



REPORTE DE RESULTADOS 3T24

CONFERENCIA TELEFÓNICA 3T24

Martes 29 de octubre de 2024
10:00 a.m. hora de México (CDMX)



**NÚMERO PARA PARTICIPAR
EN LA CONFERENCIA TELEFÓNICA**

+1 929 205 6099 E.E.U.U.
+52 55 8659 6002 México



**CÓDIGO DE ACCESO
A CONFERENCIA vía ZOOM**

857 6512 4621

CONTACTO

Relación con Inversionistas: Iga Wolska iwolska@upsite-mexico.com
+52 (55) 2167 0977 investor.relations@upsite-mexico.com



FIBRAUP



ÍNDICE

Índice	2
Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del tercer trimestre de 2024	3
Datos relevantes	3
Mensaje del Director General.....	4
Resultados financieros del tercer trimestre de 2024.....	6
Certificados en circulación	12
Portafolio “Mismas Tiendas”	13
Portafolio Estabilizado	13
Portafolio Total	14
Ocupación	14
Portafolio de reserva territorial.....	14
Resumen de los resultados a nueve meses acumulados al 30 de septiembre de 2024	15
Anexos.....	16
Notas aclaratorias.....	19
Cobertura de Analistas.....	19

Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del tercer trimestre de 2024

Ciudad de México (28 de octubre de 2024) – Fibra Upsite (BMV: FIBRAUP18), vehículo inmobiliario dedicado al desarrollo, arrendamiento y administración de bienes inmuebles industriales anunció hoy sus resultados al cierre del tercer trimestre de 2024. Todas las cifras incluidas en el reporte fueron preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS) y están expresadas en pesos mexicanos nominales, excepto en donde se indica lo contrario.

Datos relevantes

- Se realizó una nueva disposición de la línea global de USD\$150 millones con Bancomext por un monto de USD\$29.2 millones, a un plazo de 7 años y con una tasa fija de 5.9%. Los primeros dos años del servicio de la deuda comprenderán únicamente el pago de intereses, y posteriormente, sobre la base de un calendario de amortización de 25 años, se pagarán mensualmente el principal y los intereses correspondientes.
- Al cierre del 30 de septiembre 2024, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.4,452.7 millones, representando un incremento del 17.1% respecto a los Ps.3,803.3 millones al 30 de diciembre de 2023.
- Al 30 de septiembre de 2024 los ingresos totales fueron de Ps.76,419,344, un incremento del 41.1% en comparación con Ps.54,174,275 el 3T23. El ingreso operativo total del trimestre fue de Ps.66,326,440, y del mismo trimestre del año pasado de Ps.44,880,228, representado un crecimiento del 47.8%.
- Al cierre del tercer trimestre de 2024 la ocupación del portafolio es del 100%, con un perfil de vencimiento promedio de los contratos de arrendamiento de 7 años, siendo uno de los más atractivos del sector inmobiliario industrial en México. Todos estos contratos están denominados en dólares de los Estados Unidos de América.
- El pasado 24 de octubre celebramos el último Comité Técnico del año en Tijuana, Baja California. Durante esta sesión, se realizó una visita estratégica al Upsite Park Tijuana con la participación de algunos de nuestros principales grupos de interés, incluyendo consejeros, acreedores e inversionistas. Este encuentro fue fundamental para fortalecer la relación con

nuestros stakeholders clave y mostrar el avance y potencial de nuestras inversiones en los mercados del norte del país.

Mensaje del Director General

Estimados accionistas,

Me complace compartir con ustedes los resultados operativos y financieros del 3T24. Durante este periodo, continuamos avanzando hacia la consecución de nuestros planes de crecimiento, principalmente a través de un levantamiento de capital que nos permita arrancar nuestro segundo ciclo de inversión.

Si bien vislumbramos un entorno mundial con grandes retos, en México vemos con optimismo señales de la nueva Administración Federal que consideramos positivas y que tienen que ver principalmente con su disposición a colaborar con el sector privado, para el desarrollo de infraestructura que requiere nuestro país. Asimismo, este nuevo Gobierno ha reiterado la importancia de contar con un sólido suministro de energía eléctrica y de mantener una buena relación con los integrantes del T-MEC, lo cual es un claro incentivo para el nearshoring, pues manda una firme señal de confianza a todas aquellas empresas que buscan expandir o trasladar sus operaciones a nuestro país.

