

STORAGE: Resultados 4T25

Resultados favorables por apertura de sucursales, mayores tarifas y mejor rentabilidad

STORAGE 18	COMPRA
Precio Objetivo (P\$)	\$ 32.00
Dividendo Esperado	\$ 0.92
Precio Actual (P\$)	\$ 25.25
Min / Máx (12 M)	\$18.66 - 26.47
Rend. Esperado	30.4%
Valor de Mercado (Mill. de P\$)	6,738
CBFI's en Circulación	266.9
CBFI's Flotantes	12.5%
Imp. Prom. Diario (Mill de P\$.)	0.3

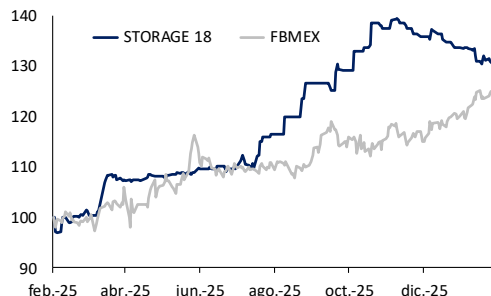
Opinión y recomendación

STORAGE siguió reportando resultados favorables en el último trimestre como resultado de la expansión en el ABR construido y ocupado, mayor renta mensual promedio y rentabilidad al alza. Estos resultados superaron ligeramente nuestras previsiones. Seguimos con recomendación de COMPRA y precio objetivo de P\$32.0/CBFI.

Resultados 4T25

STORAGE cerró el trimestre con un portafolio de 42 propiedades, de las cuales 35 se encontraban en operación, tres más que el año pasado. El ABR construido se incrementó 8.1%, alcanzando cerca de 210 mil M2, mientras que el ABR disponible aumentó 8.0% a 201 mil M2. Después del cierre del trimestre, STORAGE adquirió un terreno en Tijuana y los activos de una sucursal en Juriquilla, Querétaro. También está llevando a cabo un programa de inversiones de P\$747 millones durante el periodo 2026-2028, con el cual espera incrementar su ABR construido en 20.7% a partir del nivel actual.

Los ingresos trimestrales totales de STORAGE subieron +17.9% AsA, impulsados principalmente por un crecimiento del 10.3% en el ABR rentado, con una mejoría de 174 pbs en la ocupación a 83.5% (la mayor desde el 3T23) y absorción neta de 4,558 M2 (con una expansión secuencial de 0.4 PP en el diferencial entre move-ins y move-outs), y por un alza del 7.0% en la tarifa mensual promedio (+7.6% a mismas propiedades). Además, la estancia promedio se extendió 2.1 meses a 30.3 meses. El RevPaM mensual se incrementó 9.3% a P\$329.3, nivel históricamente alto, como reflejo de la favorable combinación de mayores tarifas y utilización del portafolio.



Martin Lara

+5255-6413-8563

martin.lara@miranda-gr.com

Febrero 27, 2026

El sólido desempeño a nivel de ingresos, en combinación con apalancamiento operativo, generó una mayor rentabilidad. El NOI subió 19.2%, con una expansión de margen de 90 pbs a 78.0%. El EBITDA creció 21.5%, mientras que el margen EBITDA mejoró 170 pbs a 57.7%. El FFO ajustado AMEFIBRA aumentó 20.6%.

El valor de las propiedades de inversión fue 11% mayor de forma anual por el crecimiento del portafolio y por una plusvalía de P\$171.7 millones en el trimestre. Esto ayudó a que el LTV disminuyera ligeramente a 21.9%, a partir de 22.8% del 3T25, nivel que consideramos como bajo.

Resultados 4T25

(Cifras en Millones de Pesos)

INDICADORES OPERATIVOS	4T25	4T25E	Dif.	4T24	Cambio
ABR construido (m2)	209,573	200,591	4.5%	193,952	8.1%
ABR disponible (m2)	200,918	196,579	2.2%	186,048	8.0%
ABR ocupado (m2)	167,683	160,605	4.4%	152,032	10.3%
Tarifa Efectiva Mensual (P\$)	394.6	392.6	0.5%	368.6	7.1%
Ocupación (%-m2)	83.5%	81.7%		81.7%	
RevPaM (P\$-FdP)	329.3	320.7	2.7%	301.2	9.3%
(Cifras en Millones de Pesos)	4T25	4T25E	Dif.	4T24	Cambio
Ingresos Totales	206	199	3.5%	174	17.9%
Ingresos por arrendamiento	196	190	3.4%	166	18.4%
Otros Ingresos	9	9	6.3%	9	8.0%
Gastos operativos	38	34	12.7%	33	14.5%
Comisiones y honorarios	40	38	3.8%	36	10.8%
Ingreso operativo neto	160	156	3.0%	135	19.2%
Margen NOI	78.0%	79.2%		77.1%	
EBITDA	119	117.6	0.9%	98	21.5%
Margen EBITDA	57.7%	59.8%		56.0%	
FFO	98	90	9.3%	81	20.6%
Margen FFO	47.6%	45.5%		46.6%	

