

STORAGE: Resultados 3T25

Resultados positivos por continua expansión del ABR disponible, y mayor ocupación y tarifa efectiva mensual; subimos P.O. a P\$32.0/CBFI

STORAGE 18	COMPRA
Precio Objetivo (P\$)	\$ 32.00
Dividendo Esperado	\$ 0.92
Precio Actual (P\$)	\$ 25.90
Min / Máx (12 M)	\$16.99 - 25.90
Rend. Esperado	27.1%
Valor de Mercado (Mill. de P\$)	6,912
CBFI's en Circulación	266.9
CBFI's Flotantes	12.5%
Imp. Prom. Diario (Mill de P\$.)	0.1

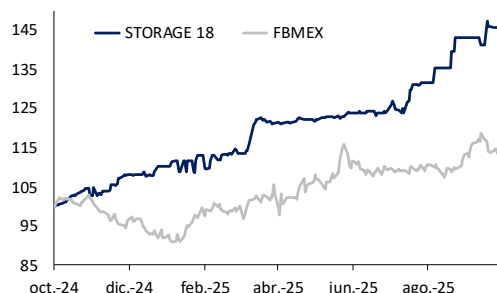
Opinión y recomendación

STORAGE siguió presentando resultados positivos en el 3T25 que estuvieron en línea con nuestras expectativas de ingresos y NOI, pero que superaron nuestras proyecciones de EBITDA y FFO. Reiteramos recomendación de COMPRA y estamos ajustando nuestro precio objetivo a P\$32.0/CBFI, a partir de P\$27.50/CBFI después de haber actualizado nuestro modelo. Las perspectivas de STORAGE se mantienen favorables por la expansión del portafolio que está llevando a cabo.

Resultados 3T25

STORAGE puso en operación 3 sucursales durante los últimos doce meses, cerrando con un total de 34, de las cuales 24 se encuentran estabilizadas y 10 en proceso de estabilización. Esto permitió que el ABR construido alcanzara 200 mil M2. Además, el ABR en desarrollo incluye más de 52 mil M2 adicionales, que incrementará en ABR construido en 26% durante los próximos dos años.

Los ingresos totales de STORAGE subieron 18.8% AsA A P\$198 millones en una base comparable, excluyendo un ingreso extraordinario de P\$31.8 millones que la empresa registró el año pasado por concepto de recuperación de IVA de propiedades. Fueron impulsados por un alza del 19.8% en los ingresos por arrendamiento que se beneficiaron de un crecimiento del 5.8% en el ABR construido y del 6.4% en el ABR disponible, una mejoría de 323 pbs en la ocupación a 82.5% (con una absorción de 2,605 M2 en el trimestre) y un aumento del 7.9% en la tarifa efectiva mensual (el cual fue similar al del 2T25, pero se aceleró con respecto a trimestres previos). Tanto la ocupación como la tarifa efectiva mensual alcanzaron sus mayores niveles en varios trimestres.



Martin Lara

+5255-6413-8563

martin.lara@miranda-gr.com

Octubre 27, 2025

La rentabilidad mejoró por eficiencias operativas a nivel de las propiedades y del corporativo. El margen NOI subió 30 pbs, el margen EBITDA 300 pbs y el margen FFO 320 bps. Esto dio como resultado importantes incrementos del 19.5% en el NOI, 25.2% en el EBITDA y 27.8% en el FFO.

STORAGE llevó a cabo una colocación de P\$500 millones de Cebures a 5 años en agosto pasado. Utilizará estos recursos para financiar el desarrollo de propiedades. Cuenta con una sólida estructura financiera con un LTV de solamente 23% al cierre del trimestre, que creemos que podrá aprovechar en el futuro para acelerar las inversiones en propiedades nuevas.

Resultados 3T25

INDICADORES OPERATIVOS	3T25	3T25E	Dif.	3T24	Cambio
ABR construido (m2)	200,591	206,825	-3.0%	189,536	5.8%
ABR disponible (m2)	197,744	200,620	-1.4%	185,837	6.4%
ABR ocupado (m2)	163,125	163,907	-0.5%	147,293	10.7%
Tarifa Efectiva Mensual (P\$)	391.8	388.5	0.8%	363.1	7.9%
Ocupación (%-m2)	82.5%	81.7%		79.3%	
RevPaM (P\$-FdP)	323.2	317.4	1.8%	287.8	12.3%
RESUMEN DE RESULTADOS	3T25	3T25E	Dif.	3T24	Cambio
Ingresos Totales	198	199	-0.4%	198	-0.1%
Ingresos por arrendamiento	189	189	0.1%	158	19.8%
Otros Ingresos	9	10	-8.9%	40	-77.9%
Gastos operativos	34	35	-4.0%	28	18.8%
Comisiones y honorarios	38	41	-6.7%	37	1.6%
Ingreso operativo neto	157	155	1.7%	132	19.5%
Margen NOI	79.4%	78.6%		79.1%	
EBITDA	119	113.9	4.6%	95	25.2%
Margen EBITDA	60.2%	57.9%		57.2%	
FFO	92	87	5.3%	72	27.8%
Margen FFO	46.3%	44.2%		43.1%	