En este sentido, de acuerdo con una encuesta reciente de CBRE, el 52% de los inversionistas consultados planea mantener o aumentar su inversión en el sector industrial, posicionándose como el más atractivo, con una preferencia del 28% sobre el resto de los sectores. De esta manera, el sector inmobiliario industrial en México sigue registrando un crecimiento impulsado por la sólida demanda de espacios logísticos y de manufactura.

En lo que respecta a nuestros resultados financieros, este trimestre destaca por ser el primero en el que nuestras propiedades se encuentran totalmente estabilizadas. Los ingresos por arrendamiento ascendieron a 76.4 millones de pesos, representando un crecimiento de 41.1% contra el mismo periodo de 2023. En el acumulado del año, los ingresos por arrendamiento se incrementaron 50.8%, lo que contribuyó a que el FFO acumulado alcanzara los 37.4 millones de pesos.

Otro hecho financiero relevante que refleja la confianza de nuestros acreedores es el descuento que realizamos de los últimos contratos de arrendamiento y que ascendió a 29.2 millones de dólares, bajo condiciones sumamente atractivas.

Con relación a nuestro segundo ciclo de inversión, hemos arrancado ya con las visitas iniciales a inversionistas con el objetivo de recabar información valiosa para el levantamiento de capital que planeamos llevar a cabo durante el primer trimestre de 2025. Al mismo tiempo, estamos trabajando con las autoridades correspondientes con el fin de obtener la autorización necesaria para el establecimiento de un programa de colocación, a través del cual se hará la colocación de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios.

Es importante mencionar que, conscientes de que el valor actual de nuestros certificados representa una atractiva oportunidad de inversión, en una próxima Asamblea a celebrarse en el mes de noviembre solicitaremos la autorización de recursos para establecer de nuevo un fondo de recompra, el cual estaría activo desde inicios del próximo año. Esto no solo nos permitirá fomentar la transaccionalidad de nuestros CBFIs a lo largo de 2025, sino que contribuirá a establecer un soporte en el precio acorde a nuestros fundamentales. Estamos convencidos de que la continuidad de este programa de recompra genera un valor incremental para nuestros inversionistas.

Finalmente, nuestras perspectivas para el cierre del año y los próximos trimestres se mantienen positivas. El sector inmobiliario industrial continúa mostrando un robusto dinamismo, a pesar de los retos inherentes a la incertidumbre del entorno político y financiero. Tengan la certeza de que seguiremos redoblando esfuerzos para aprovechar al máximo nuestros fundamentales subyacentes, e impulsar así la generación de rentabilidad de largo plazo, para beneficio de todos nuestros inversionistas y grupos de interés.

Muchas gracias por su atención.

Rodolfo Balmaceda

Director General y Presidente del Comité Técnico

Resultados financieros del tercer trimestre de 2024

Estados Financieros

La información Financiera del tercer trimestre de 2024 ha sido preparada de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs o IFRS por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Esta información financiera comprende las operaciones del período que va del 1 de julio al 30 de septiembre de 2024 y se compara con el mismo período del año anterior, el cual fue presentado bajo las mismas normas.

La información de los nueve meses acumulados de 2024 cubre las operaciones del período comprendido del 1 de enero hasta el 30 de septiembre de 2024.

Estado de resultados por el período de tres meses y nueve meses acumulados al 30 de septiembre de 2024

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

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
Margen ION	86.8%	82.8%		85.9%	82.5%	
Gastos de administración	(25,045,160)	(35,784,852)	(30.0)	(78,404,104)	(96,254,423)	(18.5)
UAFIDA	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	(100.0)
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)	118.2	482,280,547	59,510,537	na
Valuación de recompra de CBFIs	0	0	na	9,722,878	0	na
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	(61,136,536)	(28,014,641)	118.2	492,003,425	59,510,537	na
Utilidad neta e integral básica por CBFi	(1.09)	(0.50)	118.2	8.57	1.06	na
Utilidad neta e integral básica por CBFi (diluida)	(0.45)	(0.21)	118.2	3.59	0.44	2a
CBFIs en circulación	56,257,365	56,257,365	0.0	56,257,365	56,257,365	0.0
CBFIs en circulación con efectos de dilución	134,502,076	134,502,076	0.0	134,502,076	134,502,076	0.0

Ingresos

Durante el tercer trimestre de 2024 los ingresos totales fueron Ps.76,419,344 comparado con los Ps.54,174,275 en el tercer trimestre de 2023, representando un incremento de 41.1%. Lo anterior se debe a los nuevos arrendatarios en Ciudad Juárez, así como al inicio del contrato de arrendamiento de Tlaxcala, que comenzaron a generar flujo por concepto de rentas.

