

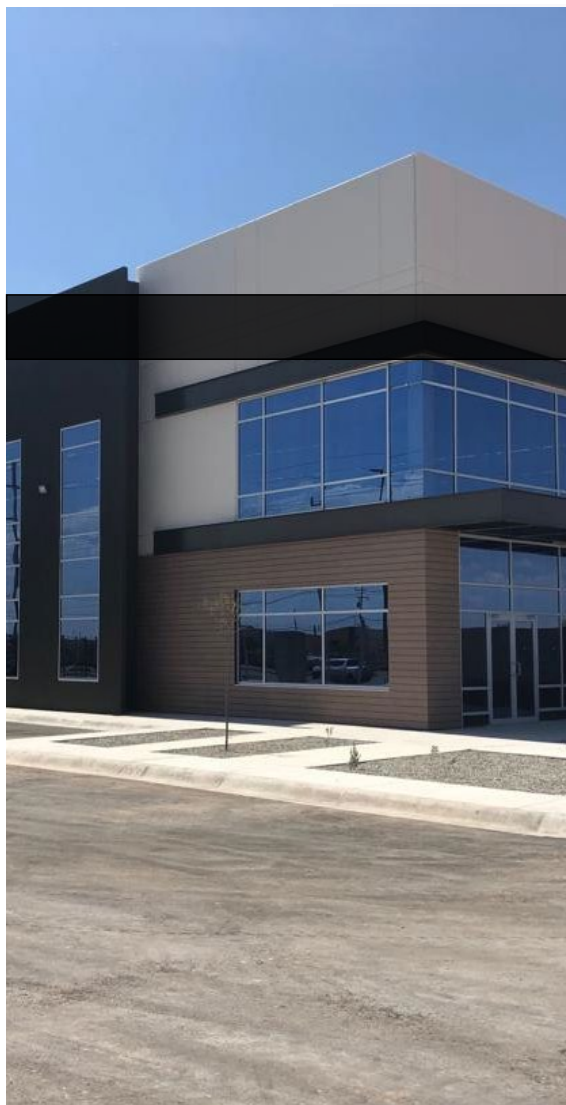


INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

3T24

Fibra Upsite
Carretera México-Toluca 5420, piso 20
Col. El Yaqui, Cuajimalpa
Mexico, CDMX, México 05320
Tel: +52 (55) 2167 0977

MEX: FIBRAUP18 www.fibra-upsite.com



ÍNDICE

Perfil de la compañía	03
Balance general	04
Estado de resultados	05
FFO	06
Net Asset Value	07
Métricas del portafolio	08
Reserva territorial	09
ESG Disclosure	10
Cobertura de analistas	11
Definiciones	12

PERFIL DE LA COMPAÑÍA

205,335 m²

SBA Portafolio Total

100%

Tasa de ocupación

7 años

Perfil de vencimiento

624,719 m²

Reserva Territorial

284,767 m²

SBA Potencial

Valor Propiedades de Inversión

Ps. 4,452.8 millones

NAV por CBF1

Ps. 68.65



BALANCE GENERAL

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (Fibra Upsite)
Estado de posición financiera

<i>Ps.</i>	30-Sep-24	31-Dec-23
Activo Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,287,568,154	600,661,665
Pagos Anticipados	9,576,413	5,448,318
Cuentas por cobrar	4,214,418	1,276,512
Impuesto por recuperar	96,047,984	180,840,817
Total del Activo Circulante	1,397,406,969	788,227,312
Activo No Circulante		
Propiedades de inversión	4,452,764,327	3,803,288,582
Efectivo restringido	8,143,415	6,756,077
Depósitos en garantía	264,652	0
Total del Activo No Circulante	4,461,172,394	3,810,044,659
Total del Activo	5,858,579,363	4,598,271,970
Pasivo Circulante		
Cuentas por pagar	4,943,287	50,077,495
Deuda a corto plazo	37,853,394	22,948,384
Rentas cobradas por anticipado	9,689,460	0
Total del Pasivo Circulante	52,486,140	73,025,878
Pasivo Largo Plazo		
Depósitos en garantía	24,226,468	20,698,780
Rentas cobradas por anticipado de largo plazo	22,410,578	19,247,528
Deuda de largo plazo	2,232,467,143	1,450,314,174
Total del Pasivo Largo Plazo	2,279,104,189	1,490,260,483
Total del Pasivo	2,331,590,329	1,563,286,361
Patrimonio de los fideicomitentes		
Patrimonio contribuido	1,919,049,257	1,919,049,257
Resultados acumulados	1,598,216,899	1,115,936,352
Resultado por valuación de recompra de CBFIs	9,722,878	0
Total del Patrimonio	3,526,989,034	3,034,985,609
Total del Pasivo y Patrimonio	5,858,579,363	4,598,271,970

