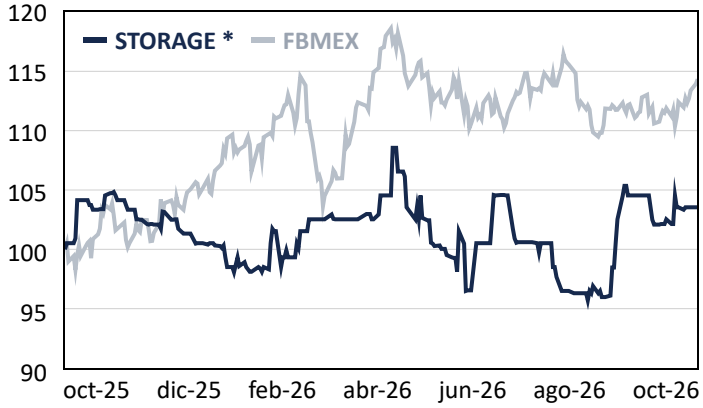
Resultados 3T26

Fibra Storage (BMV: STORAGE 18)

Mantuvo crecimiento de doble dígito en el 3T26 impulsado por la continua expansión del portafolio y una mayor tarifa efectiva mensual

RECOMENDACIÓN	COMPRA
Precio Objetivo (P$)	34.00
Dividendo Esperado (P$)	0.93
Precio Actual (P$)	24.55
Mín / Máx (12 M)	23.79 – 27.00
Rend. Esperado	42.3%
Valor de Mercado (Mill. de P$)	6,552
CBFIs en Circ. (Mill.)	266.9
CBFIs Flotantes	12.5%
Importe Prom. Diario (Mill. de P$)	0.1



	3T26	3T26E	Dif.	3T25	AsA
ABR const. (k m²)	221.8	220.7	0.5%	200.6	10.6%
ABR disp. (k m²)	211.3	214.8	−1.6%	197.7	6.8%
ABR ocup. (k m²)	174.0	179.8	−3.2%	163.1	6.7%
Ocupación	82.4%	83.7%	−1.3%	82.5%	−0.1%
Tarifa ef. (P$)	421.5	411.4	2.5%	391.8	7.6%
RevPaM (P$)	347.1	344.3	0.8%	323.2	7.4%
Millones de P$					
Ingresos Totales	228	228	0.2%	198	15.2%
NOI	180	179	0.6%	157	14.2%
Margen NOI	*79.1%*	*79.2%*		*79.4%*	
EBITDA	138	136	1.1%	119	15.7%
Margen EBITDA	*60.6%*	*60.3%*		*60.1%*	
FFO	**101**	**100**	**1.0%**	**92**	**10.3%**

Opinión y recomendación

STORAGE reportó resultados positivos en el 3T26, impulsados por la continua expansión de su portafolio y una mayor tarifa efectiva mensual, marginalmente por arriba de nuestras proyecciones. Por lo anterior, reiteramos nuestra recomendación de COMPRA con precio objetivo de P$34.0/CBFI.

Nuestra tesis de inversión se basa en la significativa expansión que STORAGE está llevando a cabo, su posición de liderazgo en el mercado de autoalmacenaje, efectiva ejecución, potencial de adquisiciones, sólida estructura financiera, administración con reconocida trayectoria de creación de valor y atractiva valuación, con un cap rate de 8.2%.

Resultados 3T26

Durante el trimestre, STORAGE abrió tres nuevas sucursales y adquirió un terreno, con lo que su portafolio en operación llegó a 39 propiedades, de las cuales 27 son activos estabilizados y 12 se encuentran en proceso de estabilización. El ABR construido se incrementó 10.6% AsA, mientras que el ABR disponible y el ocupado se expandieron 6.8% y 6.7%, respectivamente. STORAGE planea invertir P$708 millones durante el periodo 2026–2028 para desarrollar cerca de 45,000 m² de ABR adicional, equivalente a alrededor de 20% del ABR actual.

Los ingresos totales crecieron 15.2% AsA, debido a la expansión del ABR disponible y a un incremento de 7.6% en la tarifa efectiva mensual, que se aceleró frente a los dos trimestres previos, compensando una reducción de 13 pb en el nivel de ocupación a 82.4%, tras la incorporación de más de 5,000 m² de ABR disponible durante el trimestre. Con ello, el RevPaM mensual subió 7.4% a P$347.1. El NOI registró un alza

Martín Lara | martin.lara@miranda-gr.com | +52 55 6413 8563

de 14.2% AsA, con una ligera contracción de 30 pb en el margen a 79.1%, mientras que el EBITDA avanzó 15.7% AsA, con una expansión de 50 pb en el margen a 60.6%. El FFO AMEFIBRA se elevó 10.3% AsA.