Los ingresos totales, se dividen entre los ingresos por arrendamiento compuestos por la renta y la cuota de mantenimiento, así como los ingresos por reembolsos.

Las rentas por arrendamiento “mismas tiendas” incrementaron 13.2% trimestre contra trimestre. Al 30 de septiembre de 2024, el 75.4% de los ingresos por arrendamiento correspondieron a los ingresos “mismas tiendas”, el 19.4% a los edificios estabilizados y el 5.2% a los ingresos por reembolsos.

Costo de operación

Al 30 de septiembre de 2024, el costo de operación de las propiedades arrendadas se incrementó de Ps.9,294,047 a Ps.10,092,904 con respecto al mismo período de 2023.

Ingreso Operativo Neto

El ingreso operativo neto incrementó 47.8% a Ps.66,326,440 año contra año, mientras que el margen de ION fue de 86.8%.

Gastos de administración

Durante el tercer trimestre de 2024 los gastos de administración totalizaron Ps.25,045,160 comparados con Ps.35,784,852 del tercer trimestre del 2023. El monto incluye los gastos de administración de acuerdo con el presupuesto anual aprobado por el Comité Técnico.

Intereses ganados

En el rubro de ingresos ganados se incluyen los provenientes de las inversiones en valores gubernamentales de los excedentes de efectivo que aún no han sido destinados al desarrollo de los proyectos, así como los intereses ganados por la actualización del IVA que la Fibra recuperó. Los ingresos por intereses ascendieron a Ps.8,380,331 en el tercer trimestre del 2024.

Al cierre del trimestre, la mayor parte de la caja fue mantenida en dólares de los Estados Unidos de América.

Gasto por intereses

Los gastos por intereses al tercer trimestre de 2024 fueron de Ps.31,145,804 los cuales incluyen los pagos correspondientes a la deuda contraída por la Fibra, así como los gastos incurridos derivados de esta deuda.

Al cierre del tercer trimestre de 2024 se reconoció la pérdida cambiaria de Ps.79,652,343, proveniente de la revaluación de la deuda en dólares convertida a pesos. Lo anterior se debe a la apreciación de dólar americano frente al peso mexicano durante este trimestre.

Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión

Durante el tercer trimestre de 2024 no se practicó el avalúo. Por lo anterior no hay ningún cambio en el ajuste al valor razonable de propiedades.

Utilidad del período

Al 30 de septiembre de 2024 la pérdida neta del periodo fue de Ps.61,136,536.

Valuación de recompra de CBFIs

Al 30 de septiembre de 2024 la valuación de los CBFIs recomprados a través del Fondo de Recompra de la Fibra no sufrió ningún cambio, ya que el valor del CBFi se mantiene igual en comparación al 30 de junio de 2024.

Flujo de operación (FFO)

El flujo de operación (FFO) fue de Ps.18,451,753 al 3T24, en comparación con el flujo de Ps.825,168 en el mismo periodo de 3T23. El FFO de la Fibra está calculado de acuerdo con la guía propuesta por la AMEFIBRA. Al cierre del tercer trimestre del 2024 no se presenta el FFO ajustado (AFFO por sus siglas en inglés) ya que el portafolio de la Fibra es de reciente construcción y a la fecha de este reporte no se incluye ninguna inversión de capital adicional.

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (Fibra Upsite)
FFO Reconciliación (pesos mexicanos)

Ps.	9 meses					
	3T24	3T23	Var. %	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)	ma	(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

Estado de posición financiera al 30 de septiembre de 2024

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

Ps.	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 de Propiedades de Inversión	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	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
Valuación de recompra 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

Activos

El saldo de Efectivo y Equivalentes fue de Ps. 1,295,711,569 al cierre del 30 septiembre de 2024. La cifra anterior incluye el monto de la caja de Ps. 1,287,568,154 y el monto del efectivo restringido de Ps. 8,143,415. Durante el trimestre se registró la entrada de recursos provenientes de la nueva disposición de la deuda, de los intereses de las inversiones gubernamentales, así como, de la recuperación del IVA.

Pagos anticipados

Al 30 de septiembre de 2024 el saldo de las cuentas por cobrar fue de Ps.9,576,413 y corresponde a las amortizaciones de los pagos anuales de la operación del fideicomiso.