ESTADO DE RESULTADOS

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (Fibra Upsite)
Estado de utilidad integral

Ps.	3T24	3T23	Var. %	9 meses		Var. %
				2024	2023	
Ingresos por arrendamiento	76,419,344	54,174,275	41.1	203,988,802	135,299,284	50.8
Costo de operación de las propiedades de inversión	(10,092,904)	(9,294,047)	8.6	(28,779,031)	(23,699,611)	21.4
Ingreso operativo neto	66,326,440	44,880,228	47.8	175,209,771	111,599,674	57.0
Gastos de administración	(25,045,160)	(35,784,852)	(30.0)	(78,404,104)	(96,254,423)	(18.5)
Utilidad (Pérdida) de operación	41,281,280	9,095,376	na	96,805,667	15,345,251	na
Intereses Ganados	8,380,331	6,965,201	20.3	26,256,463	14,751,361	78.0
Gasto por intereses	(31,145,804)	(18,712,275)	66.4	(83,121,257)	(51,307,455)	62.0
Utilidad (Pérdida) cambiaria	(79,652,343)	(25,362,943)	na	(174,914,940)	65,047,381	na
Total resultado integral de financiamiento	(102,417,816)	(37,110,016)	na	(231,779,734)	28,491,287	na
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	0	0	na	617,254,614	15,674,000	na
Utilidad (Pérdida) neta del periodo	(61,136,536)	(28,014,641)	na	482,280,547	59,510,537	na
Valuación de recompra de CBFIs	0	0		9,722,878	0	
Utilidad (Pérdida) integral del periodo	(61,136,536)	(28,014,641)	na	492,003,425	59,510,537	na
Utilidad (Pérdida) neta e integral básica por CBFi	(1.09)	(0.50)	na	8.57	1.06	na
CBFIs en circulación	56,257,365	56,257,365	na	56,257,365	56,257,365	na

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218

(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (Fibra Upsite)

Estado de utilidad integral

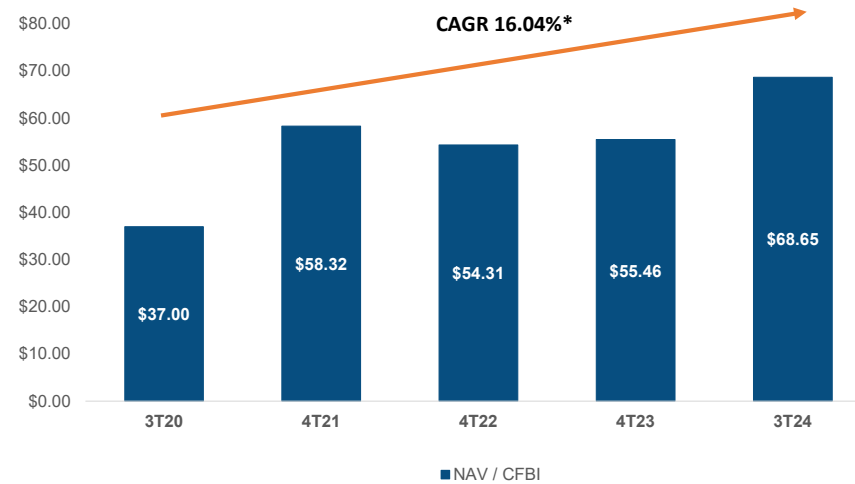
<i>Ps.</i>	3T24	3T23	Var. %	9 meses		
				2024	2023	Var. %
Utilidad (Pérdida) neta del periodo	(61,136,536)	(28,014,641)	na	482,280,547	59,510,537	na
Ajustes						
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	0	0	na	617,254,614	15,674,000	na
Utilidad (pérdida) cambiaria no realizada	(79,588,289)	(28,839,809)	na	(172,427,621)	60,923,212	na
FFO Atribuible	18,451,753	825,168	na	37,453,554	(17,086,675)	na
CBFIs en circulación	56,257,365	56,257,365	0.0	56,257,365	56,257,365	0.0
FFO por CBFi	0.328	0.015	na	0.666	(0.304)	na

