

# UPSITE: Resultados 3T25

Resultados operativos en línea con nuestras proyecciones, reduce apalancamiento y caja aumenta a niveles récord; recupera fianza de P\$102 millones

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\$)	\$ 88.16
Descuento vs. NAV/CBFI	-56%

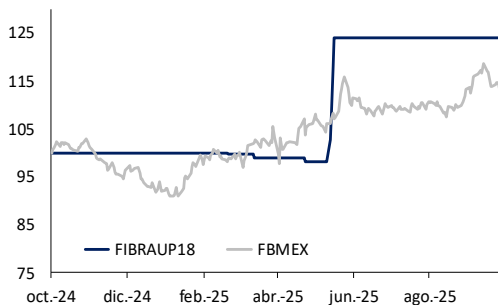
## Opinión y recomendación

UPSITE presentó resultados neutrales en el 3T25 los cuales estuvieron prácticamente en línea con nuestras proyecciones. Reiteramos recomendación de COMPRA con precio objetivo de P\$63.0/CBFI después de este reporte.

Los certificados de UPSITE cotizan a un importante descuento del 56% contra el NAV/CBFI, el cual creemos que no refleja las sólidas perspectivas de la Fibra, el programa de levantamiento de capital (sigue trabajando en las autorizaciones regulatorias), su portafolio de propiedades estratégicamente localizadas y su exposición al segmento industrial.

## Resultados 3T25

Los ingresos trimestrales de UPSITE se incrementaron 2.6% AsA a P\$74 millones por el ajuste inflacionario en las rentas, mientras que el portafolio se mantuvo sin cambios durante los últimos doce meses. El costo de operación de las propiedades de inversión subió 20.3% por un mayor impuesto predial en la reserva territorial, que contrarrestó la caída del 10.0% en el costo de operación de las propiedades de inversión que generaron ingresos. El NOI por arrendamiento aumentó 3.7%, con una mejoría de margen de 90 pbs a 93.4%. El NOI total ajustado creció 1.2%, mientras que el margen se contrajo 130 pbs a 91.0%. Los gastos de administración presentaron un alza del 6.4% por la variación de los costos fijos asociados con la operación del fideicomiso. Además, la Fibra registró un ingreso extraordinario de P\$102 millones por la recuperación de la fianza de la propiedad de Tlaxcala. Como resultado, el EBITDA avanzó 240.7% a P\$143 millones. Por su parte, el flujo de operación (FFO) alcanzó P\$119 millones, significativamente mejor que el de P\$19 millones del mismo periodo del año anterior.



**Martin Lara**

+5255-6413-8563

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

El valor de las propiedades de inversión se mantuvo estable en P\$5.1 mil millones, mientras que la deuda total disminuyó 12% por la apreciación del tipo de cambio. Esto hizo que el apalancamiento se situara en 31.6% al cierre de trimestre, en comparación con 38.8% del 3T24. Por otro lado, el saldo de efectivo alcanzó P\$1.4 mil millones, nivel históricamente alto para la Fibra.

El NAV/CBFI fue de P\$88.16 (vs P\$88.64 estimado) en el 3T25, con un crecimiento anual del 28%.

### Resultados 3T25

(Cifras en Millones de Pesos)	3T25	3T25E	Dif.	3T24	Cambio
Ventas	74	75	-0.7%	72	2.7%
Costos Operativos	-7	-5	33.7%	-6	20.3%
NOI	68	70	-3.2%	66	1.2%
<i>Margen NOI</i>	<i>91.0%</i>	<i>93.3%</i>		<i>92.3%</i>	
EBITDA	143	43	230.2%	42	240.7%
Utilidad Neta	147	141	4.7%	-61	n.a.
NAV / CBFI	P\$ 88.16	P\$ 88.84	-0.8%	P\$ 68.65	28.4%

---

(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	305	349	671	1,065	1,298	1,350
Costo de Operación	-23	-24	-31	-60	-96	-117	-121
Ingreso Operativo Neto	251	282	318	611	969	1,182	1,229
Gastos de Administración	-104	-108	-128	-245	-388	-472	-488
EBITDA	147	174	190	367	581	710	741
Ganancia Financiera	1,303	303	303	285	206	191	188
Costo Financiero	-345	-141	-130	-130	-146	-193	-178
Utilidad Neta	1,114	468	363	522	642	708	751
<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>
<b>ACTIVO TOTAL</b>	6,565	10,259	14,381	14,667	16,104	16,331	16,617
Activo Circulante	1,451	5,011	5,653	2,458	395	412	483
Activo de Largo Plazo	5,114	5,248	8,728	12,209	15,709	15,919	16,133
<b>PASIVO TOTAL</b>	2,416	2,145	2,154	2,186	3,249	3,036	2,839
DEUDA TOTAL	2,319	2,046	2,045	2,046	3,076	2,854	2,653
DEUDA NETA	945	-2,920	-3,556	-342	2,771	2,537	2,267
Cap. Contable Part. Controladora	4,149	8,114	12,227	12,481	12,855	13,295	13,778
<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	468	363	522	642	708	751
Partidas que no Requieren de Efvo.	-963	-148	12	21	25	25	25
Flujo de Efvo. de Operación	151	320	375	543	667	734	776
Flujo de Efvo. de Act. de Operación	343	318	316	484	608	675	717
Flujo de Efvo. de Act. de Inversión	1	26	-3,279	-3,279	-3,279	21	17
Flujo de Efvo. de Act. de Financiamiento	432	3,338	3,749	-267	762	-490	-470
Incr. (Dism.) de Efvo. y Eq. Antes Ut. Cambios	775	3,591	634	-3,214	-2,084	11	68
Incr. (Dism.) de Efvo. y Eq. Después Ut. Cambios	773	3,592	635	-3,213	-2,083	12	69
Efvo. y Eq. al Inicio del Periodo	601	1,374	4,966	5,601	2,388	305	317
Efvo. y Eq. al Final del Periodo	1,374	4,966	5,601	2,388	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.

---