Modelo de Flujos Descontados

Cifras en Millones de Pesos	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E	Perp.
FFO	383	457	538	596	664	684
Capex de crecimiento	384	508	0	0	0	0
FFO después de Capex	-1	-52	538	596	664	684
Intereses pagados	205	221	242	267	287	296
Flujo Libre de Caja	203	169	780	863	952	980
Tasa de Crecimiento a Perpetuidad						3.0%
VP del Periodo Explicito (2026 - 2030E)						2,067
Valor de la Perpetuidad						13,287
VP de la Perpetuidad						7,357
Valor de la Empresa						9,424
Deuda Neta						1,166
CBFI's en Tesorería						196
Valor de Mercado						8,454
IVA por Recuperar						85
Valor de Mercado Ajustado						8,539
CBFI's en Circ.						267
Precio Objetivo						P\$ 32.00
Precio de Mercado Actual						P\$ 25.90
Rendimiento Potencial c/ Dividendos						27.1%
Costo Promedio de la Deuda						9.09%
Costo de Capital						10.7%
Premio por Riesgo de Mdo.						6.0%
Tasa Libre de Riesgo						8.5%
Beta						0.37
% Deuda Total						23%
% Capital						77%
WACC						10.35%

PRINCIPALES INDICADORES	2024	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E
ABR Construido (m2)	193,952	200,591	223,191	253,091	253,091	253,091	253,091
ABR Disponible (m2)	186,048	196,579	218,727	248,029	248,029	248,029	248,029
ABR Ocupado (m2)	152,032	160,605	180,450	195,199	200,160	205,120	210,081
ABR Desocupado (m2)	34,016	35,974	38,277	52,830	47,870	42,909	37,948
Ocupación (%-m2)	82%	82%	83%	79%	81%	83%	85%
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	343.3	347.1	377.3	409.9	445.0
ESTADO DE RESULTADOS	2024	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E
Ingresos Totales	696	769	867	1,014	1,146	1,245	1,352
Ingresos por Arrendamiento	617	732	828	968	1,094	1,189	1,291
Otros Ingresos	79	37	39	46	51	56	61
Gastos Operativos	115	133	153	179	202	214	226
Comisiones y Honorarios	142	152	178	210	229	243	257
Total de Gastos Generales	258	307	398	466	520	555	590
Revaluación de Propiedades de Inversión	303	195	176	184	192	195	195
Utilidad de la Operación	742	658	645	732	817	885	957
Costo Financiero, Neto	- 141 -	157 -	197 -	222 -	243 -	268 -	289
Utilidad (Pérdida) Neta Consolidada	601	501	448	509	574	616	668
Ingreso Operativo Neto	509	605	676	795	902	987	1,080
EBITDA	365	453	498	585	672	744	823
FFO	357	347	383	457	538	596	664
BALANCE GENERAL	2024	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E
Total Activo	8,297	8,979	9,663	10,415	11,240	12,119	13,051
Total Activo Circulante	804	981	1,098	1,269	1,424	1,539	1,664
Total Activo No Circulante	7,493	7,997	8,565	9,146	9,816	10,580	11,386
Total Pasivo	1,884	2,214	2,476	2,738	2,998	3,261	3,514
Total Pasivo Circulante	594	87	92	95	97	101	94
Total Pasivo Circulante	1,290	2,127	2,384	2,643	2,901	3,160	3,420
Total Patrimonio del Fideicomiso	6,413	6,942	7,372	7,872	8,446	9,073	9,762
Deuda Total	1,499	2,045	2,296	2,546	2,794	3,045	3,285
Deuda Neta	791	1,166	1,302	1,384	1,481	1,618	1,736

DISCLAIMER

El presente reporte fue elaborado por Miranda Global Research ("Miranda GR") para Corporación Actinver, S.A.B. 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.