NET ASSET VALUE (NAV)

Ps.	
Total Propiedades de Inversión	4,452,764,327
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,295,711,569
Cuentas por cobrar	4,479,070
Impuesto al valor agregado por recuperar	100,476,798
Total Activos	5,853,431,764
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	(4,943,287)
Deuda de corto y largo plazo	(2,270,320,536)
Impuestos por pagar	(3,816,169)
Total Ajuste CAPEX y Pasivos	(2,279,079,992)
NAV Ajustado	3,574,351,772

NAV por CBFI en Circulación	68.65
------------------------------------	--------------

Total CBFIs en circulación al 30/09/24	52,055,933 CBFIs
Tesorería ¹	2,812,868 CBFIs
Escrow ²	1,388,564 CBFIs
Total CBFIS	56,257,365 CBFIs



* Desde el último evento de capitalización.

RESERVA TERRITORIAL

	Área de Terreno (m ²)			Área construible estimada (m ²)			Valor de Mercado (Ps.000)		
	3T24	2T24	% Var. ToT	3T24	2T24	% Var. ToT	3T24	2T24	% Var. ToT
Bajío									
Querétaro	315,399	315,399	0.0	145,854	145,854	0.0	384,400	368,600	4.3
Irapuato	302,085	302,085	0.0	128,206	128,206	0.0	209,000	227,000	(7.9)
Total Región	617,484	617,484	0.0	274,060	274,060	0.0	593,400	595,600	(0.4)
Centro									
Naucalpan	7,235	7,235	0.0	10,707	10,707	0.0	112,200	112,100	0.1
Total Región	7,235	7,235	0.0	10,707	10,707	0.0	112,200	112,100	0.1
Total	624,719	624,719	0.0	284,767	284,767	0.0	705,600	707,700	(0.3)

MÉTRICAS DEL PORTAFOLIO

PORTAFOLIO

Portafolio Total: todas las propiedades del portafolio.

Portafolio Total	Región	SBA (m ²)	Fecha de Entrega	% Rentado
TIJ01	Tijuana	8,400	31-Dec-19	100%
TLAX01	Tlaxcala	31,920	31-Jan-20	100%
TIJ02	Tijuana	15,017	23-Aug-21	100%
TIJ03	Tijuana	29,553	01-Mar-22	100%
CJS01	Juárez	13,901	30-Nov-19	100%
CJS02	Juárez	15,225	01-Sep-21	100%
CJS03	Juárez	20,344	15-Sep-22	100%
CJS04	Juárez	18,369	01-Feb-23	100%
CJS05	Juárez	18,369	01-Feb-23	100%
CJS06	Juárez	34,237	01-Jul-23	100%
Total		205,335		100.0%

Portafolio estabilizado: las propiedades que cumplan con la primera de dos condiciones;

(i) haya llegado al 80% de ocupación o (ii) haya terminado hace 12 meses.

Portafolio Estabilizado	Región	SBA (m ²)	Fecha de Entrega	% Rentado	Conversión Portafolio Mismas Tiendas
CJS06	Juárez	34,237	01-Jul-23	100%	2T25
Total		34,237		100.0%	

Portafolio Mismas Tiendas: las propiedades que han estado en operación (estabilizadas) por dos periodos comparables.