Clientes

Al 30 de septiembre de 2024 se registró un saldo pendiente por cobrar de los clientes por Ps.4,214,418 de rentas anticipadas. Lo anterior fue cobrado al inicio de octubre de 2024.

Propiedades de inversión

Al cierre del 30 de septiembre 2024, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.4,452.7 millones, representando un incremento del 17.1% respecto a los Ps.3,803.3 millones al 30 de diciembre de 2023.

Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar alcanzaron Ps.4,943,287 al cierre del 30 de septiembre de 2024 y corresponden en su mayoría a las provisiones de los pagos a los proveedores que se hicieron al inicio del cuarto trimestre de 2024.

Deuda Total

Los Pasivos de largo plazo incluyen la deuda bancaria, las rentas de largo plazo cobradas por anticipado y los depósitos de garantía entregados por nuestros inquilinos.

Al 30 de septiembre de 2024 la deuda total fue de Ps.2,270.3 millones la cual está denominada en dólares de los Estados Unidos de América. Los primeros dos años comprenden únicamente el pago de intereses, y posteriormente, sobre la base de un calendario de amortización de 25 años, se pagarán mensualmente el principal y los intereses correspondientes. El 45% de total de la deuda está a tasa variable, y el 55% está a tasa fija. La tasa promedio al cierre de 3T24 fue de 6.36%.

Índice de apalancamiento

Al 30 de septiembre de 2024, Fibra Upsite tuvo un nivel de endeudamiento del 38.75%. Cabe mencionar que la política interna de endeudamiento permite un apalancamiento no mayor al 50%. El índice de cobertura al cierre del 3T24 fue de 6.36 veces, ya que la empresa está en un período de gracia de amortización de la mayor parte de su deuda. El índice de apalancamiento fue de 3.05 veces. Todas las métricas están calculadas de acuerdo con la definición presentada en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras.

Patrimonio Contribuido

Al 30 de septiembre de 2024 el patrimonio contribuido es de Ps.1,919.0 millones y está compuesto principalmente por los recursos obtenidos a través de los levantamientos de capital y por el valor de las reservas territoriales aportadas.

Certificados en circulación

Al 30 de septiembre de 2024, los CBFIs que se encuentran en circulación están distribuidos de la siguiente forma:

	CBFIs	%
Mercado público	53,444,497	95.5%
Fondo de recompra	2,812,868	5.0%
Total	56,257,365	100%

Adicionalmente, al 30 de septiembre de 2024 Fibra Upsite mantiene en su tesorería 78,244,711 CBFIs.

Distribución al 3T24

Durante el ejercicio al 30 septiembre de 2024 no hubo resultado fiscal, razón por la cual no habrá distribución de dividendos.

Portafolio “Mismas Tiendas”

Al 30 de septiembre de 2024, nuestro portafolio de “mismas tiendas” se componía de nueve propiedades industriales con una SBA de 171,098 metros cuadrados, ubicadas en las ciudades de Tijuana, Ciudad Juárez y Tlaxcala.

Proyecto	Ubicación	SBA (m ²)	% Rentado
TIJ01	Tijuana	8,400	100%
TIJ02	Tijuana	15,017	100%
TIJ03	Tijuana	29,553	100%
CJS01	Cd. Juárez	13,901	100%
CJS02	Cd. Juárez	15,225	100%
CJS03	Cd. Juárez	20,344	100%
CJS04	Cd. Juárez	18,369	100%
CJS05	Cd. Juárez	18,369	100%
TLAX01	Tlaxcala	31,920	100%
Total		171,098	100%

Portafolio “mismas tiendas” son las propiedades que han estado en operación (estabilizadas) por dos períodos comparables.

Portafolio Estabilizado

Al 30 de septiembre de 2024, nuestro portafolio estabilizado se componía de una propiedad industrial con una SBA de 34,237 metros cuadrados, ubicadas en Ciudad Juárez.

Proyecto	Ubicación	SBA (m ²)	% Rentado	Conversión “Mismas Tiendas”
CJS06	Cd. Juárez	34,237	100%	2T25
Total		34,237	100%	

Portafolio estabilizado son las propiedades que cumplan con la primera de dos condiciones; que haya llegado al 80% de ocupación o que se haya terminado la construcción hace 12 meses.

