

STORAGE: Resultados 2T25

Trimestre positivo con crecimiento constante del portafolio, mayores rentas y ocupación y rentabilidad al alza

STORAGE 18	COMPRA
Valor Intrínseco (P\$)	\$ 27.50
Dividendo Esperado	\$ 0.92
Precio Actual (P\$)	\$ 21.50
Min / Máx (12 M)	\$14.30 - 21.50
Rend. Esperado	32.2%
Valor de Mercado (Mill. de P\$)	5,738
CBFI's en Circulación	266.9
CBFI's Flotantes	12.5%
Imp. Prom. Diario (Mill de P\$.)	0.2

Opinión y recomendación

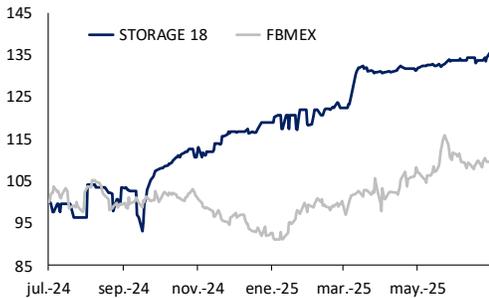
STORAGE presentó resultados positivos apoyados en la continua expansión del portafolio y una mayor renta mensual promedio y ocupación, lo cual hizo que los ingresos, NOI, EBITDA y FFO siguieran creciendo a tasa de doble dígito de forma anual, y que la rentabilidad mejorara, superando ligeramente nuestras proyecciones. También extendió su perfil de vencimientos y obtuvo una mejora de calificación por parte de HR Ratings.

Reiteramos nuestra recomendación de COMPRA con valor intrínseco estimado de P\$27.50/CBFI. Seguimos considerando que las perspectivas de STORAGE son favorables por el crecimiento del portafolio que anticipamos durante los próximos dos años y medio.

Resultados 2T25

STORAGE cerró el trimestre con un portafolio de 42 propiedades, de las cuales 34 están en operación, añadiendo tres propiedades en operación durante los últimos 12 meses. Como resultado, el ABR construido creció 6.2% AsA a 201,325 m², mientras que el ABR disponible aumentó 7.6% a 196,427 m². Por otro lado, STORAGE cuenta con otros 53,442 m² en desarrollo que representan el 27% de GLA construido actual. Espera invertir P\$862 millones en el desarrollo de estas propiedades.

Los ingresos totales se ubicaron en P\$190.8 millones, lo cual representó un incremento del 10.8% AsA, apoyados principalmente en el sólido desempeño del ABR construido y disponible, de un alza del 7.9% en la tarifa mensual promedio y de una mejoría de 340 pbs en la ocupación a 81.7%, impulsando el RevPaM en 12.6%. Cabe mencionar que la ocupación se mantuvo estable de forma secuencial a pesar de un crecimiento del 4.1% en el ABR disponible.



Martin Lara

+5255-6413-8563

martin.lara@miranda-gr.com

Julio 24, 2025

El NOI creció 21.5% AsA a P\$150.2 millones, con un margen de 78.7%, frente al 78.0% del 2T24, por apalancamiento operativo. El FFO Ajustado registró un alza del 24.2% AsA a P\$92.6 millones, mientras que el margen mejoró a 48.5%, desde 47.0% en el 2T24.

El valor de las propiedades de inversión subió 11.7% AsA y el apalancamiento se mantuvo en 18%. STORAGE extendió su perfil de vencimientos con el pago del bono verde en junio pasado. Está evaluando la sustitución del fiduciario.

Resultados 2T25

(Cifras en Millones de Pesos)	2T25	2T25E	Dif.	2T24	Cambio
ABR construido (m2)	201,325	202,228	-0.4%	189,497	6.2%
ABR disponible (m2)	196,427	194,139	1.2%	182,517	7.6%
ABR ocupado (m2)	160,520	159,668	0.5%	142,952	12.3%
Tarifa Efectiva Mensual (P\$)	382.3	374.6	2.1%	354.4	7.9%
Ocupación (%-m2)	81.7%	82.2%		78.3%	
RevPaM (P\$-FdP)	312.4	308.1	1.4%	277.5	12.6%
(Cifras en Millones de Pesos)	2T25	2T25E	Dif.	2T24	Cambio
Ingresos Totales	191	187	2.1%	172	10.8%
Ingresos por arrendamiento	181	177	2.5%	150	21.2%
Otros Ingresos	9	10	-6.2%	23	-58.4%
Gastos operativos	34	33	0.9%	29	17.9%
Comisiones y honorarios	38	39	-4.3%	35	6.4%
Ingreso operativo neto	150	145	3.9%	124	21.5%
Margen NOI	78.7%	78.2%		78.0%	
EBITDA	112	105.1	6.7%	88	27.8%
Margen EBITDA	58.8%	56.8%		55.3%	
FFO	86	78	9.6%	68	25.5%
Margen FFO	44.8%	41.8%		43.0%	

Modelo de Flujos Descontados

Cifras en Millones de Pesos	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E	Perp.
FFO	433	495	531	578	623	643
Capex de crecimiento	735	0	0	0	0	0
FFO después de Capex	-302	495	531	578	623	643
Intereses pagados	163	195	221	244	269	278
Flujo Libre de Caja	-139	691	752	822	892	921
Tasa de Crecimiento a Perpetuidad						3.3%
VP del Periodo Explicito (2026 - 2030E)						2,046
Valor de la Perpetuidad						11,813
VP de la Perpetuidad						6,268
Valor de la Empresa						8,314
Deuda Neta						1,224
CBFI's en Tesorería						163
Valor de Mercado						7,253
IVA por Recuperar						86
Valor de Mercado Ajustado						7,339
CBFI's en Circ.						267
Precio Objetivo						P\$ 27.50
Precio de Mercado Actual						P\$ 21.50
Rendimiento Potencial c/ Dividendos						32.2%
Costo Promedio de la Deuda						9.09%
Costo de Capital						11.6%
Premio por Riesgo de Mdo.						6.0%
Tasa Libre de Riesgo						9.4%
Beta						0.36
% Deuda Total						19%
% Capital						81%
WACC						11.14%

