

Ciudad de México a 29 de octubre del 2025

STORAGE: Reporte positivo, con una expansión en EBITDA y NOI derivado del buen desempeño operativo.

¿En línea con estimados?

Resultados positivos, impulsados principalmente por el incremento en la tarifa efectiva mensual y una mayor ocupación, factores que se tradujeron en un sólido crecimiento de los ingresos y una mejora en los márgenes operativos. Si bien la utilidad neta mostró una disminución, esta fue compensada por la expansión del NOI y del EBITDA, ambos con incrementos anuales significativos reflejo del buen desempeño operativo y la consolidación del portafolio.

Perfil

Durante el 3T25, STORAGE cuenta con un portafolio compuesto por 42 propiedades, distribuidas de la siguiente manera: i) 24 propiedades estabilizadas (ocupación mayor al 85%); ii) 10 en proceso de estabilización; y, iii) 8 terrenos destinados al desarrollo de nuevos proyectos.

Desde la perspectiva del Área Bruta Rentable (GLA, por sus siglas en inglés), el total ocupado alcanzó los 163,125 m², lo que representa un crecimiento de 10.7% en comparación anual y de 1.6% frente al trimestre anterior. En cuanto al GLA disponible, este ascendió a 197,744 m², lo que implica un aumento de 6.4% A/A y se traduce en una tasa de ocupación del 82.5%.

Este desempeño positivo se reflejó también en la tarifa efectiva mensual, la cual registró un incremento de 7.9% A/A y 2.5% T/T, alcanzando un nivel de Ps.391.8.

Resultados

De julio a septiembre, los Ingresos Totales ascendieron a Ps.198.1 millones (-0.1% A/A), manteniéndose en el mismo nivel que el año previo, debido a un ingreso extraordinario de Ps.31.8 millones correspondiente a devolución de IVA. De manera acumulada, los Ingresos ascendieron a Ps.570.6 millones, un avance de 9.3% con respecto a lo registrado durante el mismo periodo del 2024.

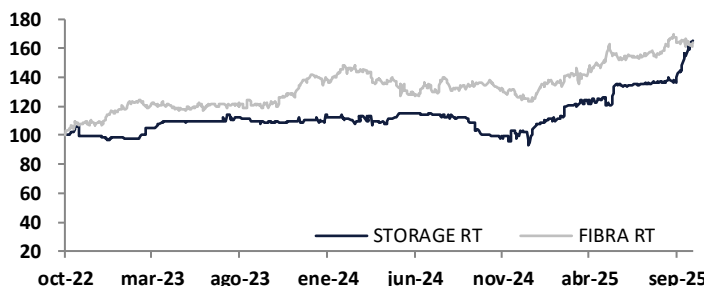
COMPRA	VI SEP26	\$30.00
Precio (STORAGE 18)		25.90
Mín/máx (1A)	17.00 / 25.90	
Rendimiento PO esperado		17.0%
Distribución por CBFi 12m fwd (Ps.)		0.31
Rendimiento por distr. 12m fwd		1.2%
Valor de mercado (Ps. \$ Mill.)		6,710
Valor de la empresa (Ps. \$ Mill.)		7,881
CBFIs en circulación (Mill.)		259
Flotante		11%
Importe prom. 2 años (Ps. \$ Mill.)		1.0

Precio al 28/10/2025. Cifras en Ps.

Fuente: Apalache Análisis y BMV

STORAGE RT VS FIBRAS RT

(base 100 últimos tres años)



Fuente: elaborado por Apalache Análisis con datos de la BMV

Resultados	3T25	3T24	Dif.
Ingresos Totales	198	198	0%
NOI	157	132	20%
EBITDA	119	95	25%
AMEFIBRA FFO	92	72	28%
Utilidad Neta	119	238	-50%
GLA construido (m2)	200,591	189,536	6%
GLA disponible (m2)	197,744	185,837	6%
Total Estabilizada (m2)	133,267	123,985	7%
Total por Estabilizar (m2)	64,477	61,852	4%
GLA ocupado (m2)	163,125	147,293	11%
Ocupación Estabilizada	122,120	112,456	9%
Ocupación por Estabilizar	41,005	34,837	18%
Ocupación	82.5%	79.3%	3.2 pp
Tarifa Efectiva Mensual	392	363	8%
RevPaM mensual	323.2	287.8	12%
NAV por CBFi	25.5	24.1	6%

