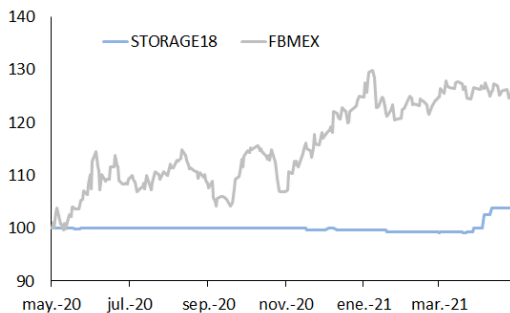


STORAGE: Resultados del 1T21

Alto Crecimiento en Ingresos, NOI, EBITDA y FFO; Internalización de la Administración

| BMV: STORAGE 18 | COMPRA |
|---------------------------------|---------------|
| Valor Intrínseco (P\$) | \$ 23.50 |
| Dividendo Esperado | \$ 0.74 |
| Precio Actual (P\$) | \$ 16.00 |
| Min / Máx (12 M) | 15.27 - 16.00 |
| Rend. Esperado | 51.5% |
| Valor de Mercado (Mill. de P\$) | 3,200 |
| CBFI's en Circulación | 200.0 |
| CBFI's Flotantes | 12.5% |



Opinión y Recomendación de Inversión

STORAGE reportó resultados favorables, marginalmente por debajo de nuestras proyecciones. Los ingresos totales crecieron 12.3% apoyados en un incremento 11.5% en los ingresos de arrendamiento, los cuales se vieron apoyados por un aumento del 10.0% en la renta efectiva mensual por metro disponible (RevPaM) y por un alza del 4.0% en el área disponible. El NOI aumentó 9.7% AsA, el EBITDA 12.4% y el FFO 37.0%, respectivamente. Además, la fibra mantuvo una excelente estructura financiera con una razón de Deuda a Activos totales de solamente 11.9%.

Por otro lado, los tenedores aprobaron la internalización de la administración y la adquisición de 7 propiedades, de las cuales 6 son de la marca U-Storage, lo cual nos parece una excelente noticia. Reiteramos nuestra recomendación de COMPRA con un valor intrínseco de P\$23.50/CBFI.

Resultados del 1T21

STORAGE presentó ingresos totales de P\$71.4 millones en el 1T21, incrementándose 12.3% AsA (vs. 14.0% E). Este desempeño debió principalmente a un crecimiento del 11.5% en los ingresos de arrendamiento los cuales fueron impulsados por una mayor ocupación y una absorción positiva.

La tarifa efectiva fue de P\$293.2 (vs. P\$303.1 E), con una reducción anual de 2.3% que derivó de los descuentos y promociones implementados para impulsar la demanda. Esto se vio parcialmente contrarrestado por una mejoría significativa en la ocupación a 76% (en línea) en el 1T21, desde el 67.5% en el 1T20, mostrando el éxito de las estrategias implementadas para impulsar la absorción de clientes.

Luis Hernández

+5255-2696-9797

luis.hernandez@miranda-gr.com

Martin Lara

+5255-6413-8563

martin.lara@miranda-gr.com

Mayo 3, 2021

Esto resultó en un RevPaM de P\$222.8 (vs. P\$229.0 E), lo cual significó un alza del 10.0% AsA. Además, los otros ingresos, que consistieron principalmente en accesorios para la renta de mini-bodegas, crecieron 28.0% AsA, situándose en P\$3.5 millones.

STORAGE reportó un NOI de P\$52.8 millones, 9.7% mayor al del 1T20. El margen NOI fue de 74.8% (vs. 75.1% E) en el trimestre actual, comparado con 75.8% del 1T20. El EBITDA subió 12.4% AsA a P\$46.7 millones. El margen de EBITDA se expandió 80 pbs a 66.1% (vs. 64.2% E). Finalmente, el FFO presentó una importante alza del 37.0% AsA a P\$40.7 millones, con lo cual el margen FFO se ubicó en 57.7% (vs. 58.5% E), comparado al de 46.8% del 1T20.

Portafolio

Durante el 1T21, STORAGE mantuvo su portafolio, por lo cual cuenta con 21 propiedades, de las cuales solamente 5 son terrenos para futuros desarrollos, mientras que 16 consisten en propiedades operativas. De las operativas, 7 ya están estabilizadas, y solamente 9 se encuentran en proceso de estabilización. El ABR construido fue de 111,846 m2, prácticamente sin cambios con respecto al año anterior. Sin embargo, el ABR disponible creció 4.0% AsA a 101,575m2, mientras que el ABR ocupado aumentó 17.2% a 77,201. El ABR potencial es de 153,768 m2.

Absorción y Clientes

STORAGE concluyó el periodo con 8,066 clientes, de los cuales 79.4% pertenecen al segmento residencial y el restante 20.6% pertenece al segmento comercial. La absorción neta fue positiva en 1,181 m2, lo cual derivó en una tasa de entradas (move-ins) por un total de 4.9%, mayor a la tasa de salidas (move-outs) de 4.4%.