PRINCIPALES INDICADORES	2024	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E
ABR Construido (m2)	193,952	212,325	242,939	242,939	242,939	242,939	242,939
ABR Disponible (m2)	186,048	208,079	238,080	238,080	238,080	238,080	238,080
ABR Ocupado (m2)	152,032	170,000	204,035	208,796	213,558	218,320	223,081
ABR Desocupado (m2)	34,016	38,078	34,045	29,284	24,522	19,761	14,999
Ocupación (%-m2)	82%	82%	86%	88%	90%	92%	94%
Tarifa Efectiva Mensual - P\$	368.6	392.6	416.1	441.1	467.5	495.6	525.3
RevPaM (P\$-FdP)	301.2	320.7	356.6	386.8	419.4	454.5	492.2
ESTADO DE RESULTADOS	2024	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E
Ingresos Totales	696	778	969	1,131	1,226	1,329	1,440
Ingresos por Arrendamiento	617	739	921	1,075	1,166	1,264	1,369
Otros Ingresos	79	39	48	56	60	65	71
Gastos Operativos	115	138	170	199	216	234	253
Comisiones y Honorarios	142	159	215	252	273	291	315
Total de Gastos Generales	258	305	396	464	503	540	585
Revaluación de Propiedades de Inversión	303	218	176	184	192	195	195
Utilidad de la Operación	742	692	749	851	915	984	1,050
Costo Financiero, Neto	- 141 -	- 141 -	- 210 -	- 258 -	- 289 -	- 319 -	- 349
Utilidad (Pérdida) Neta Consolidada	601	551	539	593	626	665	700
Ingreso Operativo Neto	509	608	761	892	969	1,052	1,141
EBITDA	365	449	545	640	695	761	825
FFO	357	344	433	495	531	578	623
BALANCE GENERAL	2024	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E
Total Activo	8,297	8,609	9,454	10,392	11,156	12,089	12,967
Total Activo Circulante	804	490	589	672	722	775	833
Total Activo No Circulante	7,493	8,119	8,866	9,719	10,434	11,314	12,134
Total Pasivo	1,884	1,782	2,154	2,559	2,758	3,082	3,312
Total Pasivo Circulante	594	143	257	403	343	408	378
Total Pasivo Circulante	1,290	1,639	1,897	2,156	2,415	2,674	2,934
Total Patrimonio del Fideicomiso	6,413	6,980	7,463	8,005	8,579	9,199	9,859
Deuda Total	1,499	1,604	1,962	2,353	2,540	2,851	3,067
Deuda Neta	791	1,224	1,488	1,801	1,941	2,202	2,363

DISCLAIMER

El presente reporte fue elaborado por Miranda Global Research (“Miranda GR”) para Vector, Casa de Bolsa, S.A. de C.V. La información se presenta en forma resumida y no pretende ser completa. No existe declaración o garantía alguna, expresa o implícita, respecto de la exactitud, imparcialidad, o integridad de esta información.

Miranda GR, de conformidad con la legislación aplicable, se ha asegurado que la presente recomendación personalizada es razonable para el cliente, pues ha verificado la congruencia entre el perfil del cliente y el perfil del producto financiero. En ningún caso deberá entenderse que la realización de lo anterior, garantiza el resultado, o el éxito de las estrategias propuestas en el presente documento.

La información contenida en este reporte fue obtenida por fuentes públicas. Las proyecciones o previsiones contenidas en este reporte son una recomendación generalizada y están basadas en suposiciones y estimaciones subjetivas sobre eventos y circunstancias que todavía no ocurren y están sujetas a variaciones significativas. De esta manera, no es posible garantizar que cualquier resultado proveniente de este reporte ocurra en el futuro, es decir, no garantiza el resultado ni el éxito de las estrategias planteadas.

Este reporte fue preparado solamente con fines informativos. No se hace declaración alguna respecto a la precisión, suficiencia, veracidad o exactitud de la información y opiniones aquí contenidas. Miranda GR no responderá (ni por negligencia ni por cualquier otro motivo) de daño o perjuicio alguno derivado de o relacionado con el uso de este reporte o su contenido, o que de manera alguna se relacione con este reporte. Miranda GR no asume responsabilidad alguna relacionada con esta información, incluyendo, sin limitación cualquier declaración, expresa o implícita o garantía u omisiones contenidas en esta información.

Este reporte se basa en hechos y/o eventos que han ocurrido hasta esta fecha, por lo que hechos y/o eventos futuros pueden perjudicar las conclusiones aquí expresadas. Miranda GR no asume ninguna responsabilidad de actualizar, revisar, rectificar o anular este reporte en función de cualquier acontecimiento futuro.

Las opiniones relacionadas con este reporte eventualmente expresadas por Miranda GR, deben considerarse únicamente como una sugerencia/recomendación para conducir de una mejor manera diversos temas relacionados con la misma.

Este reporte y su contenido son propiedad de Miranda GR y no pueden ser reproducidos o difundidos en todo o en parte sin el consentimiento previo por escrito de Miranda GR.

Miranda GR recibe honorarios por parte de Fibra Storage por servicios de analista independiente. Las empresas o Fibras bajo cobertura no podrán influir en las opiniones, proyecciones, recomendaciones, o valor intrínseco que Miranda GR establezca en sus reportes.