Posición Financiera	4T23	4T24	3T25
Efectivo y Equivalentes	776	707	850
Crec. A/A		-9%	20%
Propiedades de Inversión	6,691	7,366	7,905
Crec. A/A		10%	7%
Deuda Total	1,494	1,499	2,039
Crec. A/A		0%	36%
Patrimonio	6,025	6,413	6,810
Crec. A/A		6%	6%
Certificados en Circulación (Mills.)	267	259	259
Crec. A/A		-3%	0%

Fuente: Apalache y STORAGE

El crecimiento en el GLA ocupado se tradujo en un move in neto de 2,605 m² durante el trimestre (vs. los 4,340 m² reportados en el 3T24), con una renta efectiva mensual de Ps.63,917 (+19.5% A/A).

Por su parte, los Gastos de Operación (incluyendo el impuesto predial) ascendieron a Ps.30.7 millones, reflejando un aumento de 18.3% A/A, en línea con el crecimiento del portafolio. En el acumulado, los Gastos de Operación se situaron en Ps.91.3 millones (+21.3% vs. los 9M24).

Durante el trimestre, el NOI se ubicó en Ps.157.3 millones (+19.5% A/A) con un margen de 79.4%, un aumento de ~0.3 pp con respecto a lo observado durante el 3T24. El EBITDA del trimestre se situó en Ps.119.1 millones (+25.2% A/A), con un margen de 60.2%, un incremento de ~3.0 pp respecto al 3T24.

En términos acumulados, el NOI ascendió a Ps.449.3 millones (+19.8% vs. los 9M24), con un margen de 78.8%, ubicándose ~0.1 pp por arriba del nivel observado en el mismo periodo del año previo. Asimismo, el EBITDA fue de Ps.335.3 millones (+25.2% A/A), con un margen de 58.8%, ~2.6 pp por arriba del registrado durante los primeros nueve meses del 2024.

El FFO, de acuerdo con la metodología de la Amefibra, se posicionó en Ps.91.7 millones (+27.8% A/A) con un margen de 46.3% (vs. 43.1% en el 3T24). En el acumulado el FFO ascendió a Ps.256.9 millones, con un margen de 45.1% (vs. 44.0% en los 9M24).

Finalmente, durante el trimestre se registró una Utilidad Neta de Ps.118.5 millones (-50.2% A/A), mientras que de manera acumulada se registró una Utilidad Neta de Ps.412.0 millones (-17.9% vs. los 9M24).

Balance

En cuanto al saldo en Efectivo y Equivalentes, este se ubicó en Ps.849.9 millones (+20.2% vs el 4T24), derivado principalmente de la colocación de un bono por Ps.500 millones durante el mes de agosto.

El valor de las Propiedades de Inversión se ubicó en Ps.7,904.6 millones (+7.3% vs el 4T24), impulsado por el CAPEX de desarrollo, la adquisición de terrenos y la revaluación de propiedades ante las inversiones realizadas.

Finalmente, la deuda cerró el periodo en Ps.2,039.4 millones (+33.9% A/A), con una razón de cobertura del servicio de la deuda de 3.12x.

¿Se mantiene recomendación fundamental / V.I.?

Considerando el desempeño operativo del trimestre y las perspectivas de crecimiento del portafolio, hemos ajustado el Valor Intrínseco a 12 meses (septiembre 2026) a Ps.30.00 por CBFÍ desde los Ps.28.00 previos, ratificando nuestra recomendación fundamental de COMPRA.

El portafolio continúa mostrando una tendencia positiva en ocupación y tarifas, con márgenes más amplios y un flujo operativo robusto. Estos resultados reafirman la capacidad de STORAGE para seguir expandiendo su base de activos con disciplina financiera, fortaleciendo la generación de valor para los inversionistas.

