

# UPSITE: Resultados 2T25

Siguió presentando importantes alzas en ingresos, NOI y FFO; planea lanzar el levantamiento de capital durante el resto del año; subimos V.I. a P\$63.0/CBFI

FIBRAUP 18	COMPRA
V.I. Estimado (P\$)	\$ 63.00
Precio Actual (P\$)	\$ 39.19
Máx / Min (12 M)	31.00 - 39.19
Rend. Esperado	60.8%
Valor de Mercado (Mill. de P\$)	2,205
CBFI's Circulación	56.3
CBFI's Flotantes	62.0%
NAV / CBFI (P\$)	\$ 85.60
Descuento vs. NAV/CBFI	-54%

## Opinión y recomendación

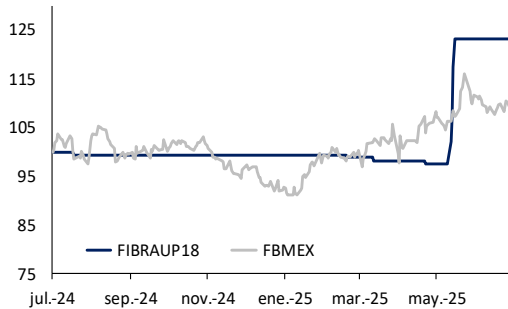
UPSITE de nueva cuenta presentó resultados positivos, prácticamente en línea con nuestros estimados. Reiteramos recomendación de COMPRA y estamos subiendo el valor intrínseco estimado a P\$63.0/CBFI, desde P\$55.00/CBFI, después de haber incluido este reporte trimestral, el próximo levantamiento de capital y la fianza de P\$105 millones que la Fibra recibió recientemente, en nuestro modelo.

Los CBFI's de UPSITE siguen operando a un importante descuento del 54% contra el valor neto de sus activos, el cual creemos que no refleja adecuadamente las sólidas perspectivas de la Fibra.

## Resultados 2T25

UPSITE cerró el trimestre con un portafolio compuesto por 10 propiedades industriales con un ABR de 205,337 M<sup>2</sup>, una ocupación del 100% y plazo promedio de los contratos de 6.2 años. Espera llevar a cabo el levantamiento de capital durante el resto del año.

Los ingresos operativos totales crecieron 23.8% anual a P\$77.4 millones por la entrada en vigor de los nuevos contratos durante los últimos doce meses. Los costos operativos disminuyeron 9.1% a P\$5.2 millones, gracias a menores gastos de predial y a una reducción en los costos relacionados con las propiedades. El NOI por arrendamiento creció 27.2% AsA a P\$72.4 millones, con un margen de 93.6%, mejorando contra el de 91.1% del 2T24. Los gastos de administración subieron solamente 4.8%. La combinación de mayores ingresos y una mejoría en la estructura de costos y gastos permitió que el FFO aumentara 42.3% AsA a P\$16.4 millones. El margen FFO se expandió a 21.2% en el 2T25, a partir de 18.4% en el 2T24.



El valor de las propiedades de inversión se incrementó 14.7% AsA, aunque se mantuvo estable de forma secuencial en P\$5,105 millones, mientras que el NAV por CBFi subió 33.0% anual y 4.4% secuencial a P\$85.60. El LTV se redujo a 33.0%, desde 35.6% en el 1T25, explicado por la apreciación del tipo de cambio. Además, UPSITE cuenta con reservas de efectivo de P\$1,351 millones. Por otro lado, la Fibra planea cancelar 2.8 millones de CBFi's que formaron parte de la recompra de 2024.

UPSITE anunció que recibió una fianza de P\$105 millones relacionada con la ejecución de la garantía de su propiedad de Tlaxcala, lo cual creemos que es una noticia favorable.

(Cifras en Millones de Pesos)	2T25	2T25E	Dif.	2T24	Cambio
Ingresos	77	80	-2.8%	62	23.8%
Costos Operativos	-5	-5	1.8%	-6	-9.1%
NOI	72	75	-2.8%	57	27.2%
<i>Margen de Operación</i>	93.6%	93.6%		91.1%	
EBITDA	45	48	-4.9%	31	45.2%
<i>Margen EBITDA</i>	58.8%	60.1%		47.2%	
Utilidad Neta	137	25	446.1%	534	-74.3%
NAV / CBFi	P\$ 85.60	P\$ 82.03	4.4%	P\$ 64.36	33.0%

(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	312	377	725	1,151	1,403	1,459
Costo de Operación	-23	-21	-25	-48	-77	-94	-97
Ingreso Operativo Neto	251	291	352	677	1,074	1,309	1,362
Gastos de Administración	-104	-109	-131	-248	-388	-472	-488
EBITDA	147	183	221	429	686	837	874
Ganancia Financiera	1,303	298	305	288	210	191	188
Costo Financiero	-345	-36	-132	-133	-141	-170	-146
Utilidad Neta	1,114	475	393	585	755	858	916
<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	10,329	14,488	14,836	16,101	16,329	16,615
Activo Circulante	1,451	5,094	5,773	2,640	404	421	493
Activo de Largo Plazo	5,114	5,235	8,716	12,196	15,697	15,907	16,122
PASIVO TOTAL	2,416	2,208	2,225	2,256	3,034	2,671	2,309
DEUDA TOTAL	2,319	2,113	2,115	2,112	2,854	2,482	2,116
DEUDA NETA	945	-2,931	-3,600	-450	2,549	2,165	1,730
Cap. Contable Part. Controladora	4,149	8,121	12,264	12,580	13,067	13,658	14,305
<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	475	393	585	755	858	916
Partidas que no Requieren de Efvo.	-963	89	65	70	75	75	74
Flujo de Efvo. de Operación	151	564	458	655	830	933	990
Flujo de Efvo. de Act. de Operación	343	525	342	540	714	818	874
Flujo de Efvo. de Act. de Inversión	1	83	-3,193	-3,193	-3,193	107	103
Flujo de Efvo. de Act. de Financiamiento	432	3,194	3,751	-271	474	-640	-635
Incr. (Dism.) de Efvo. y Eq. Antes Ut. Cambios	775	3,668	669	-3,155	-2,259	10	67
Incr. (Dism.) de Efvo. y Eq. Después Ut. Cambios	773	3,670	671	-3,153	-2,257	12	69
Efvo. y Eq. al Inicio del Periodo	601	1,374	5,044	5,715	2,562	305	317
Efvo. y Eq. al Final del Periodo	1,374	5,044	5,715	2,562	305	317	386

## **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.

---