

STORAGE: Resultados 2T26

Expansión del portafolio, mayor ocupación y rentas, y apalancamiento operativo en el trimestre; abrirá sucursales en Monterrey y Tijuana consolidando su liderazgo

STORAGE 18	COMPRA
Precio Objetivo (P\$)	\$ 34.00
Dividendo Esperado	\$ 0.95
Precio Actual (P\$)	\$ 24.00
Min / Máx (12 M)	\$20.16 - 27.00
Rend. Esperado	45.6%
Valor de Mercado (Mill. de P\$)	6,405
CBFI's en Circulación	266.9
CBFI's Flotantes	12.5%
Imp. Prom. Diario (Mill de P\$.)	0.5

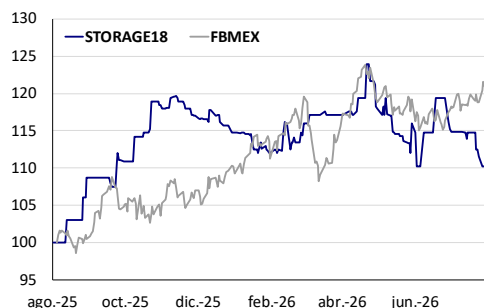
Opinión y recomendación

STORAGE presentó un desempeño positivo en el trimestre manteniendo un favorable crecimiento de doble dígito en los indicadores operativos. Estos resultados superaron ligeramente nuestras expectativas de ingresos, NOI, EBITDA y FFO. Seguimos con recomendación de COMPRA y precio objetivo de P\$34.0/CBFI después de este reporte.

Nuestra tesis de inversión se basa en la importante expansión del portafolio que STORAGE está llevando a cabo, su atractivo modelo de negocio, posición de liderazgo en el mercado de auto-almacenamiento, efectiva ejecución, potencial adquisitivo y sólida estructura financiera.

Portafolio

El ABR construido subió 5.3% alcanzando cerca de 212 mil M2, mientras que el ABR disponible creció 5.0% a 206 mil M2. STORAGE siguió avanzado en la expansión de su portafolio ya que invirtió P\$110 millones en el trimestre en la construcción de 5 nuevas unidades en zonas estratégicas incluyendo 3 en la CDMX, 1 en Monterrey y una en Tijuana, con lo cual entrará a estas últimas dos ciudades. Espera que su Capex total ascienda a P\$628 millones durante el periodo 2026-2028 en el desarrollo de cerca de 46 mil M2 adicionales de GLA que representarán 22% del GLA actual.



Resultados 2T26

Los ingresos trimestrales totales se incrementaron 16.1% AsA debido principalmente al crecimiento en el GLA construido y disponible, a una absorción neta de 3,022 M2 en el trimestre y 14,488 M2 en los últimos doce meses, que hizo que la ocupación mejorara a 84.8%, desde 81.7% del 2T25, y un alza del 6.6% en la tarifa mensual promedio, acelerándose ligeramente de forma secuencial. Por estas razones, el RevPaM mensual aumentó 10.7%.

STORAGE experimentó un favorable apalancamiento operativo, con una expansión de margen de 60 pbs a nivel de NOI y de 150 pbs en términos de EBITDA. Como resultado, el NOI creció 16.7% AsA, mientras que el EBITDA se incrementó 18.8% AsA. Por su parte, el FFO fue un 12.4% mayor que el año previo.

El apalancamiento (LTV) subió a 23.3% en el 2T26, a partir de 20.2% en el 2T25, nivel que consideramos como bajo, siendo uno de los más bajos del sector. Adicionalmente, la caja aumentó 59.2% AsA por la importante generación de flujo libre de efectivo. Creemos que STORAGE cuenta con la estructura financiera adecuada para financiar el plan de inversiones y llevar a cabo alguna adquisición adicional de sucursales operativas o terrenos.

