	696	776	862	951	1,046	1,138	1,238	182	212
Ingresos por Rentas	617	739	822	907	999	1,088	1,184	172	202
Otros Ingresos	79	37	41	44	47	50	54	10	10
Gastos de Generales	263	295	338	386	409	418	445	71	78
Gastos de Operación	115	138	144	172	189	194	202	32	36
Gastos de Administración	148	157	194	214	220	223	243	39	42
UOPADA (EBITDA)	433	481	524	565	637	720	793	111	134
Depreciación y Amortización	12	10	10	9	7	7	7	2	3
Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)	421	472	514	556	630	713	786	108	132
Ingresos por Intereses	71	45	48	33	52	63	64	10	9
Pérdida por Cambios	49	-3	9	0	0	0	0	-3	9
Intereses Pagados por Pasivos Financieros	124	142	170	172	192	212	201	30	39
Intereses Pagados por Arrendamientos	15	13	14	14	14	14	14	4	3
Otros Gastos Financieros	0	0	2	2	15	3	3	0	0
Ingreso Financiero Neto	-4	-100	-116	-142	-154	-152	-140	-24	-21
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	303	317	35	0	0	0	0	67	35
Resultado Integral de Financiamiento	299	217	-81	-142	-154	-152	-140	43	14
Ingresos (Costos) no Ordinarios	0	0	13	0	0	0	0	0	13
Utilidad Neta Consolidada	706	675	433	401	462	548	631	147	155
Cifras UDM									
Cambio en Ventas (%)	30.6%	11.5%	11.1%	10.3%	9.9%	8.9%	8.8%	29.7%	11.0%
Factor de Ocupación (Al cierre)	81.7%	83.5%	79.8%	79.0%	75.3%	79.5%	82.4%	81.7%	83.9%
Superficie Bruta Arrendable (SBA) (m2)	186,048	200,918	217,833	232,772	248,845	252,845	252,845	188,762	204,998
NOI	509	610	680	735	810	893	982	531	637
Margen NOI	78.3%	78.5%	78.8%	77.3%	77.5%	78.5%	79.3%	78.3%	79.4%
Margen EBITDA	62.2%	62.0%	60.8%	59.4%	60.9%	63.3%	64.0%	62.3%	62.6%
Retorno sobre Capital Empleado (%)	6.0%	6.1%	6.1%	6.4%	7.0%	7.7%	7.9%	6.1%	6.2%
Tasa Pasiva	8.3%	8.3%	8.4%	8.5%	8.3%	8.5%	8.7%	8.2%	8.3%
Tasa Activa	10.1%	7.3%	7.3%	7.3%	7.4%	6.7%	6.6%	9.8%	7.3%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por KPMG.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 2T26.

NOI = Ingresos por Rentas - Gastos de Operación.

EBITDA = NOI - Gastos de Administración.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario Base: Flujo de Efectivo (Cifras en millones de pesos)