Carlos Alcaraz
+52 (55) 6609-5983
carlos.alcaraz@apalache.mx

Jorge Plácido
+52 (55) 5412-4273
jorge.placido@apalache.mx

Supuestos para el cálculo del costo de capital promedio ponderado (WACC):

Tasa libre de riesgo (M 10):	9.0%
Prima de riesgo sobre el capital:	2.0%
Beta:	0.04
Prima de riesgo ajustada por Beta:	0.1%
Prima de riesgo soberano:	2.0%
Costo capital accionario (ka):	11.1%
Crecimiento residual:	3.0%

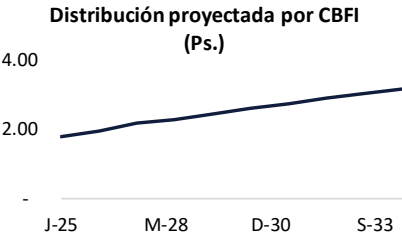
Fuente: Apalache y diversas fuentes reconocidas

Dividend Discount Model (DDM)	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
AFFO (Ps. millones)	460	502	559	595	637	675	724	763	799	837
CBFIs en circulación (millones)	259	259	259	262	262	262	265	265	265	265
Distribución por CBFi (Ps.)	1.77	1.94	2.16	2.27	2.43	2.57	2.73	2.88	3.02	3.16
Valor Presente FLE Año 2-	13.86									
Crecimiento residual:	3.0%									
Valor del residual:	40.23									
Valor Presente del residual:	14.07									
Valor intrínseco por CBFi:	27.93									

Fuente: Apalache

Sensibilidad del VI calculado por DDM: Residual vs. ka						
		Escenarios de Crecimiento Residual				
		2.00%	2.5%	3.0%	3.5%	4.0%
Escenarios para niveles de ka	12.1%	23.45	24.03	24.68	25.41	26.23
	11.6%	24.78	25.46	26.21	27.06	28.02
	11.1%	26.26	27.04	27.93	28.93	30.07
	10.6%	27.91	28.83	29.88	31.07	32.44
	10.1%	29.78	30.86	32.10	33.53	35.19

Fuente: Apalache



Método de valuación	Precio	Pond.
Dividend Discount Model (DDM)	27.93	50%
Valuación por Net Asset Value (NAV)	32.14	50%
Valor intrínseco (VI) (12 meses)	30.00	100%
Precio actual	25.90	
Rendimiento por precio	15.8%	
Rendimiento por distribuciones	1.2%	
Rendimiento Total	17.0%	
Recomendación:	COMPRA	

Fuente: Apalache

Determinación del NAV 12 meses	
Periodo	20263 E
Propiedades de Inversión	8,338
Participación no controladora	-
NAV	8,338
CBFIs en circulación (millones)	259
Precio Objetivo por NAV	32.14

Fuente: Apalache

Ps. millones

Resultados integrales				
	2023	2024	2025 E	2026 E
Ingresos netos	533	696	778	839
Gastos de propiedades	99	115	141	151
Gastos administrativos	135	150	149	153
Utilidad (pérd.) de Operación	299	431	489	535
Ingresos (gastos) financieros neto	316	285	334	391
Impuestos a la utilidad	-	-	-	-
Utilidad (pérdida) neta	615	715	822	926
NOI	331	408	638	689
FFO	173	232	472	514
AFFO	-	-	460	502
Crecimientos en:				
Ingresos netos			11.7%	7.9%
NOI			56.1%	8.0%
FFO			103.4%	8.9%
AFFO			-	-
Márgenes:				
NOI	62.0%	58.7%	81.9%	82.1%
FFO	32.4%	33.3%	60.7%	61.3%
AFFO	-	-	59.2%	59.9%
Cifras por CBFi:				
CBFi en circulación (millones)	267	259	259	259
NOI por CBFi	1.24	1.57	2.46	2.65
FFO por CBFi	0.65	0.89	1.82	1.98
AFFO por CBFi	-	-	1.77	1.94
CBFi calculados a cierre de año				

Flujo de Efectivo				
	2023	2024	2025 E	2026 E
Utilidad (pérdida) neta	615	715	822	926
Ingresos (gastos) financieros neto	316	285	334	391
Capital de trabajo	(4)	(23)	(93)	(90)
FLUJOS DE EFECTIVO NETOS DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	269	530	1,082	1,239
(-) Compra de activos largo plazo	-	-	200	100
(-) Inversión en prop., plantas y eq.	-	-	-	-
(+) Intereses cobrados	44	124	120	129
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(501)	(251)	(497)	(395)
(+) Aumento de deuda	-	-	(169)	(150)
(+) Importes por emisión de acciones	680	5	-	-
(-) Dividendos pagados	81	84	201	219
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	471	(348)	(531)	(516)
INCR. (DIS.) DE EFECTIVO Y EQ.	239	(68)	54	328
EFECTIVO Y EQ. AL PRINCIPIO DEL PERIODO	537	776	707	761
EFECTIVO Y EQ. AL FINAL DEL PERIODO	776	707	761	1,089

