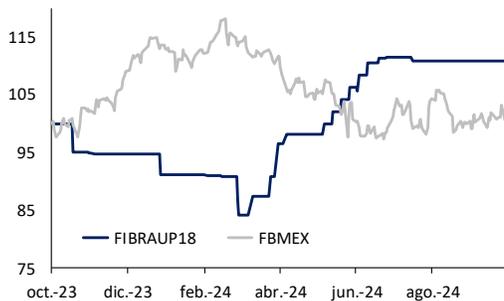


# UPSITE: Resultados 3T24

Resultados positivos con altos crecimientos en ingresos, NOI y FFO por entrada de nuevos contratos y efecto cambiario

FIBRAUP18	COMPRA
V.I. Estimado (P\$)	\$ 55.00
Precio Actual (P\$)	\$ 31.60
Máx / Min (12 M)	24.00 - 31.80
Rend. Esperado	74.1%
Valor de Mercado (Mill. de P\$)	1,778
CBFI's Circulación	56.3
CBFI's Flotantes	62.0%
NAV / CBFI (P\$)	\$ 68.65
Descuento vs. NAV	-54%



## Opinión y recomendación

Consideramos que los resultados de UPSITE fueron positivos ya que incluyeron incrementos de más del 40% en ingresos y NOI, además de que el FFO fue mucho mayor al del año previo. Estas cifras superaron nuestras expectativas. Reiteramos recomendación de COMPRA con valor intrínseco estimado de P\$55.0/CBFI.

UPSITE espera llevar a cabo un levantamiento de capital durante el 1T25, como parte de su segundo ciclo de inversiones. Además, propondrá la creación de una nueva reserva de recompra, cuya finalidad será la de incrementar la bursatilidad de los certificados y establecer un precio acorde con los fundamentales. Creemos que esta es una noticia favorable, tomando en cuenta el importante descuento del 54% de los certificados contra el NAV/CBFI.

## Portafolio

Las 10 propiedades de UPSITE se encuentran totalmente estabilizadas a partir de este trimestre, con un ABR total de 205 mil M2. Además, la Fibra cuenta con terrenos con un ABR potencial de cerca de 285 mil M2, los cuales creemos que desarrollará con los recursos de levantamiento de capital.

## Resultados 3T24

Los ingresos trimestrales subieron 41.1% AsA a P\$76.4 millones (vs. P\$65.2 millones que esperábamos) apoyados en los nuevos contratos de Ciudad Juárez, la entrada del contrato de Tlaxcala y un efecto cambiario favorable. Derivado del apalancamiento operativo, el NOI creció 47.8% a P\$66.3 millones (vs. P\$56.3 millones E) con un margen que se expandió 4 puntos porcentuales a 86.8%.

**Martin Lara**

+5255-6413-8563

[martin.lara@miranda-gr.com](mailto:martin.lara@miranda-gr.com)

Por su parte, el FFO fue de P\$18.5 millones (vs. P\$17.6 millones E) en el trimestre actual, a partir de P\$0.8 millones del año anterior, impulsado en el sólido desempeño a nivel de NOI en combinación con una reducción del 30.0% en los gastos de administración, lo cual contrarrestó el mayor nivel de intereses pagados.

### Estructura financiera - NAV/CBFI

El apalancamiento se ubicó en 38.7% al cierre del trimestre, comparado con 32.5% del 3T23. El valor de las propiedades de inversión se incrementó 17.1%, mientras que la deuda total aumentó 54.1%, ya que la Fibra llevó a cabo una nueva disposición por un monto de US\$29.2 millones de la línea global de US\$150 millones con Bancomext durante el trimestre.

El NAV/CBFI fue de P\$68.65 al cierre del 3T24, comparado con nuestra expectativa de P\$65.30. Este indicador ha registrado un crecimiento anual compuesto del 16% desde la OPI.