	2024*	2025*	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	1T25	1T26
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN									
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	706	675	433	401	462	548	631	147	155
Partidas sin Impacto en el Efectivo	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Depreciación y Amortización	12	10	10	9	7	7	7	2	3
Utilidad /Pérdida en Venta de Inmb., y Negocios Conjuntos	-303	-317	-35	0	0	0	0	-67	-35
Intereses a Favor	-71	-45	-48	-33	-52	-63	-64	-10	-9
Otras Partidas de Inversión	-52	0	-10	0	0	0	0	2	-10
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversion	-415	-353	-82	-24	-45	-56	-57	-72	-51
Intereses Devengados	139	155	174	172	192	212	201	34	42
Intereses por Arrendamientos y Costos de Emisión	4	4	13	16	28	17	17	1	1
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	143	159	187	188	220	229	218	35	43
Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.	436	482	537	565	637	720	793	110	148
Decremento (Incremento) en Clientes	0	1	-3	-1	-2	-2	-1	1	1
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	127	0	-18	-33	-34	-10	-2	-12	-4
Incremento (Decremento) en Proveedores	-23	-5	1	1	0	0	0	-5	1
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	-9	11	2	4	3	4	0	36	29
Capital de trabajo	95	7	-18	-29	-32	-8	-2	20	27
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	531	489	519	536	605	713	790	131	174
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN									
Inversión en Propiedades	-347	-499	-338	-299	-321	-80	0	-228	-118
Inversión en Prop., Planta y Equipo	-4	-42	0	0	0	0	0	-0	0
Inversión en Activos Intangibles	-3	-1	-2	0	0	0	0	-0	-2
Inversiones Disponibles	0	0	-333	0	0	0	0	-142	-333
Intereses Cobrados	71	45	48	33	52	63	64	10	9
Otros Activos	52	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Capitalizados de Propiedades de Inversión	-21	-21	-5	0	0	0	0	-4	-5
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	-251	-518	-633	-267	-269	-17	64	-365	-450
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	280	-29	-114	269	336	696	855	-235	-276
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO									
Financiamientos Bancarios	0	850	0	0	2,000	0	0	0	0
Amortización de Financiamientos Bancarios	0	-329	0	0	-1,521	0	-500	0	0
Amortización de Arrendamientos	-11	-14	-15	-15	-15	-15	-15	-3	-4
Intereses Pagados por Arrendamientos	-15	-14	-14	-14	-14	-14	-14	-4	-3
Intereses Pagados por Pasivos Financieros	-124	-138	-170	-172	-192	-212	-201	-30	-39
Amortización de Costos de Emisión	0	0	0	0	-22	0	0	0	0
Financiamiento "Ajeno"	-150	355	-198	-199	236	-240	-730	-37	-47
Aportaciones de Fideicomitentes	5	5	-51	0	0	0	0	0	-51
Recompra de Acciones	-120	-11	0	0	0	0	0	-6	0
Otras Partidas	0	-15	0	0	0	0	0	0	0
Distribuciones Pagadas	-84	-216	-185	-236	-90	-270	-330	-216	-185
Financiamiento "Propio"	-198	-236	-215	-236	-90	-270	-330	-222	-215
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	-348	118	-412	-435	146	-510	-1,060	-259	-261
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	-68	89	-527	-166	482	185	-205	-494	-537
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	776	707	796	270	104	585	771	707	796
Efectivo y equiv. al final del Periodo	707	796	270	104	585	771	565	213	260
Cifras UDM									
Capex de Mantenimiento	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ajustes especiales	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m	355	379	392	417	438	471	527	373	392
Amortización de Deuda	0	329	0	0	1,521	0	500	0	0
Revolencia automática	0	-329	0	0	-1,521	0	0	0	0
Amortización de Deuda Final	0	0	0	0	0	0	500	0	0
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	74	114	128	139	140	149	201	143	168
Servicio de la Deuda 12m	74	114	128	139	140	149	701	143	168
DSCR	4.8	3.3	3.1	3.0	3.1	3.2	0.8	2.6	2.3
Caja Inicial Disponible	776	707	796	270	104	585	771	707	796
DSCR con Caja Inicial	15.3	9.6	9.3	4.9	3.9	7.1	1.9	7.5	7.1
Deuda Neta a FLE 12m	2.2	3.2	3.6	3.8	3.6	3.0	2.1	3.1	3.7
Deuda Neta a EBITDA 12m	1.8	2.5	2.7	2.8	2.5	1.9	1.4	2.5	2.8

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por KPMG.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 2T26.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario Estrés: Balance General (Cifras en millones de pesos)

