

# FIBRA STORAGE: Resultados del 4T20

Favorable Desempeño con Importante Crecimiento en Ingresos, NOI y FFO

COMPRA	
Precio Objetivo 2021E (P\$)	\$ 23.50
Dividendo Esperado	\$ 0.74
Precio Actual (P\$)	\$ 15.30
Min / Máx (12 M)	\$ 15.30
Rend. Esperado	58.4%
Valor de Mercado (Mill. de P\$)	3,060
CBFI's en Circulación	200.0
CBFI's Flotantes	12.5%

## Opinión y Recomendación de Inversión

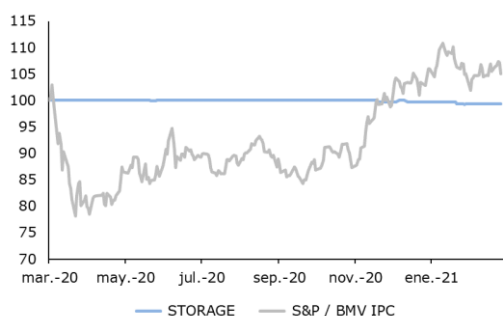
FIBRA STORAGE presentó un favorable desempeño en el 4T20, aumentando los ingresos y ocupación de manera importante por medio de estrategias de promociones y descuentos. Además, se benefició de un alto apalancamiento operativo, lo cual le ayudó a registrar mayores márgenes.

Reiteramos nuestra recomendación de COMPRA en FIBRA STORAGE debido sus excelentes expectativas de crecimiento orgánico, sólida estructura financiera, altos niveles de caja y reconocida administración. Además, seguimos creyendo que la Fibra puede crecer también por medio de adquisiciones en el futuro.

## Resultados

Los ingresos totales de STORAGE fueron de P\$72.7 millones en el 4T20, con un incremento de 38.0% AsA. Este desempeño se debió a los aumentos del 29.2% en arrendamiento y del 541.5% en otros ingresos. El negocio de arrendamiento se vio favorecido por la implementación de una estrategia agresiva de promociones y descuentos ya que la tarifa efectiva se mantuvo estable de forma anual en P\$289.6 y disminuyó en 3.7% secuencialmente. Esta estrategia generó una ocupación del 75.3% en el trimestre actual, con una mejoría de 4.8 puntos porcentuales contra el 4T19. De esta forma, el RevPaM (calculado como tarifa por ocupación) aumentó 6.5% AsA, alcanzado P\$218.1 en el 4T20. Además, el área bruta ocupada creció 14.4% de forma anual, alcanzando 76,020 M2 al cierre del 4T20. El fuerte aumento de los otros ingresos correspondió a la venta de accesorios. Representaron 8% de los ingresos totales, contra solamente 3% del año anterior.

Los gastos operativos, que en este trimestre incluyeron predial y comisión por administración de activos, se incrementaron 20.1% AsA a P\$20.1 millones. Los otros gastos se situaron en P\$8.5 millones, con un alza del 15.8% AsA a consecuencia de los



Marzo 01, 2021

**Luis Hernández**  
+5255-3659-6407  
luis.hernandez@miranda-gr.com

**Martin Lara**  
+5255-6413-8563  
martin.lara@miranda-gr.com

gastos relacionados con la administración de la Fibra. No obstante, no se realizó ningún gasto extraordinario durante el periodo.

En el 4T20, STORAGE obtuvo un NOI de P\$51.9 millones, con un alza del 46.3% AsA como resultado de su alto apalancamiento operativo. El EBITDA fue de P\$43.4 millones, 45.9% mayor al 4T19. Finalmente, reportó un FFO de P\$39.4 millones aumentando 1,813.2% respecto al 4T19 debido a una base de comparación favorable ya que el año pasado incluyó un monto importante por revaluación de propiedades.

Los márgenes del NOI, EBITDA y FFO mejoraron en 4.8, 3.9 y 50.9 puntos porcentuales con respecto al 4T19, siendo muestra de una exitosa implementación de estrategias de promociones y descuentos que generaron un alto apalancamiento operativo.

### **Portafolio**

STORAGE cuenta con 21 propiedades al cierre del cuarto trimestre, de las cuales 5 son terrenos para futuros desarrollos y 16 se encuentran en operación. De las propiedades en operación, 7 ya están estabilizadas con una ocupación mayor al 85% y 9 en proceso de estabilización. El ABR construido fue de 111,847 m<sup>2</sup> aumentando 6.4% AsA, de los cuales 100,923 m<sup>2</sup> son operativos (+7.2% AsA) y 41,922 m<sup>2</sup> en desarrollo (-17.8% AsA). Ello determinó un ABR potencial de 153,769 m<sup>2</sup>, que una vez completado representará un incremento de 37.5% con respecto al ABR construido al fin de trimestre actual. STORAGE espera el cumplimiento del plan de desarrollo durante el 2022, y estima un Capex de P\$626.5 millones para completar estas fases adicionales.

