

# UPSITE: Resultados 4T24

Resultados positivos con desempeño mejor al esperado en ingresos, NOI y FFO

FIBRAUP 18	COMPRA
V.I. Estimado (P\$)	\$ 55.00
Precio Actual (P\$)	\$ 31.50
Máx / Min (12 M)	24.00 - 31.80
Rend. Esperado	74.6%
Valor de Mercado (Mill. de P\$)	1,772
CBFI's Circulación	56.3
CBFI's Flotantes	62.0%
NAV / CBFI (P\$)	\$ 81.83
Descuento vs. NAV	-62%

## Opinión y recomendación

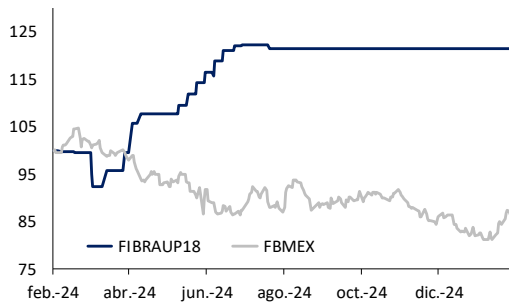
UPSITE reportó resultados favorables que estuvieron por arriba de nuestros estimados a nivel de ingresos, NOI, EBITDA y FFO. Reiteramos nuestra recomendación de COMPRA con valor intrínseco estimado de P\$55.0/CBFI después de estos resultados. UPSITE opera a un descuento del 62% contra el NAV/CBFI el cual nos sigue pareciendo atractivo.

## Levantamiento de capital

UPSITE sigue planeando llevar a cabo un levantamiento de capital por un monto de P\$5 mil millones, el cual está pendiente de las autorizaciones correspondientes por parte de la CNBV.

## Resultados 4T24

Los ingresos se incrementaron 30.1% AsA a P\$80 millones gracias nuevos contratos de arrendamiento durante el año e impacto cambiario positivo. El NOI por arrendamiento creció en la misma proporción, con un margen de 93.3%, prácticamente sin cambios con respecto al 93.4% del 4T23. Los gastos de administración disminuyeron 26.0% debido a que la Fibra no reconoció la provisión para sueldos y salarios variables debido a la ausencia de nuevos desarrollos. Esto dio como resultado una importante alza del 118.2% en el EBITDA. Por la misma razón, el FFO fue de P\$21.0 millones en el 4T24, comparado con un FFO negativo de P\$1.1 millones en el 4T23.



## NAV/CBFI / Estructura financiera

El NAV/CBFI alcanzó P\$81.83 (vs. P\$65.90/CBFI E) al cierre del 4T24, lo cual se traduce en un rendimiento anual promedio cercano al 22% en dólares desde la suscripción en 2020.

La situación financiera permaneció muy sólida con un LTV de 35.9%, por debajo de la política interna de 50%. Además, la Fibra cuenta con una caja de P\$1,374 millones e IVA por recuperar de P\$74 millones. El valor de las propiedades de inversión aumentó 34.2%, lo cual incluyó una revaluación de P\$650 millones en el trimestre, siendo parcialmente contrarrestado por un mayor monto de deuda.

UPSITE llevó a cabo una reclasificación de los gastos reembolsables de los clientes, principalmente relacionados con energía y agua, para incluirlos como “otros ingresos”. No tiene ningún efecto en el FFO.

(Cifras en Millones de Pesos)	4T24	4T24E	Dif.	4T23	Cambio
Ventas	80	75	6.4%	61	30.1%
Costos Operativos	-5	-9	-36.3%	-4	31.9%
NOI	75	67	12.1%	57	30.2%
<i>Margen de Operación</i>	<i>93.3%</i>	<i>88.5%</i>		<i>93.4%</i>	
EBITDA	49	45	9.1%	22	118.2%
<i>Margen EBITDA</i>	<i>60.7%</i>	<i>59.2%</i>		<i>36.2%</i>	
FFO	21	18	15.1%	-1	n.a.
<i>FF Margin</i>	<i>26.3%</i>	<i>25.7%</i>		<i>-1.8%</i>	
NAV / CBFI	P\$ 81.83	P\$ 65.90	24.2%	P\$ 55.30	48.0%

(Cifras en Millones de Pesos)

<b>ESTADO DE RESULTADOS</b>	<b>2024</b>	<b>2025E</b>	<b>2026E</b>	<b>2027E</b>	<b>2028E</b>	<b>2029E</b>	<b>2030E</b>
Ingresos	274	326	387	453	517	538	560
Costo de Operación	-23	-22	-26	-30	-34	-34	-35
Ingreso Operativo Neto	251	303	361	423	484	504	525
Gastos de Administración	-104	-108	-128	-150	-172	-180	-180
EBITDA	147	195	233	273	312	324	345
Ganancia Financiera	1,303	156	189	182	201	210	211
Costo Financiero	-345	-273	-286	-300	-330	-356	-385
Utilidad Neta	1,114	78	136	155	183	178	171
<b>BALANCE GENERAL</b>	<b>2024</b>	<b>2025E</b>	<b>2026E</b>	<b>2027E</b>	<b>2028E</b>	<b>2029E</b>	<b>2030E</b>
ACTIVO TOTAL	6,565	6,610	6,906	7,209	7,747	8,384	8,851
Activo Circulante	1,451	1,148	894	609	539	659	610
Activo de Largo Plazo	5,114	5,462	6,012	6,600	7,208	7,724	8,241
PASIVO TOTAL	2,416	2,456	2,689	2,911	3,339	3,871	4,240
DEUDA TOTAL	2,316	2,342	2,562	2,770	3,189	3,716	4,081
DEUDA NETA	942	1,271	1,746	2,240	2,729	3,136	3,551
Cap. Contable Part. Controladora	4,149	4,154	4,217	4,298	4,408	4,513	4,610
NAV	4,198	4,258	4,332	4,425	4,543	4,651	4,753
NAV/CBFI	\$ 81.83	\$ 75.68	\$ 77.00	\$ 78.66	\$ 80.75	\$ 82.68	\$ 84.48
<b>ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO</b>	<b>2024</b>	<b>2025E</b>	<b>2026E</b>	<b>2027E</b>	<b>2028E</b>	<b>2029E</b>	<b>2030E</b>
Utilidad Neta	1,114	78	136	155	183	178	171
Partidas que no Requieren de Efvo.	-1,171	-2,453	-2,450	-2,446	-2,442	-2,438	-2,438
Flujo de Efvo. de Operación	-57	-2,376	-2,314	-2,292	-2,259	-2,260	-2,267
Flujo de Efvo. de Act. de Operación	-57	-2,376	-2,314	-2,292	-2,259	-2,260	-2,267
Flujo de Efvo. de Act. de Inversión	-35	-225	-138	-276	-276	-276	-276
Flujo de Efvo. de Act. de Financiamiento	865	-47	147	135	346	455	292
Incr. (Dism.) de Efvo. y Eq. Antes Ut. Cambios	773	-303	-255	-286	-70	120	-50
Incr. (Dism.) de Efvo. y Eq. Después Ut. Cambios	773	-303	-255	-286	-70	120	-50
Efvo. y Eq. al Inicio del Periodo	601	1,374	1,071	816	530	460	580
Efvo. y Eq. al Final del Periodo	1,374	1,071	816	530	460	580	530

## **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.

---