	2024*	2025*	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	1T25	1T26
ACTIVOS TOTALES	8,288	9,253	9,328	9,587	10,381	10,795	10,686	8,247	9,236
Activo Circulante	804	892	676	724	1,203	1,553	1,451	463	688
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	707	796	147	26	362	557	250	213	260
Inversiones Disponibles	0	0	330	330	330	330	330	142	330
Rentas por Cobrar a Clientes	3	2	4	6	7	9	9	1	2
Impuestos por Recuperar	85	85	168	341	478	631	833	89	80
Partes Relacionadas y Otros	2	2	2	2	3	3	3	2	2
Pagos Anticipados	7	7	25	19	24	24	27	15	16
Activos no Circulantes	7,483	8,361	8,653	8,863	9,178	9,242	9,235	7,784	8,547.3
Anticipos para la Adquisición de Propiedades	0	10	7	7	7	7	7	0	7
Equipos	4	45	44	44	43	43	43	4	44
Propiedades de Inversión	7,366	8,195	8,479	8,695	9,017	9,087	9,087	7,668	8,369
Crédito Mercantil	72	68	63	57	52	46	41	71	67
Otros Intangibles	35	33	34	33	32	31	29	35	35
Depositos en Garantía	1	4	21	22	23	24	24	1	21
Pago de Anticipos	0	10	7	7	7	7	7	0	7
Activos por Derecho de Uso	6	4	3	3	3	3	3	6	3
PASIVOS TOTALES	1,884	2,359	2,178	2,175	2,658	2,749	2,254	1,697	2,216
Pasivo Circulante	594	236	50	1,579	85	687	204	405	82
Pasivo con Costo	329	0	0	1,521	0	500	0	329	0
Proveedores	7	2	3	3	3	4	4	2	2
Pasivos por Arrendamientos	14	15	16	16	16	16	16	15	16
Distribuciones por Pagar	216	185	0	0	24	123	141	0	0
Intereses por Pagar	9	9	11	10	13	12	10	35	35
Anticipo de Clientes y Otros	20	26	21	30	29	32	34	25	29
Pasivos no Circulantes	1,290	2,122	2,128	596	2,574	2,062	2,050	1,291	2,135
Pasivo con Costo	1,171	2,021	2,022	501	2,501	2,001	2,001	1,171	2,021
Pasivo por Arrendamiento	129	119	121	108	93	78	63	130	131
Costos de Emisión	-11	-18	-15	-13	-20	-17	-14	-10	-17
Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CAPITAL CONTABLE	6,404	6,894	7,150	7,412	7,723	8,046	8,432	6,550	7,019
Capital Contribuido	3,661	3,661	3,631	3,631	3,631	3,631	3,631	3,660	3,631
Utilidades Acumuladas	2,037	2,558	3,234	3,520	3,757	3,969	4,275	2,743	3,234
Utilidad del Ejercicio	706	675	286	261	335	446	527	147	155
Deuda Total	1,500	2,021	2,022	2,022	2,501	2,501	2,001	1,500	2,021
Deuda Neta	793	1,225	1,546	1,667	1,809	1,614	1,422	1,145	1,432
Días Cuenta por Cobrar Clientes	2	1	1	1	1	1	1	1	1
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	18.1%	21.8%	21.7%	21.1%	24.1%	23.2%	18.7%	18.2%	21.9%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por KPMG.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 2T26.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario Estrés: Estado de Resultados (Cifras en millones de pesos)

	2024*	2025*	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	1T25	1T26
Ingresos Totales	696	776	766	831	964	1,025	1,101	182	212
Ingresos por Rentas	617	739	730	793	920	979	1,053	172	202
Otros Ingresos	79	37	36	38	43	45	48	10	10
Gastos de Generales	263	295	384	397	442	397	406	71	78
Gastos de Operación	115	138	181	178	207	196	190	32	36
Gastos de Administración	148	157	203	219	235	201	216	39	42
UOPADA (EBITDA)	433	481	382	435	522	627	695	111	134
Depreciación y Amortización	12	10	10	9	7	7	7	2	3
Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)	421	472	372	426	514	620	688	108	132
Ingresos por Intereses	71	45	45	29	45	57	59	10	9
Pérdida por Cambios	49	-3	9	0	0	0	0	-3	9
Intereses Pagados por Pasivos Financieros	124	142	173	177	195	214	203	30	39
Intereses Pagados por Arrendamientos	15	13	14	14	14	14	14	4	3
Otros Gastos Financieros	0	0	2	2	15	3	3	0	0
Ingreso Financiero Neto	-4	-100	-120	-150	-165	-160	-148	-24	-21
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	303	317	35	0	0	0	0	67	35
Resultado Integral de Financiamiento	299	217	-85	-150	-165	-160	-148	43	14
Ingresos (Costos) no Ordinarios	0	0	13	0	0	0	0	0	13
Utilidad Neta Consolidada	706	675	286	261	335	446	527	147	155
<i>Cifras UDM</i>									
Cambio en Ventas (%)	30.6%	11.5%	-1.3%	8.6%	15.9%	6.3%	7.5%	29.7%	11.0%
Factor de Ocupación (Al cierre)	81.7%	83.5%	78.9%	78.7%	76.7%	79.7%	82.1%	81.7%	83.9%
Superficie Bruta Arrendable (SBA) (m2)	186,048	200,918	211,980	213,480	215,480	219,480	219,480	188,762	204,998
NOI	509	610	551	615	713	783	863	531	637
Margen NOI	78.3%	78.5%	72.0%	74.0%	74.0%	76.4%	78.4%	78.3%	79.4%
Margen EBITDA	62.2%	62.0%	49.9%	52.3%	54.1%	61.2%	63.1%	62.3%	62.6%
Retorno sobre Capital Empleado (%)	6.0%	6.1%	4.4%	4.9%	5.8%	6.8%	7.0%	6.1%	6.2%
Tasa Pasiva	8.3%	8.3%	8.5%	8.8%	8.5%	8.6%	8.8%	8.2%	8.3%
Tasa Activa	10.1%	7.3%	7.5%	7.4%	7.6%	6.9%	7.0%	9.8%	7.3%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por KPMG.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 2T26.