### **Clientes / Absorción Neta**

STORAGE cerró el trimestre con 7,907 clientes de los cuales un 79.5% pertenece al segmento residencial mientras que el resto está compuesto por clientes comerciales. Durante el trimestre, la absorción neta fue positiva en 2,743 m<sup>2</sup>. La entrada (move-in) de nuevos clientes representó 5.4% de los clientes totales. Fue compensada por las salidas (move-outs) que representaron un 4.2% de los inquilinos al inicio del periodo, lo cual estuvo dentro del promedio histórico.

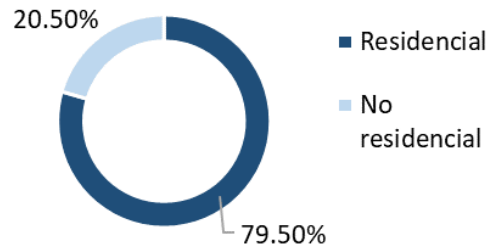
### **Estructura Financiera**

STORAGE cuenta con una muy sólida estructura financiera con un nivel de endeudamiento de tan solo 11.23%, muy por debajo del previo máximo regulatorio de 50%. Los activos totales subieron 0.3% AsA lo cual incluyó un leve ajuste del 1.2% en las propiedades de inversión. La caja subió 80.2% AsA por la así como la mayor generación de flujo y la recuperación de IVA por P\$6.4 millones. La Fibra cuenta con reservas de efectivo suficientes para sustentar futuras expansiones del portafolio.

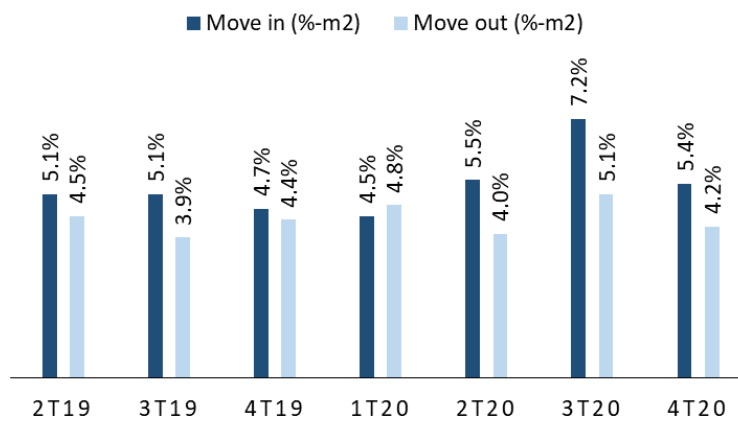
STORAGE reportó una deuda total de P\$500.4 millones, la cual corresponde a un préstamo denominado en pesos, el cual se integra de tres porciones. En el 2T20 llevó a cabo un convenio de espera “stand still” que le ha permitido diferir las amortizaciones de capital durante un periodo de doce meses. Sin embargo, sigue pagando intereses.

---

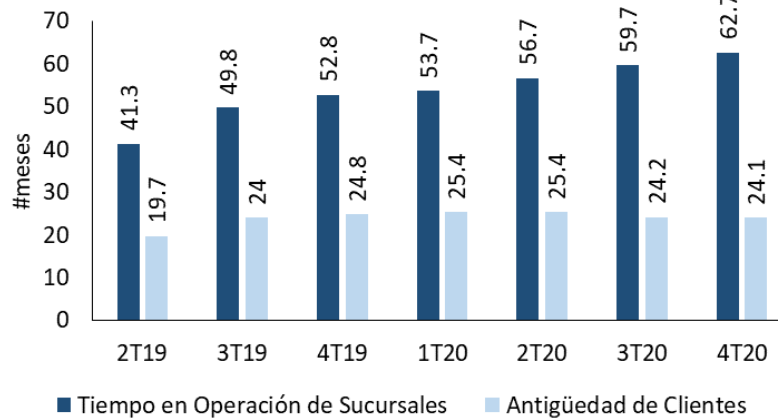
### Clasificación de clientes al cierre del 4T20



### Absorción Neta de Clientes



### Antigüedad de clientes vs. Tiempo de sucursales



**DISCLAIMER**

El presente reporte fue elaborado por Miranda Global Research (“Miranda GR”) para Vector, Casa de Bolsa, S.A. 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 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.

---