Resultados 2T26

(Cifras en Millones de Pesos)

INDICADORES OPERATIVOS	2T26	2T26E	Dif.	2T25	Cambio
ABR construido (m2)	211,948	217,065	-2.4%	201,325	5.3%
ABR disponible (m2)	206,265	209,831	-1.7%	196,427	5.0%
ABR ocupado (m2)	175,008	175,629	-0.4%	160,520	9.0%
Tarifa Efectiva Mensual (P\$)	407.7	401.4	1.6%	382.3	6.6%
Ocupación (%-m2)	84.8%	83.7%		81.7%	
RevPaM (P\$-FdP)	345.9	336.0	3.0%	312.4	10.7%
(Cifras en Millones de Pesos)	2T26	2T26E	Dif.	2T25	Cambio
Ingresos Totales	222	219	0.9%	191	16.1%
Ingresos por arrendamiento	212	209	1.2%	181	16.6%
Otros Ingresos	10	10	-4.1%	9	6.2%
Gastos operativos	38	39	-1.5%	34	13.2%
Comisiones y honorarios	41	42	-2.2%	38	9.6%
Ingreso operativo neto	175	171	2.4%	150	16.7%
Margen NOI	79.3%	78.6%		78.7%	
EBITDA	133	128.7	3.5%	112	18.8%
Margen EBITDA	60.3%	59.2%		58.8%	
FFO	96	92	5.2%	86	12.5%
Margen FFO	43.6%	42.1%		44.8%	

Modelo de Flujos Descontados

Cifras en Millones de Pesos	2027E	2028E	2029E	2030E	2031E	Perp.
FFO	428	478	523	581	632	664
Capex de crecimiento	400	0	0	0	0	0
FFO después de Capex	28	478	523	581	632	664
Intereses pagados	178	198	219	239	260	273
Flujo Libre de Caja	206	676	742	820	892	937
Tasa de Crecimiento a Perpetuidad						5.1%
VP del Periodo Explícito (2027 - 2031E)						1,869
Valor de la Perpetuidad						16,201
VP de la Perpetuidad						8,711
Valor de la Empresa						10,581
Deuda Neta						1,767
CBFI's en Tesorería						182
Valor de Mercado						8,995
IVA por Recuperar						77
Valor de Mercado Ajustado						9,072
CBFI's en Circ.						267
Precio Objetivo						P\$ 34.00
Precio de Mercado Actual						P\$ 24.00
Rendimiento Potencial c/ Dividendos						45.6%
Costo Promedio de la Deuda						8.20%
Costo de Capital						11.6%
Premio por Riesgo de Mdo.						6.7%
Tasa Libre de Riesgo						9.2%
Beta						0.36
% Deuda Total						21%
% Capital						79%
WACC						10.89%

PRINCIPALES INDICADORES	2025	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E	2031E
ABR Construido (m2)	209,573	229,548	245,548	245,548	245,548	245,548	245,548
ABR Disponible (m2)	200,918	223,393	238,964	238,964	238,964	238,964	238,964
ABR Ocupado (m2)	167,683	186,980	190,454	195,234	200,013	204,792	209,571
ABR Desocupado (m2)	33,235	36,413	48,510	43,730	38,951	34,172	29,393
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	900	1,012	1,113	1,209	1,313	1,424
Ingresos por Arrendamiento	739	859	967	1,063	1,155	1,254	1,360
Otros Ingresos	37	41	46	50	54	59	64
Gastos Operativos	138	154	179	197	214	226	245
Gastos Administrativos y Comisiones	154	170	205	217	230	243	263
Total de Gastos Generales	299	332	393	425	455	481	522
Revaluación de Propiedades de Inversión	317	219	184	192	195	195	195
Utilidad de la Operación	795	787	803	881	949	1,027	1,097
Costo Financiero, Neto	- 156 -	158 -	201 -	221 -	242 -	262 -	283
Utilidad (Pérdida) Neta Consolidada	638	629	603	660	708	764	815
Ingreso Operativo Neto	610	710	792	874	950	1,040	1,129
EBITDA	454	539	588	656	721	797	866
FFO	343	410	428	478	523	581	632
BALANCE GENERAL	2025	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E	2031E
Total Activo	9,253	9,895	10,533	11,218	11,941	12,709	13,518
Total Activo Circulante	892	684	731	775	818	864	913
Total Activo No Circulante	8,361	9,211	9,802	10,443	11,122	11,845	12,604
Total Pasivo	2,359	2,388	2,660	2,931	3,204	3,477	3,752
Total Pasivo Circulante	236	253	266	279	292	306	321
Total Pasivo Circulante	2,122	2,136	2,394	2,652	2,911	3,171	3,431
Total Patrimonio del Fideicomiso	6,894	7,507	7,873	8,287	8,737	9,232	9,766
Deuda Total	2,012	2,015	2,265	2,515	2,765	3,015	3,265
Deuda Neta	1,216	1,767	1,986	2,209	2,432	2,654	2,873

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.