(Cifras en Millones de Pesos)	3T24	3T24E	Dif.	3T23	Cambio
Ventas	76	65	17.3%	54	41.1%
Costos Operativos	-10	-9	13.4%	-9	8.6%
NOI	66	56	17.9%	45	47.8%
<i>Margen de Operación</i>	<i>86.8%</i>	<i>86.3%</i>		<i>82.8%</i>	
EBITDA	41	31	34.2%	9	353.8%
<i>Margen EBITDA</i>	<i>54.0%</i>	<i>47.2%</i>		<i>16.8%</i>	
Ganancia Financiera	8	-1	n.a.	-18	n.a.
Costo Financiero	-111	-48	n.a.	-19	n.a.
Utilidad Neta	-61	-11	n.a.	-28	n.a.
NAV / CBFI	P\$ 68.65	P\$ 65.30	5.1%	P\$ 55.33	24.1%

(Cifras en Millones de Pesos)

<b>ESTADO DE RESULTADOS</b>	<b>2023</b>	<b>2024E</b>	<b>2025E</b>	<b>2026E</b>	<b>2027E</b>	<b>2028E</b>	<b>2029E</b>
Ingresos	200	269	276	328	384	438	456
Costo de Operación	-33	-37	-36	-42	-48	-53	-54
Ingreso Operativo Neto	167	232	240	287	336	385	402
Gastos de Administración	-131	-103	-108	-128	-150	-172	-180
EBITDA	36	128	132	159	186	213	222
Ganancia Financiera	49	750	142	170	156	173	183
Costo Financiero	-78	-295	-157	-169	-182	-208	-236
Utilidad Neta	7	593	117	159	160	179	168
<b>BALANCE GENERAL</b>	<b>2023</b>	<b>2024E</b>	<b>2025E</b>	<b>2026E</b>	<b>2027E</b>	<b>2028E</b>	<b>2029E</b>
ACTIVO TOTAL	4,598	5,953	6,245	6,543	6,849	7,388	7,926
Activo Circulante	788	1,391	1,287	1,036	754	687	708
Activo de Largo Plazo	3,810	4,562	4,957	5,507	6,094	6,702	7,218
PASIVO TOTAL	1,563	2,325	2,573	2,786	3,004	3,438	3,881
DEUDA TOTAL	1,450	2,233	2,412	2,602	2,797	3,215	3,650
DEUDA NETA	850	956	1,241	1,686	2,167	2,655	3,070
Cap. Contable Part. Controladora	3,035	3,628	3,672	3,757	3,845	3,950	4,045
NAV	3,120	3,707	3,756	3,850	3,947	4,058	4,156
NAV/CBFI	\$ 55.46	\$ 65.90	\$ 66.77	\$ 68.44	\$ 70.15	\$ 72.13	\$ 73.88
<b>ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO</b>	<b>2023</b>	<b>2024E</b>	<b>2025E</b>	<b>2026E</b>	<b>2027E</b>	<b>2028E</b>	<b>2029E</b>
Utilidad Neta	7	593	117	159	160	179	168
Partidas que no Requieren de Efvo.	73	-530	169	122	127	127	126
Flujo de Efvo. de Operación	80	63	286	281	288	305	294
Flujo de Efvo. de Act. de Operación	80	63	286	281	288	305	294
Flujo de Efvo. de Act. de Inversión	-409	-34	-225	-138	-276	-276	-276
Flujo de Efvo. de Act. de Financiamiento	436	783	106	117	121	345	362
Incr. (Dism.) de Efvo. y Eq. Antes Ut. Cambios	107	676	-106	-255	-286	-70	20
Incr. (Dism.) de Efvo. y Eq. Después Ut. Cambios	107	676	-106	-255	-286	-70	20
Efvo. y Eq. al Inicio del Periodo	494	601	1,277	1,171	916	630	560
Efvo. y Eq. al Final del Periodo	601	1,277	1,171	916	630	560	580

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

---