

STORAGE: Resultados 1T26

Resultados positivos con fuerte incremento en ingresos por expansión del portafolio, mayor ocupación y rentas al alza; se beneficia de un alto apalancamiento operativo

STORAGE 18	COMPRA
Precio Objetivo (P\$)	\$ 34.00
Dividendo Esperado	\$ 0.95
Precio Actual (P\$)	\$ 26.48
Min / Máx (12 M)	\$20.16 - 27.00
Rend. Esperado	32.0%
Valor de Mercado (Mill. de P\$)	7,067
CBFI's en Circulación	266.9
CBFI's Flotantes	12.5%
Imp. Prom. Diario (Mill de P\$.)	0.5

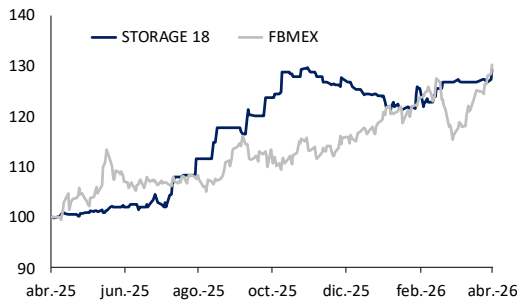
Opinión y recomendación

STORAGE presentó resultados trimestrales positivos, alineados con nuestras proyecciones a nivel de ingresos, NOI y EBITDA y superando nuestras expectativas en términos de FFO. Seguimos con recomendación de COMPRA y estamos ajustando el precio objetivo a P\$34.0/CBFI, desde P\$32.0/CBFI después de estos resultados. Consideramos que las perspectivas de STORAGE son favorables por la importante expansión que está llevando a cabo, la posibilidad de adquisiciones, una sólida ejecución y bajo apalancamiento.

Resultados 1T26

STORAGE cerró el trimestre con 44 propiedades en total, de las cuales 36 se encontraban en operación, añadiendo dos inmuebles en el periodo. Esto hizo que el ABR construido creciera 7.8%, mientras que el ABR disponible aumentó 8.6%. Además, la Fibra registró Move-Ins netos de 4.3 mil M2 en el trimestre y de más de 17 mil M2 durante los últimos doce meses, lo cual permitió que su ABR ocupado subiera 11.5%. El programa de inversiones por un monto de P\$747 millones durante el periodo 2026-2028 incrementará el ABR en 21.8% a partir del nivel actual.

Los ingresos totales registraron un alza del 16.8% AsA a P\$212.4 millones apoyados en la expansión del portafolio, una mejoría de 215 pbs en la ocupación a 83.9%, y un aumento del 5.2% en la renta promedio mensual. Como resultado, el RevPaM fue 8.0% mayor.



Martin Lara

+5255-6413-8563

martin.lara@miranda-gr.com

Adicionalmente, la Fibra siguió experimentando un alto apalancamiento operativo, lo cual permitió que su rentabilidad mejorara significativamente. Por esta razón, el NOI registró un fuerte crecimiento del 19.0%, el EBITDA del 21.9% y el FFO del 33.6%.

El valor total de las propiedades de inversión aumentó 9.1% AsA a cerca de P\$8.4 mil millones. Durante el trimestre, STORAGE reconoció una plusvalía de P\$34.8 millones en sus propiedades de inversión. El apalancamiento se mantuvo bajo en 24.0%, lo cual creemos que le permitirá seguir adquiriendo más propiedades a STORAGE.

Resultados 1T26

(Cifras en Millones de Pesos)

INDICADORES OPERATIVOS	1T26	1T26E	Dif.	1T25	Cambio
ABR construido (m2)	212,065	209,573	1.2%	196,728	7.8%
ABR disponible (m2)	204,998	200,918	2.0%	188,762	8.6%
ABR ocupado (m2)	171,986	169,692	1.4%	154,302	11.5%
Tarifa Efectiva Mensual (P\$)	397.1	403.9	-1.7%	377.5	5.2%
Ocupación (%-m2)	83.9%	84.5%		81.7%	
RevPaM (P\$-FdP)	333.2	341.1	-2.3%	308.6	8.0%
(Cifras en Millones de Pesos)	1T26	1T26E	Dif.	1T25	Cambio
Ingresos Totales	212	216	-1.5%	182	16.8%
Ingresos por arrendamiento	202	206	-1.6%	172	17.6%
Otros Ingresos	10	10	1.0%	10	3.5%
Gastos operativos	36	39	-7.7%	32	11.2%
Comisiones y honorarios	41	43	-5.0%	38	6.8%
Ingreso operativo neto	169	167	0.9%	142	19.0%
Margen NOI	79.4%	78.3%		78.3%	
EBITDA	127	124.1	2.2%	104	21.9%
Margen EBITDA	59.7%	58.1%		57.5%	
FFO	107	91	16.7%	80	33.6%
Margen FFO	50.2%	42.7%		44.0%	