Fuente: Apalache

Posición financiera				
	2023	2024	2025 E	2026 E
Activos Totales	7,818	8,297	8,851	9,679
Activos circulantes	1,002	804	789	1,119
Efectivo y equivalentes	776	707	761	1,089
Inversiones financieras	-	-	-	-
Clientes y cxc	226	97	28	30
Otros activos circulantes	-	-	-	-
Activos no circulantes	6,815	7,493	8,062	8,560
Propiedades de Inversión	6,691	7,366	7,934	8,431
Otros activos no circulantes	125	127	128	130
Pasivos Totales	1,793	1,884	1,816	1,938
Pasivos circulantes	161	594	652	887
Deuda a corto plazo	9	338	300	266
Otros pasivos circulantes	153	256	352	620
Pasivos no circulantes	1,632	1,290	1,164	1,052
Deuda a largo plazo	1,485	1,160	1,029	913
Otros pasivos no circulantes	146	129	134	139
Deuda total	1,494	1,499	1,329	1,179
Deuda neta	718	791	568	90
Capital Contable	6,025	6,413	7,034	7,741

Indicadores operativos y razones financieras				
	2023	2024	2025 E	2026 E
Liquidez	6.2x	1.4x	1.2x	1.3x
Apalancamiento (PT/AT)	22.9%	22.7%	20.5%	20.0%
Deuda total/NOI	4.5x	3.7x	2.1x	1.7x
Deuda neta/NOI	4.2x	3.4x	1.2x	0.2x
LTV (Deuda Total/Prop. Inv)	21.9%	20.0%	16.5%	13.8%
Cap Rate Implícito	4.9%	5.5%	8.0%	8.2%

Declaraciones

Sobre la información presentada

Los analistas responsables de la elaboración de este reporte manifiestan que los análisis, valuaciones, opiniones, puntos de vista y conclusiones aquí expresadas reflejan una opinión totalmente independiente, la cual está basada en información que es considerada como pública y fidedigna.

Apalache manifiesta que el personal que realiza este reporte cuenta con experiencia, capacidad técnica y prestigio profesional y que se desempeñan libres de conflictos de interés y no están supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos respecto a las emisoras cubiertas.

El análisis desarrollado por Apalache es elaborado bajo los más elevados estándares de calidad y transparencia.

Independientemente de la relación de negocios que Apalache podría estar llevando con las emisoras analizadas, existe una barrera "Chinese Wall" entre las áreas de negocio de Apalache y los analistas fundamentales, con la finalidad de garantizar su independencia en las opiniones y recomendaciones de inversión.

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.

La información contenida en esta presentación es pública y fue obtenida en distintas fuentes. Las proyecciones o previsiones contenidas en este análisis 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. No es posible garantizar el éxito de las estrategias planteadas.

El Valor Intrínseco (VI) presentado en este reporte refleja el posible desempeño esperado de la acción en un periodo específico de tiempo. Dicho desempeño está determinado por la metodología de valuación seleccionada por Apalache, la cual se basa en la combinación de una o más metodologías generalmente aceptadas para la valuación financiera de una empresa y que pueden incluir valuación por múltiplos, flujos de efectivo descontados (DCF por sus siglas en inglés), suma de partes, valor de liquidación y cualquier otra metodología apropiada para el caso particular. Cabe destacar que dicha valuación podría verse afectada por otros factores, tales como el flujo de noticias generales o específicas de la compañía, percepción de los inversionistas sobre la emisora, el sector y los mercados financieros, operaciones de fusiones y adquisiciones, entre otros. Alguno o todos estos factores pueden llevar a una recomendación contraria a la indicada por la simple valuación fundamental.

Apalache recibe ingresos por su labor de análisis bajo la modalidad *Sponsored Research*, siguiendo prácticas y estándares internacionales en cuanto a independencia y objetividad.

Este análisis ha sido preparado con fines informativos. No se hace compromiso alguno respecto a la precisión, suficiencia, veracidad o exactitud de la información y opiniones aquí contenidas. Apalache no responderá por daño o perjuicio alguno derivado del presente. Esta presentación 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. Apalache no asume ninguna responsabilidad de actualizar, revisar, rectificar o anular esta presentación en función de cualquier acontecimiento futuro.

Este reporte y su contenido son propiedad de Apalache y no puede ser reproducido o difundido sin consentimiento previo por escrito.