Modelo de Flujos Descontados

Cifras en Millones de Pesos	2027E	2028E	2029E	2030E	2031E	Perp.
FFO	432	478	531	591	644	667
Capex de crecimiento	295	0	0	0	0	0
FFO después de Capex	137	478	531	591	644	667
Intereses pagados	217	239	261	284	306	317
Flujo Libre de Caja	354	717	792	875	951	984
Tasa de Crecimiento a Perpetuidad						3.6%
VP del Periodo Explícito (2027 - 2031E)						2,121
Valor de la Perpetuidad						13,765
VP de la Perpetuidad						7,476
Valor de la Empresa						9,597
Deuda Neta						1,334
CBFI's en Tesorería						191
Valor de Mercado						8,455
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\$ 25.25
Rendimiento Potencial c/ Dividendos						28.2%
Costo Promedio de la Deuda						9.16%
Costo de Capital						11.2%
Premio por Riesgo de Mdo.						6.7%
Tasa Libre de Riesgo						8.7%
Beta						0.37
% Deuda Total						23%
% Capital						77%
WACC						10.71%

PRINCIPALES INDICADORES	2025	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E	2031E
ABR Construido (m2)	209,573	232,173	243,973	243,973	243,973	243,973	243,973
ABR Disponible (m2)	200,918	222,585	233,897	233,897	233,897	233,897	233,897
ABR Ocupado (m2)	167,683	186,303	186,416	191,094	195,772	200,450	205,128
ABR Desocupado (m2)	33,235	36,281	47,481	42,803	38,125	33,447	28,769
Ocupación (%-m2)	83%	84%	80%	82%	84%	86%	88%
Tarifa Efectiva Mensual - P\$	394.6	418.3	443.4	470.0	498.2	528.1	559.7
RevPaM (P\$-FdP)	329.3	350.1	353.4	384.0	417.0	452.6	490.9
ESTADO DE RESULTADOS	2025	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E	2031E
Ingresos Totales	776	902	1,008	1,099	1,194	1,296	1,406
Ingresos por Arrendamiento	739	861	962	1,049	1,139	1,236	1,341
Otros Ingresos	37	42	47	51	55	60	65
Gastos Operativos	138	164	183	199	211	223	241
Comisiones y Honorarios	154	180	204	214	227	240	260
Total de Gastos Generales	299	352	396	424	449	474	515
Revaluación de Propiedades de Inversión	317	176	184	192	195	195	195
Utilidad de la Operación	795	726	797	868	940	1,017	1,087
Costo Financiero, Neto	- 156	- 195	- 217	- 239	- 262	- 284	- 307
Utilidad (Pérdida) Neta Consolidada	638	532	580	628	679	733	780
Ingreso Operativo Neto	610	701	786	859	940	1,028	1,117
EBITDA	454	521	582	644	713	788	857
FFO	343	384	432	478	531	591	644
BALANCE GENERAL	2025	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E	2031E
Total Activo	9,253	10,011	10,821	11,681	12,600	13,581	14,618
Total Activo Circulante	892	1,026	1,136	1,231	1,330	1,436	1,551
Total Activo No Circulante	8,361	8,985	9,685	10,451	11,270	12,145	13,067
Total Pasivo	2,359	2,629	2,899	3,170	3,442	3,715	3,990
Total Pasivo Circulante	236	249	262	275	288	301	316
Total Pasivo Circulante	2,122	2,380	2,637	2,896	3,154	3,414	3,674
Total Patrimonio del Fideicomiso	6,894	7,382	7,922	8,511	9,158	9,866	10,629
Deuda Total	2,012	2,262	2,512	2,762	3,012	3,262	3,512
Deuda Neta	1,216	1,334	1,475	1,632	1,784	1,929	2,066

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 y/o privadas. 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 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 ("Storage") por servicios de analista independiente. Las empresas o Fibras bajo coberturas no tendrán oportunidad de influir en las recomendaciones, proyecciones o valor intrínseco que Miranda GR establezca en sus reportes.