Portafolio Total

Al 30 de septiembre de 2024, nuestro portafolio total se componía de diez propiedades industriales con una SBA de 205,335 metros cuadrados, ubicadas en las ciudades de Tijuana, Ciudad Juárez y Tlaxcala.

Proyecto	Ubicación	SBA (m ²)	% Rentado
TIJ01	Tijuana	8,400	100%
TIJ02	Tijuana	15,017	100%
TIJ03	Tijuana	29,553	100%
CJS01	Cd. Juárez	13,901	100%
CJS02	Cd. Juárez	15,225	100%
CJS03	Cd. Juárez	20,344	100%
CJS04	Cd. Juárez	18,369	100%
CJS05	Cd. Juárez	18,369	100%
CJS06	Cd. Juárez	34,237	100%
TLAX01	Tlaxcala	31,920	100%
Total		205,335	100%

Ocupación

El índice de ocupación del portafolio de propiedades de Fibra Upsite al 30 de septiembre de 2024 fue del 100%.

Portafolio de reserva territorial

Al 30 de septiembre 2024 nuestro portafolio consiste en tres terrenos con una superficie total de 624,719 metros cuadrados y una SBA potencial de 284,767 metros cuadrados. Las propiedades de inversión de la Fibra están ubicadas dentro de las zonas de mayor crecimiento económico del país.

Proyecto	Ubicación	Tipo de Producto	Área de Terreno (m ²)	SBA Potencial (m ²)
Bajío IV	Querétaro	Estándar / BTS	315,399	145,854
Centro II	Edo. Mex.	BTS	7,235	10,707
Bajío II	Irapuato	Estándar / BTS	302,085	128,206
Total			624,719	284,767

Resumen de los resultados a nueve meses acumulados al 30 de septiembre de 2024

Los ingresos por arrendamiento acumulados al cierre de 30 de septiembre de 2024 totalizaron Ps.203,988,802 comparados con Ps.135,299,284, creciendo 50.8% año contra año.

El ingreso operativo neto a nueve meses fue de Ps.175,209,771, con un margen de 85.9%.

Los gastos de administración acumulados totalizaron Ps.78,404,104 comparados con los Ps.96,254,423 al cierre del tercer trimestre del 2023. El monto incluye los gastos de administración de acuerdo con el presupuesto anual aprobado por el Comité Técnico.

Los ingresos por intereses acumulados incrementaron a Ps.26,256,463 y los gastos financieros al cierre de 30 de septiembre de 2024 fueron de Ps.83,121,257. Este monto incluye el pago de los intereses de todas las disposiciones de la deuda, así como los gastos incurridos en la última disposición llevada a cabo durante el mes de septiembre de 2024.

La pérdida cambiaria acumulada fue de Ps.174,914,940, principalmente como resultado de un mayor saldo de la deuda en dólares americanos. Derivado de lo anterior, el resultado integral de financiamiento al cierre de 30 septiembre de 2024 fue de Ps.231,779,734.

Al cierre del 30 de septiembre de 2024 el ajuste al valor razonable de propiedades de inversión de Fibra Upsite ascendió a Ps.617,254,614.

Al 30 de septiembre de 2024 se presenta una utilidad neta acumulada de Ps.492,003,425.

Anexos

Estado de posición financiera al 30 septiembre de 2024

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218

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

Estado de posición financiera (pesos mexicanos)

<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 de Propiedades de Inversión	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	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
Valuación de recompra 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 por el período de tres meses y nueve meses acumulados al 30 de septiembre de 2024

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218

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

Estado de utilidad integral (pesos mexicanos)

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
Margen ION	86.8%	82.8%		85.9%	82.5%	
Gastos de administración	(25,045,160)	(35,784,852)	(30.0)	(78,404,104)	(96,254,423)	(18.5)
UAFIDA	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	(100.0)
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)	118.2	482,280,547	59,510,537	na
Valuación de recompra de CBFIs	0	0	na	9,722,878	0	na
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	(61,136,536)	(28,014,641)	118.2	492,003,425	59,510,537	na
Utilidad neta e integral básica por CBFi	(1.09)	(0.50)	118.2	8.57	1.06	na
Utilidad neta e integral básica por CBFi (diluida)	(0.45)	(0.21)	118.2	3.59	0.44	na
CBFIs en circulación	56,257,365	56,257,365	0.0	56,257,365	56,257,365	0.0
CBFIs en circulación con efectos de dilución	134,502,076	134,502,076	0.0	134,502,076	134,502,076	0.0