Portafolio Mismas Tiendas	Región	SBA (m ²)	Fecha de Entrega	% Rentado
TIJ01	Tijuana	8,400	31-Dec-19	100%
TIJ02	Tijuana	15,017	23-Aug-21	100%
TIJ03	Tijuana	29,553	01-Mar-22	100%
CJS01	Juárez	13,901	30-Nov-19	100%
CJS02	Juárez	15,225	01-Sep-21	100%
CJS03	Juárez	20,344	15-Sep-22	100%
CJS04	Juárez	18,369	01-Feb-23	100%
CJS05	Juárez	18,369	01-Feb-23	100%
TLAX01	Tlaxcala	31,920	31-Jan-20	100%
Total		171,098		100%

PERFIL DE VENCIMIENTOS (POR SBA)

Año	% del vencimiento	SBA (m ²)
2024	0.0%	0
2025	0.0%	0
2026	6.0%	12,268
2027	19.6%	40,275
2028	0.0%	0
2029 & Adelante	74.4%	152,792
TOTAL	100%	205,335

ESG Disclosure

Fibra Upsite comprometida con la transparencia, presenta sus indicadores ESG (Environment, Social & Governance) del 3T2024 alineados con su estrategia y a los intereses de sus inversionistas.

Bloomberg

Indicadores ESG Bloomberg	3T2024	Indicadores ESG Bloomberg	3T2024	Indicadores ESG Bloomberg	3T2024
Indicadores Gobierno Corporativo		Comité de Prácticas Societarias y ESG		Indicadores Sociales	
Estructura Comité Técnico		Tamaño del Comité de Prácticas Societarias	3	Numero de Empleados	18
Tamaño del Comité Técnico	7	# Miembros Independientes en el Comité de Prácticas Societarias	3	Rotación de Empleados	5.9%
# Directivos en el Comité Técnico	2	% Miembros Independientes en el Comité de Prácticas Societarias	100%	% Mujeres Staff	57%
% Directivos en el Comité Técnico	28%	Miembro Independiente Presidente del Comité de Prácticas Societarias	Si	% Mujeres Directivos	14%
Independencia del Comité Técnico		# Directivos en el Comité de Prácticas Societarias	1	Accidentes de Empleados	0
# Consejeros Independientes	4	Juntas del Comité de Prácticas Societarias	1	Fatalidades - Contratistas	0
% Consejeros Independientes	58%	% Asistencia al Comité de Prácticas Societarias	100%	Fatalidades - Empleados	0
Dualidad del Director General	Si	Comité de Inversiones		Fatalidades - Total	0
Presidente Independiente	No	Tamaño del Comité de Inversiones	3	Política de Ética en los Negocios	Si
Juntas del Comité Técnico	1	# Miembros Independientes en el Comité de Inversiones	1	Política Anti-Sobornos	Si
% Asistencia al Comité Técnico	86%	% Miembros Independientes en el Comité de Inversiones	34%	Protección al Denunciante	Si
Comité Técnico y Diversidad		Miembro Independiente Presidente del Comité de Inversiones	Si	Indicadores Ambientales	
# Mujeres en el Comité Técnico	2	# Directivos en el Comité de Inversiones	2	Número de Derrames	0
% Mujeres en el Comité Técnico	29%	Juntas del Comité de Inversiones	0	Cantidad de Derrames (Toneladas)	0
Mujer Director General	No	% Asistencia al Comité de Inversiones	NA	Multas Ambientales \$	0
Mujer Presidenta del Comité Técnico	No	Comité de Nominaciones		Política Energética	No
# Mujeres en el Equipo Directivo	1	Tamaño del Comité de Nominaciones	3	Política Edificación Verde	No
% Mujeres en el Equipo Directivo	14%	# Miembros Independientes en el Comité de Nominaciones	1	Política de Reducción de Deshechos	No
Edad del Director más Joven	40	% Miembros Independientes en el Comité de Nominaciones	34%	Política Hídrica	No
Edad del Director más Veterano	65	Miembro Independiente Presidente del Comité de Nominaciones	Si	Riesgos del Cambio Climático	Si
Rango de edad del Comité Técnico	27.6	# Directivos en el Comité de Nominaciones	2	Política de Cambio Climático	No
Promedio de edad del Comité Técnico	57	Juntas del Comité de Nominaciones	0	Política de Biodiversidad	No
Edad del Miembro del Comité Técnico más Joven	42	% Asistencia al Comité de Nominaciones	NA		
Edad del Miembro del Comité Técnico más Veterano	69	Comité de Auditoría			
Duración del Comité Técnico (Años)	1	Tamaño del Comité de Auditoría	3		
Duración Directores Ejecutivos en el Comité Técnico	1	# Miembros Independientes en el Comité de Auditoría	3		
Miembro del Comité Técnico con Responsabilidad ESG	Si	% Miembros Independientes en el Comité de Auditoría	100%		
		Miembro Independiente Presidente del Comité de Auditoría	Si		
		# Directivos en el Comité de Auditoría	0		
		Juntas del Comité de Auditoría	1		
		% Asistencia al Comité de Auditoría	100%		

