

# STORAGE: Resultados 1T22

Fuerte crecimiento en ingresos por adquisiciones, pero reconoce cargos extraordinarios relacionados con internalización

STORAGE 18	COMPRA
Valor Intrínseco (P\$)	\$ 23.50
Dividendo Esperado	\$ 0.35
Precio Actual (P\$)	\$ 16.14
Min / Máx (12 M)	15.00 - 16.15
Rend. Esperado	47.8%
Valor de Mercado (Mill. de P\$)	3,537
CBFI's en Circulación	219.2
CBFI's Flotantes	12.5%

## Opinión y recomendación de Inversión

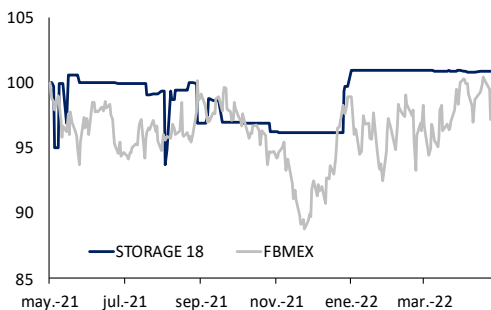
STORAGE reportó un fuerte crecimiento del 45.2% en ingresos derivado de las adquisiciones que llevó a cabo durante el último año. Sin embargo, la rentabilidad disminuyó por mayores gastos corporativos y cargos extraordinarios relacionados con la próxima internalización de la administración que se llevará a cabo durante este mes. El NOI ajustado subió 37.9% y el EBITDA ajustado presentó un alza del 36.5%. El FFO disminuyó 33.7% por mayores intereses pagados, además de los gastos mencionados. Seguimos con COMPRA y valor intrínseco estimado de P\$23.50/CBFI.

## Portafolio

El área bruta rentable construida aumentó 32.5% a 148,203 M2 por adquisiciones principalmente. Además, el ABR en desarrollo es de 44,179 M2, la cual representa un 30% del ABR construido al cierre del 1T22. STORAGE espera invertir P\$684.9 millones durante 2022 y 2023 para llevar a cabo estos desarrollos. El ABR potencial es de 192,383 M2 de acuerdo con la Fibra.

## Ingresos

Los ingresos alcanzaron P\$103.6 millones (vs. P\$102.9 millones E), con un incremento del 45.2% debido principalmente a las adquisiciones que la Fibra llevó a cabo durante el último año. Adicionalmente, la tarifa efectiva mensual subió 6.1% a P\$319.2 apoyada en la nueva estrategia de proporcionar paquetes personalizados, lo cual contrarrestó la menor tarifa promedio de las sucursales recientemente adquiridas de Guardabox.



**Regina González**

+5255-1391-3180

regina.gonzalez@miranda-gr.com

**Martin Lara**

+5255-6413-8563

martin.lara@miranda-gr.com

Mayo 3, 2022

Sin embargo, la ocupación se redujo en casi dos puntos porcentuales a 74.1%, creemos que también derivado de las adquisiciones. Como resultado, el RevPaM mensual se incrementó 6.1% a P\$236.4.

La entrada de nuevos clientes (move ins) representó 5.4% del portafolio, superior a la salida del 4.7%. La absorción neta fue positiva en 2,157 M2, significativamente mejor que la del año previo. Por otro lado, la antigüedad de clientes se ubicó en 26.3 meses. La Fibra espera que ésta alcance 30 meses durante los próximos trimestres por la mayor antigüedad de las sucursales.

### **Rentabilidad**

El NOI total subió 54.1% a P\$81.4 millones (vs. P\$78.4 millones E) derivado del apalancamiento operativo de STORAGE, lo cual hizo que el margen se expandiera 400 pbs a 78.8%. Sin embargo, la Fibra registró un cargo extraordinario de P\$8.6 millones relacionado con la próxima internalización de la administración. Esto hizo que el NOI ajustado creciera 37.9% y que el margen se contrajera a 70.5%. Adicionalmente, los gastos corporativos excluyendo extraordinarios, fueron de P\$9.1 millones en el trimestre, ligeramente menores que los de P\$9.7 millones del 4T21, pero superiores a los de P\$6.1 millones del 1T21. El EBITDA ajustado aumentó 36.5% a P\$63.7 millones, pero el margen bajó a 61.6%.

El FFO disminuyó 33.7% a P\$27.0 millones (vs. P\$44.8 millones E) por mayores intereses pagados y los cargos extraordinarios. Excluyendo estos cargos, estimamos que hubiera alcanzado P\$54.3 millones, por arriba de nuestras proyecciones.

### **Propiedades de inversión**

El valor de las propiedades de inversión subió 19.0% a P\$4,845.0 millones. STORAGE llevó a cabo un ligero ajuste del P\$66.0 millones durante el trimestre.

### **Estructura financiera**

Consideramos que STORAGE cuenta con una sólida estructura financiera ya que cerró el trimestre con una deuda ligeramente superior a los P\$1,500 millones que incluye dos bonos verdes. Equivale a un LTV de 25.3%, por debajo del máximo regulatorio de 50%. La cobertura de servicio de deuda fue de 14.8 veces. Además, la caja fue de P\$836.9 millones, a pesar de haber disminuido 12.7% contra el 4T21 por las inversiones que llevó a cabo en Capex de desarrollo y gastos operativos.

### **Integración de Guardabox**

STORAGE integró las cinco sucursales de Guardabox, las cuales adquirió en el 4T21. Estandarizó los plazos de renta, lo cual generó un incremento temporal en las cuentas de este portafolio. La Fibra espera que se normalice durante el próximo trimestre.

### **Distribución**

STORAGE distribuyó P\$77.4 millones en el trimestre, lo cual representó un incremento del 78.9% con respecto al pago del año previo. Esta fue la segunda distribución que la Fibra ha efectuado desde su oferta pública inicial.

---

## **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. 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. Las empresas o Fibras bajo cobertura no podrán influir en las opiniones, proyecciones, recomendaciones, o valor intrínseco que Miranda GR establezca en sus reportes.

---