Estado de cambios en el patrimonio por el período nueve meses al 30 de septiembre de 2024

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218

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

Estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes (pesos mexicanos)

Ps.	Patrimonio	Resultados Acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2022	1,919,049,257	1,108,940,860	3,027,990,117
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	0	49,290,119	49,290,119
Saldos al 31 de marzo de 2023	1,919,049,257	1,158,230,979	3,077,280,236
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	0	38,235,060	38,235,060
Saldos al 30 de junio de 2023	1,919,049,257	1,196,466,038	3,115,515,295
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	0	(28,014,641)	(28,014,641)
Saldos al 30 de septiembre de 2023	1,919,049,257	1,168,451,398	3,087,500,655
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	0	(52,515,045)	(52,515,045)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	1,919,049,257	1,115,936,352	3,034,985,609
Utilidad (pérdida) neta del periodo	0	18,390,566	18,390,566
Valuación de recompra de CBFIs	0	568,154	568,154
Saldos al 31 de marzo de 2024	1,919,049,257	1,134,895,072	3,053,944,329
Utilidad (pérdida) neta del periodo	0	525,026,517	525,026,517
Valuación de recompra de CBFIs	0	9,154,724	9,154,724
Saldos al 30 de junio de 2024	1,919,049,257	1,669,076,313	3,588,125,570
Utilidad (pérdida) neta del periodo	0	(61,136,536)	(61,136,536)
Valuación de recompra de CBFIs	0	0	0
Saldos al 30 de septiembre de 2024	1,919,049,257	1,607,939,777	3,526,989,034

Estado de flujo de efectivo por el periodo de nueve meses al 30 de septiembre de 2024

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218

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

Estado de flujos de efectivo (pesos mexicanos)

Ps.	30-Sep-24	31-Dec-23
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	492,003,425	6,995,492
Ajustes por:		
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(617,254,614)	77,903,032
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Intereses a favor	(26,256,463)	(19,234,749)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Utilidad (pérdida) cambiaria	(174,914,940)	108,115,156
Total	(326,422,592)	173,778,931
(Aumento) disminución en:		
Otras cuentas por cobrar	(4,128,095)	(1,223,005)
Clientes	(2,937,906)	(1,269,162)
Impuesto al valor agregado por recuperar	84,792,833	12,621,475
Depósitos en Garantía	(264,652)	0
Aumento (disminución) en:		
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	(30,229,198)	(19,736,593)
Depósitos en Garantía	3,527,687	3,661,420
Ingresos Diferidos	12,852,510	(1,109,425)
Impuestos por pagar	0	2,394,145
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	(262,809,413)	169,117,786
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Intereses a favor efectivamente cobrados	26,256,463	19,234,749
Propiedades de inversión	(31,183,365)	(348,853,507)
Construcción en proceso	(1,037,766)	(59,697,742)
- Infraestructura	(1,037,766)	(59,697,742)
- Construcción en proceso.	0	0
- Mejoras	0	0
Otros activos	0	0
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(5,964,669)	(389,316,500)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Aportaciones en efectivo de los fideicomitentes	0	0
Gastos financieros efectivamente pagados	174,914,940	(108,115,156)
Gastos de emisión	0	0
Deuda Bancaria (Neta de Comisiones y Gastos)	782,152,969	435,675,312
Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento	957,067,909	327,560,156
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	688,293,827	107,361,442
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	607,417,742	500,056,300
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	1,295,711,569	607,417,742

Notas aclaratorias

BTS (“Build to Suit”): Edificios construidos “a la medida” con el fin de satisfacer las necesidades específicas de nuestros clientes.

Edificio Inventario (“Spec”): edificios construidos conforme a especificaciones estándar de la industria con el fin de contar con espacio disponible para clientes que no tienen tiempo o interés de hacer un edificio a la medida.

FFO: el flujo de operación calculado de acuerdo con la metodología propuesta por AMEFIBRA.

SBA: Superficie Bruta Arrendable.

Cobertura de Analistas

Al 30 de septiembre de 2024 Fibra Upsite cuenta con cobertura de los siguientes analistas:

- Miranda Partners
- Apalache

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 industriales altamente eficientes. El objetivo de Fibra Upsite es generar rendimientos atractivos para los inversionistas derivados de su participación en toda la cadena de desarrollo y su eventual enajenación.

Declaraciones de proyecciones futuras

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 pueden 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 y circunstancias en las que se basan las declaraciones a futuro.