COBERTURA DE ANALISTAS

Compañía	Distribución	Analista	Fecha	Opinión	Precio Objetivo 2024
Miranda Partners	Vector	Martin Lara	29-Jul-24	COMPRA	Ps. 55.00
Apalache	CI Banco	Jorge Plácido	29-Jul-24	COMPRA	Ps. 48.00

DEFINICIONES

Notas aclaratorias



CLUSTER

Agrupamientos de compañías dentro de un mismo sector que establecen operaciones en un sitio común (parques industriales o complejos de oficinas dentro de los desarrollos) y crean sinergias entre sus empresas, además de compartir infraestructura específica para ese sector.



BUILD TO SUIT

Construcción de edificios a la medida es el producto ideal para compañías que buscan establecer operaciones en los mercados más dinámicos de México. En los cuales participamos en conjunto con el cliente en ingenierías de valor para atender sus necesidades específicas.



INDUSTRIAL ESTÁNDAR

Construcción de edificios estándar es el producto ideal para compañías que buscan iniciar operaciones inmediatamente y crecer dentro de una ubicación.



OFICINAS EN DESARROLLOS

Espacios de oficinas dentro de desarrollos industriales que apoyan los centros operativos para el establecimiento de la parte de una compañía de negocios que está conformada por personal administrativo y de soporte.



SBA

Superficie Bruta Arrendable.

DECLARACIONES DE PROYECCIONES FUTURAS

ACERCA DE FIBRA UPSITE

FIBRA UPSITE ES UN VEHÍCULO INMOBILIARIO CON UN **PLANTEAMIENTO DE INVERSIÓN ÚNICO** ENFOCADO EN LOS **CICLOS DE VALOR** Y EN **POTENCIALIZAR LAS OPERACIONES DE EMPRESAS A TRAVÉS DEL DESARROLLO** DE BIENES INMUEBLES INNOVADORES ALTAMENTE EFICIENTES.

LA PLATAFORMA COMPRENDE **CUATRO PRODUCTOS PRINCIPALES**:



CLUSTER



BUILD TO SUIT



INDUSTRIAL ESTÁNDAR



OFICINAS EN
DESARROLLOS

Esta nota incluye proyecciones futuras. Toda declaración -salvo la información histórica- incluyendo, entre otras, las relacionadas con los recursos esperados, los recursos contingentes, la posición financiera, la estrategia de negocios, los planes de administración y objetivos u operaciones futuras son declaraciones a futuro. Éstas involucran riesgos conocidos y desconocidos, faltas de certeza, y otros factores que puedan causar que nuestros recursos reales, las reservas, los resultados, la operación y los logros sean materialmente diferentes de aquellos que se expresan o derivan de estas declaraciones a futuro. Las declaraciones a futuro están basadas en numerosas premisas, considerando nuestra operación empresarial presente y futura, así como las estrategias y el ambiente en el que esperamos operar en el futuro. Las declaraciones a futuro son válidas únicamente para la fecha de esta presentación y expresamente renunciamos a cualquier obligación o carga de publicar actualizaciones de las modificaciones a las declaraciones hechas en esta presentación, cualquier cambio en nuestras expectativas o en los eventos, condiciones o circunstancias en las que se basan las declaraciones a futuro.



GRACIAS

+52 (55) 2167 0977 investor.relations@upsite-mexico.com