Modelo de Flujos Descontados

Cifras en Millones de Pesos	2027E	2028E	2029E	2030E	2031E	Perp.
FFO	428	472	517	575	625	655
Capex de crecimiento	304	0	0	0	0	0
FFO después de Capex	124	472	517	575	625	655
Intereses pagados	183	204	225	246	267	280
Flujo Libre de Caja	307	677	743	821	892	934
Tasa de Crecimiento a Perpetuidad						4.7%
VP del Periodo Explícito (2027 - 2031E)						1,972
Valor de la Perpetuidad						15,741
VP de la Perpetuidad						8,564
Valor de la Empresa						10,536
Deuda Neta						1,747
CBFI's en Tesorería						204
Valor de Mercado						8,994
IVA por Recuperar						80
Valor de Mercado Ajustado						9,074
CBFI's en Circ.						267
Precio Objetivo						P\$ 34.00
Precio de Mercado Actual						P\$ 27.00
Rendimiento Potencial c/ Dividendos						32.0%
Costo Promedio de la Deuda						8.35%
Costo de Capital						11.3%
Premio por Riesgo de Mdo.						6.7%
Tasa Libre de Riesgo						8.9%
Beta						0.36
% Deuda Total						21%
% Capital						79%
WACC						10.68%

PRINCIPALES INDICADORES	2025	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E	2031E
ABR Construido (m2)	209,573	234,665	246,820	246,820	246,820	246,820	246,820
ABR Disponible (m2)	200,918	226,845	238,595	238,595	238,595	238,595	238,595
ABR Ocupado (m2)	167,683	189,869	190,160	194,932	199,704	204,476	209,248
ABR Desocupado (m2)	33,235	36,976	48,435	43,663	38,891	34,119	29,347
Ocupación (%-m2)	83%	84%	80%	82%	84%	86%	88%
Tarifa Efectiva Mensual - P\$	394.6	414.3	439.2	465.5	493.5	523.1	554.5
RevPaM (P\$-FdP)	329.3	346.8	350.0	380.3	413.0	448.3	486.3
ESTADO DE RESULTADOS	2025	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E	2031E
Ingresos Totales	776	907	1,018	1,110	1,206	1,309	1,420
Ingresos por Arrendamiento	739	864	969	1,058	1,149	1,247	1,353
Otros Ingresos	37	43	48	53	57	62	67
Gastos Operativos	138	158	179	196	213	224	244
Comisiones y Honorarios	154	175	206	216	229	242	263
Total de Gastos Generales	299	342	395	423	453	479	520
Revaluación de Propiedades de Inversión	317	174	184	192	195	195	195
Utilidad de la Operación	795	739	807	879	947	1,025	1,095
Costo Financiero, Neto	- 156 -	- 112 -	- 142 -	- 163 -	- 184 -	- 205 -	- 225 -
Utilidad (Pérdida) Neta Consolidada	638	627	665	716	764	820	870
Ingreso Operativo Neto	610	711	797	871	948	1,037	1,127
EBITDA	454	535	592	655	719	795	864
FFO	343	404	428	472	517	575	625
BALANCE GENERAL	2025	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E	2031E
Total Activo	9,253	9,923	10,624	11,367	12,147	12,973	13,839
Total Activo Circulante	892	732	784	829	876	926	980
Total Activo No Circulante	8,361	9,191	9,841	10,538	11,271	12,047	12,858
Total Pasivo	2,359	2,419	2,690	2,962	3,235	3,509	3,785
Total Pasivo Circulante	236	278	291	304	318	332	347
Total Pasivo Circulante	2,122	2,141	2,399	2,658	2,917	3,177	3,438
Total Patrimonio del Fideicomiso	6,894	7,505	7,934	8,405	8,912	9,464	10,053
Deuda Total	2,012	2,039	2,289	2,539	2,789	3,039	3,289
Deuda Neta	1,216	1,747	1,961	2,182	2,401	2,618	2,832

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.