Estructura Financiera

Los activos totales fueron de P\$4,473.8 millones con un incremento de 3% AsA, conforme a la revaluación de las propiedades de inversión. El efectivo y equivalentes aumentó a P\$187.1 millones, 40.5% mayor al de 1T20, lo cual se debió al efecto de recuperación de IVA, el flujo operativo y a menores gastos. STORAGE cuenta con una sólida estructura financiera, manteniendo un nivel de endeudamiento de tan solo 11.2%. Además, presentó un índice de cobertura de servicio de la deuda de 3.1x.

Distribuciones

Durante el trimestre se realizó la primera distribución por un total de P\$43.2 millones, equivalente a P\$0.2163 por CBF. No obstante STORAGE considera distribuir lo mínimo regulatorio necesario en un futuro priorizando la inversión de los recursos, al mantener una perspectiva de crecimiento.

Adquisición

STORAGE firmó un contrato para la adquisición de una propiedad de U-Storage por lo cual recibirá la renta a partir de abril. En las próximas semanas formalizará la escrituración y adquirirá las construcciones de esta propiedad.

Resoluciones de la Asamblea

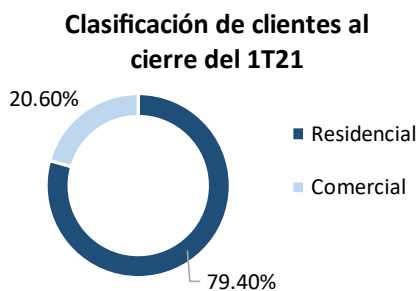
Los tenedores votaron la internalización de la administración de la FIBRA, lo cual dará mayor flexibilidad ante la toma de decisiones, así como contar completamente con la plataforma y el *know how*. Se espera que esta decisión impulse más el crecimiento.

También se votó por mantener los límites previos de 50% para el máximo de apalancamiento y de 1.0x como mínimo de cobertura del servicio de la deuda.

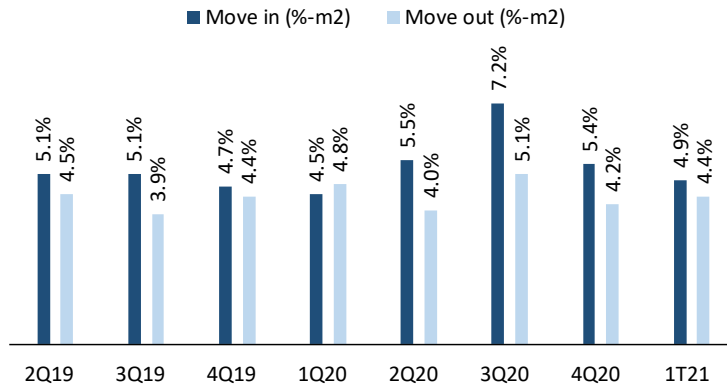
Se aprobó explorar la adquisición de 7 activos con un porcentaje de tenencia de partes relacionadas, de los cuales 6 operan bajo la marca “U-Storage” y han operado más de 24 meses en general.

(Cifras en Pesos)

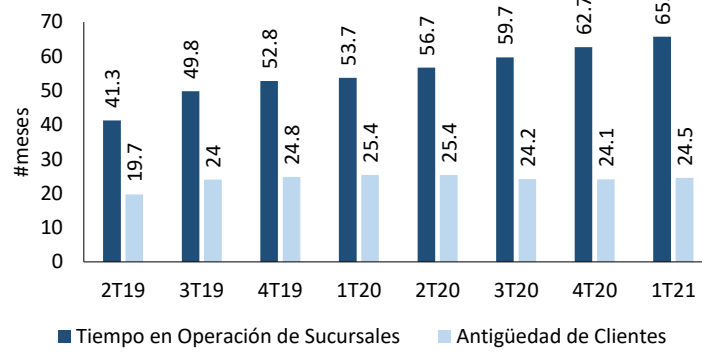
| PRINCIPALES INDICADORES OPERATIVOS | 1T21 | 1T21E | Diff | 1T20 | Cambio |
|------------------------------------|------------|------------|-------|------------|--------|
| ABR construido | 111,846 | 111,847 | 0.0% | 111,990 | -0.1% |
| ABR disponible | 101,575 | 100,898 | 0.7% | 97,633 | 4.0% |
| Tarifa Promedio Diaria | 293.2 | 303.1 | -3.3% | 300.1 | -2.3% |
| Ocupación | 76% | 76% | | 68% | |
| RevPar | 222.8 | 229.0 | -2.7% | 202.6 | 10.0% |
| ESTADO DE RESULTADOS | 1T21 | 1T21E | Diff | 1T20 | Cambio |
| NOI | 52,819,231 | 54,669,939 | -3.4% | 48,163,780 | 9.7% |
| Margen NOI | 74.8% | 75.1% | | 75.8% | |
| EBITDA | 46,670,534 | 46,771,008 | -0.2% | 41,538,910 | 12.4% |
| Margen EBITDA | 66.1% | 64.2% | | 65.3% | |
| AMEFIBRA FFO | 40,733,294 | 42,590,837 | -4.4% | 29,731,341 | 37.0% |
| Margen FFO | 57.7% | 58.5% | | 46.8% | |
| NOI/CBFI | 0.26 | 0.27 | -3.4% | 0.24 | 8.7% |
| EBITDA/CBFI | 0.23 | 0.23 | -0.2% | 0.21 | 11.4% |
| FFO/CBFI | 0.20 | 0.21 | -4.4% | 0.15 | 35.8% |



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.