NOI = Ingresos por Rentas - Gastos de Operación.

EBITDA = NOI - Gastos de Administración.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario Estrés: Flujo de Efectivo (Cifras en millones de pesos)

	2024*	2025*	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	1T25	1T26
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN									
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	706	675	286	261	335	446	527	147	155
Partidas sin Impacto en el Efectivo	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Depreciación y Amortización	12	10	10	9	7	7	7	2	3
Utilidad /Pérdida en Venta de Inmb. y Negocios Conjuntos	-303	-317	-35	0	0	0	0	-67	-35
Intereses a Favor	-71	-45	-45	-29	-45	-57	-59	-10	-9
Otras Partidas de Inversión	-52	0	-10	0	0	0	0	2	-10
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversion	-415	-353	-80	-20	-37	-50	-51	-72	-51
Intereses Devengados	139	155	176	177	195	214	203	34	42
Intereses por Arrendamientos y Costos de Emisión	4	4	13	16	28	17	17	1	1
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	143	159	189	193	224	231	220	35	43
Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.	436	482	395	435	522	627	695	110	148
Decremento (Incremento) en Clientes	0	1	-2	-2	-1	-1	-1	1	1
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	127	0	-102	-169	-142	-154	-206	-12	-4
Incremento (Decremento) en Proveedores	-23	-5	1	0	-0	0	0	-5	1
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	-9	11	-3	8	2	3	-1	36	29
Capital de trabajo	95	7	-106	-162	-141	-152	-207	20	27
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	531	489	289	272	380	475	489	131	174
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN									
Inversión en Propiedades	-347	-499	-228	-217	-321	-70	0	-228	-118
Inversión en Prop., Planta y Equipo	-4	-42	0	0	0	0	0	-0	0
Inversión en Activos Intangibles	-3	-1	-2	0	0	0	0	-0	-2
Inversiones Disponibles	0	0	-333	0	0	0	0	-142	-333
Intereses Cobrados	71	45	45	29	45	57	59	10	9
Otros Activos	52	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Capitalizados de Propiedades de Inversión	-21	-21	-5	0	0	0	0	-4	-5
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	-251	-518	-525	-189	-277	-13	59	-365	-450
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	280	-29	-236	83	103	462	547	-235	-276
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO									
Financiamientos Bancarios	0	850	1	0	2,000	0	0	0	0
Amortización de Financiamientos Bancarios	0	-329	0	0	-1,521	0	-500	0	0
Amortización de Arrendamientos	-11	-14	-15	-15	-15	-15	-15	-3	-4
Intereses Pagados por Arrendamientos	-15	-14	-14	-14	-14	-14	-14	-4	-3
Intereses Pagados por Pasivos Financieros	-124	-138	-173	-177	-195	-214	-203	-30	-39
Amortización de Costos de Emisión	0	0	0	0	-22	0	0	0	0
Financiamiento "Ajeno"	-150	355	-199	-204	233	-243	-732	-37	-47
Aportaciones de Fideicomitentes	5	5	-51	0	0	0	0	0	-51
Recompra de Acciones	-120	-11	0	0	0	0	0	-6	0
Otras Partidas	0	-15	0	0	0	0	0	0	0
Distribuciones Pagadas	-84	-216	-185	0	0	-24	-123	-216	-185
Financiamiento "Propio"	-198	-236	-215	0	0	-24	-123	-222	-215
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	-348	118	-414	-204	233	-267	-855	-259	-261
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	-68	89	-650	-121	336	195	-308	-494	-537
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	776	707	796	147	26	362	557	707	796
Efectivo y equiv. al final del Periodo	707	796	147	26	362	557	250	213	260
Cifras UDM									
Capex de Mantenimiento	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ajustes especiales	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m	355	379	260	244	327	323	319	373	392
Amortización de Deuda	0	329	0	0	1,521	0	500	0	0
Revolencia automática	0	-329	0	0	-1,521	0	0	0	0
Amortización de Deuda Final	0	0	0	0	0	0	500	0	0
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	74	114	133	148	151	157	203	143	168
Servicio de la Deuda 12m	74	114	133	148	151	157	703	143	168
DSCR	4.8	3.3	2.0	1.6	2.2	2.1	0.5	2.6	2.3
Caja Inicial Disponible	776	707	796	147	26	362	557	707	796
DSCR con Caja Inicial	15.3	9.6	8.0	2.6	2.3	4.4	1.2	7.5	7.1
Deuda Neta a FLE 12m	2.2	3.2	5.9	6.8	5.5	5.0	4.5	3.1	3.7
Deuda Neta a EBITDA 12m	1.8	2.5	4.0	3.8	3.5	2.6	2.0	2.5	2.8