El LTV se ubicó en 23.2%, manteniéndose en un nivel relativamente bajo y brindando flexibilidad financiera para respaldar la estrategia de expansión de la Fibra.

Valuación

Modelo de Flujos Descontados

Mill. de pesos	2027E	2028E	2029E	2030E	2031E	Perp.
FFO	432	482	525	580	631	664
Capex de Crecimiento	−400	0	0	0	0	0
FFO después de Capex	32	482	525	580	631	664
Intereses Pagados	175	195	215	235	255	268
FCFF	**207**	**677**	**740**	**815**	**886**	**932**

COSTO DE CAPITAL (WACC)	
Costo Promedio de la Deuda	8.0%
Costo de Capital	11.7%
Premio por Riesgo de Mdo.	6.7%
Tasa Libre de Riesgo	9.3%
Beta	0.36
% Deuda / % Capital	21% / 79%
WACC	**10.9%**

CRECIMIENTO A PERPETUIDAD	
Tasa de Crec. a Perpetuidad	5.2%
VP Periodo Explícito	1,865
Valor de la Perpetuidad	16,396
VP de la Perpetuidad	8,803
Valor de la Empresa	10,668
(−) Deuda Neta	1,818
(+) CBFIs en Tesorería	157
Valor de Mercado	9,006
(+) IVA por Recuperar	68
Valor de Mercado Ajustado	9,074
CBFIs en Circ. (Mill.)	267

PRECIO OBJETIVO	P$34.00
Precio de Mercado Actual	P$24.55
Dividendo Esperado	P$0.93
Rend. Potencial c/ Div.	42.3%
Cap Rate Implícita	6.5%
Dividend Yield Implícito	4.5%
P/FFO Implícito	22.0x

Proyecciones Financieras

Estado de Resultados

Mill. de pesos	2025	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E	2031E
Ingresos Totales	776	900	1,007	1,108	1,203	1,306	1,417
Ingresos por Renta	739	857	958	1,054	1,145	1,243	1,348
Otros Ingresos	37	43	49	54	58	63	69
Gastos de Operación	−138	−155	−175	−193	−209	−224	−243
Gtos. Admón. y Comis.	−154	−167	−200	−213	−229	−242	−262
Gastos Generales Totales	−299	−331	−385	−416	−449	−477	−518
Reval. Prop. de Inversión	317	191	154	192	195	195	195
Utilidad de Operación	795	760	776	884	949	1,024	1,094
Costo Financiero Neto	−156	−121	−125	−144	−164	−184	−204
Utilidad Neta	**638**	**639**	**652**	**739**	**784**	**839**	**890**
NOI	610	710	792	873	949	1,036	1,125
EBITDA	454	541	591	660	721	794	863
FFO	**343**	**412**	**432**	**482**	**525**	**580**	**631**

Balance General

Mill. de pesos	2025	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E	2031E
Activo Total	**9,253**	**9,930**	**10,614**	**11,375**	**12,172**	**13,012**	**13,892**
Activo Circulante	892	661	704	746	787	831	877
Activo No Circulante	8,361	9,269	9,909	10,629	11,384	12,181	13,015
Pasivo Total	**2,359**	**2,419**	**2,690**	**2,962**	**3,235**	**3,508**	**3,784**
Pasivo Circulante	236	284	297	310	323	337	353
Pasivo de Largo Plazo	2,122	2,136	2,394	2,652	2,911	3,171	3,431
Deuda Total	2,012	2,042	2,292	2,542	2,792	3,042	3,292
Deuda Neta	1,216	1,818	2,042	2,267	2,493	2,717	2,940
Capital Contable	**6,894**	**7,511**	**7,923**	**8,413**	**8,937**	**9,504**	**10,108**

Principales Indicadores Operativos

Mill. de pesos	2025	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E	2031E
ABR Construido (m²)	209,573	229,581	245,581	245,581	245,581	245,581	245,581
ABR Disponible (m²)	200,918	218,717	233,960	233,960	233,960	233,960	233,960
ABR Ocupado (m²)	167,683	180,879	186,466	191,145	195,824	200,504	205,183
ABR Desocupado (m²)	33,235	37,838	47,494	42,815	38,135	33,456	28,777
Ocupación	83%	83%	80%	82%	84%	86%	88%
Tarifa Efec. Mensual (P$)	394.6	424.2	449.6	476.6	505.2	535.5	567.7
RevPaM (P$)	329.3	350.8	358.4	389.4	422.9	459.0	497.8

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 de 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 de 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. No es posible garantizar que cualquier resultado proveniente de este reporte ocurra en el futuro.

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. Miranda GR no asume responsabilidad alguna relacionada con esta información, incluyendo, sin limitación, cualquier declaración, expresa o implícita, 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 cobertura no tendrán oportunidad de influir en las recomendaciones, proyecciones o valor intrínseco que Miranda GR establezca en sus reportes.