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por KPMG.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 2T26.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Glosario

FIBRA. Fideicomiso que se dedica a la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinan al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes.

Ingreso Operativo Neto (NOI). Representa el resultado de la operación del portafolio de propiedades y se calcula de la siguiente manera: Ingresos Totales – Gastos de Operación (Gastos Operativos + Gastos de Mantenimiento + Seguros + Predial, entre otros).

EBITDA. Incorpora los gastos administrativos de la FIBRA y se calcula de la siguiente manera: NOI – Gastos de Administración.

DSCR o Razón de Cobertura de Servicio de la Deuda. Flujo de Efectivo 12m / Servicio de la Deuda 12m (Intereses + Amortizaciones de Principal).

Factor de Ocupación. (Área Rentada / (Área Rentada + Área Disponible)).

CAPEX. Inversiones en Bienes de Capital

LTV. Proporción de Deuda Total a Propiedades de Inversión (Deuda Total / Activo Total).



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Información complementaria en cumplimiento con la fracción V, inciso A), del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores

Metodologías utilizadas para el análisis**	Evaluación de Riesgo Corporativo, febrero 2024
Calificación anterior	Fibra Storage LP: HR AA+ con Perspectiva Estable Fibra Storage CP: HR1
Fecha de última acción de calificación	Fibra Storage LP: 9 de junio de 2025 Fibra Storage CP: 9 de junio de 2025
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación	1T22-1T26
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información financiera trimestral reportada a la Bolsa Mexicana de Valores Información Anual Auditada por KPMG
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso)	n.a.
HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores (en su caso)	n.a.
Calificaciones otorgadas por otras agencias calificadoras a los presentes valores (en su caso)	n.a.

*HR Ratings de México, S.A. de C.V. ("HR Ratings"), es una institución calificadora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA) y por el Financial Conduct Authority (FCA). HR Ratings LLC se encuentra registrada ante la Securities and Exchange Commission de los Estados Unidos de Norteamérica (SEC) como una NRSRO para los activos de finanzas públicas, corporativos e instituciones financieras, según lo descrito en la cláusula (v) de la sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act de 1934("HR Ratings").

**Para más información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar www.hrratings.com/methodology/

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad, emisor o tercero distinto a la entidad o emisor y, por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. En nuestra página de internet www.hrratings.com se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, y (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis y (iv) las escalas de calificación y sus definiciones.

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings.

HR Ratings basa sus calificaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información. Derivado de lo anterior, HR Ratings no es responsable de cualquier error u omisión en dicha información o, en caso de que esta sea incorrecta o inexacta, por los resultados obtenidos por el uso de la misma. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings, o un tercero, han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, al alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadora www.hrratings.com, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base. Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde US\$1,000 a US\$1,000,000 (mil a un millón dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varíen entre US\$5,000 y US\$2,000,000 (cinco mil a dos millones de dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (o el equivalente en otra moneda).

Contacto con Medios
comunicaciones@hrratings.com



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS