

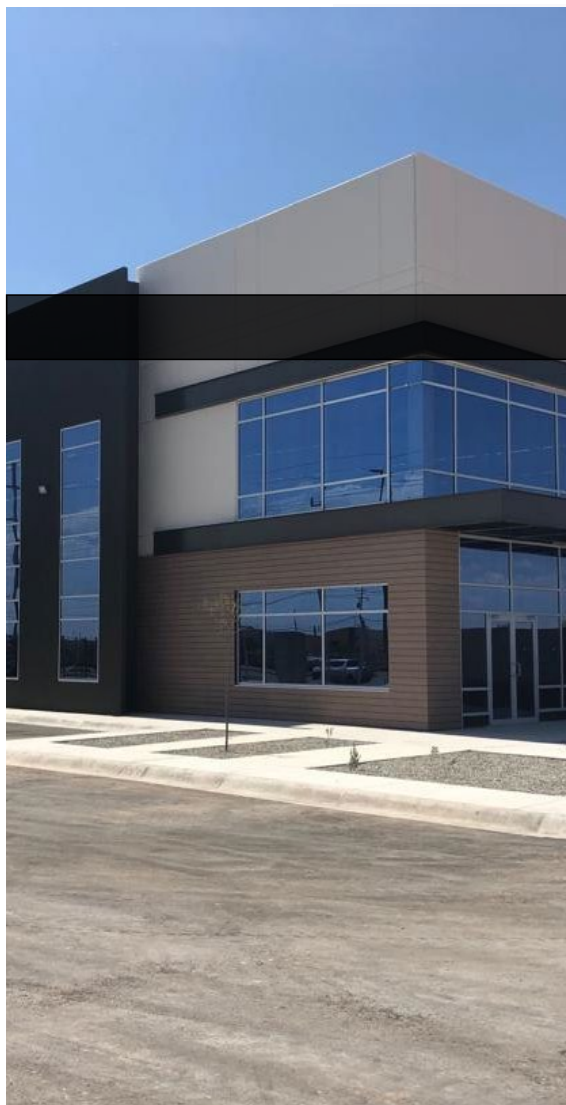


# INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

4T24

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](http://www.fibra-upsite.com)



## ÍNDICE

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

# PERFIL DE LA COMPAÑÍA

**205,335 m<sup>2</sup>**

SBA Portafolio Total

**100%**

Tasa de ocupación

**7 años**

Perfil de vencimiento

**624,719 m<sup>2</sup>**

Reserva Territorial

**284,767 m<sup>2</sup>**

SBA Potencial

## Valor Propiedades de Inversión

Ps. 5,104.7 millones

## NAV por CBF1

Ps. 81.83



## 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>	31-Dec-24	31-Dec-23
<b>Activo Circulante</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,373,971,460	600,661,665
Clientes	0	1,276,512
Otras cuentas por cobrar	2,835,132	1,595,798
Impuesto al valor agregado por recuperar	73,971,455	180,840,817
<b>Total del Activo Circulante</b>	<b>1,450,778,048</b>	<b>784,374,791</b>
<b>Activo No Circulante</b>		
Efectivo restringido	8,575,594	6,756,077
Otros activos	833,706	3,852,520
Propiedades de inversión	5,104,699,055	3,803,288,582
Depósitos en Garantía	264,652	0
<b>Total del Activo No Circulante</b>	<b>5,114,373,007</b>	<b>3,813,897,179</b>
<b>Total del Activo</b>	<b>6,565,151,055</b>	<b>4,598,271,970</b>
<b>Pasivo Circulante</b>		
Porción circulante de deuda de largo plazo	43,943,892	22,948,384
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados y partes relacionadas	4,366,955	50,077,495
Rentas cobradas por anticipado	3,255,697	0
<b>Total del Pasivo Circulante</b>	<b>51,566,543</b>	<b>73,025,878</b>
<b>Pasivo Largo Plazo</b>		
Rentas cobradas por anticipado	23,368,312	19,247,528
Deuda de largo plazo	2,315,683,282	1,450,314,174
Depósitos en garantía	25,578,298	20,698,780
<b>Total del Pasivo Largo Plazo</b>	<b>2,364,629,892</b>	<b>1,490,260,483</b>
<b>Total del Pasivo</b>	<b>2,416,196,436</b>	<b>1,563,286,361</b>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes</b>		
Patrimonio contribuido	1,919,049,257	1,919,049,257
Resultados acumulados	2,220,182,484	1,115,936,352
Resultado por valuación de recompra de CBFIs	9,722,878	0
<b>Total del Patrimonio</b>	<b>4,148,954,619</b>	<b>3,034,985,609</b>
<b>Total del Pasivo y Patrimonio</b>	<b>6,565,151,055</b>	<b>4,598,271,970</b>

## 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.	4T24	4T23	Var. %	12 meses		Var. %
				2024	2023	
<b>Ingresos Operativos Totales</b>	<b>79,957,866</b>	<b>61,453,121</b>	30.1	<b>273,731,401</b>	<b>188,767,562</b>	45.0
Ingresos por arrendamiento	72,879,613	57,766,795	26.2	255,110,105	176,503,725	44.5
Ingresos por cuota de mantenimiento	7,078,253	3,686,326	92.0	18,621,296	12,263,837	51.8
<b>Costos de operación de las propiedades de inversión</b>	<b>(5,479,796)</b>	<b>(4,153,493)</b>	<b>31.9</b>	<b>(22,687,365)</b>	<b>(16,007,206)</b>	<b>41.7</b>
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(5,346,646)	(4,060,508)	31.7	(21,541,543)	(15,518,795)	38.8
<i>Predial</i>	(2,288,478)	(1,010,493)	126.5	(9,153,911)	(4,042,720)	126.4
<i>Costos relacionados con propiedades</i>	(3,058,169)	(3,050,016)	0.3	(12,387,632)	(11,476,075)	7.9
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(133,150)	(92,985)	43.2	(1,145,822)	(488,411)	134.6
<b>Ingreso Operativo Neto por arrendamiento</b>	<b>74,611,220</b>	<b>57,392,613</b>	<b>30.0</b>	<b>252,189,858</b>	<b>173,248,766</b>	<b>45.6</b>
Margen ION por arrendamiento	93.3%	93.4%		92.1%	91.8%	
<b>Ingreso Operativo Neto Total Ajustado</b>	<b>74,478,070</b>	<b>57,299,628</b>	<b>30.0</b>	<b>251,044,036</b>	<b>172,760,356</b>	<b>45.3</b>
Margen ION Ajustado	93.1%	93.2%		91.7%	91.5%	
Gastos de administración	(25,916,535)	(35,042,255)	(26.0)	(104,320,639)	(131,296,678)	(20.5)
<b>Utilidad (Pérdida) de operación</b>	<b>48,561,535</b>	<b>22,257,373</b>	<b>118.2</b>	<b>146,723,397</b>	<b>41,463,678</b>	<b>253.9</b>
Otros ingresos	1,463,332	(1,247,064)	(217.3)	474,855	(5,108,118)	(109.3)
Intereses a favor y productos financieros	9,217,111	4,483,389	105.6	35,473,574	19,234,749	84.4
Gasto financieros	(37,257,241)	(26,952,791)	38.2	(120,378,499)	(78,260,247)	53.8
Utilidad (pérdida) cambiaria neta	(49,848,400)	43,067,775	(215.7)	(224,763,340)	108,115,156	(307.9)
<b>Total resultado integral de financiamiento</b>	<b>(77,888,530)</b>	<b>20,598,372</b>	<b>na</b>	<b>(309,668,264)</b>	<b>49,089,659</b>	<b>na</b>
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	649,829,249	(94,123,727)	na	1,266,716,145	(78,449,727)	na
<b>Utilidad (Pérdida) neta del periodo</b>	<b>621,965,585</b>	<b>(52,515,045)</b>	<b>na</b>	<b>1,104,246,132</b>	<b>6,995,492</b>	<b>na</b>
Valuación de recompra de CBFIs	0	0		9,722,878	0	
<b>Utilidad (Pérdida) integral del periodo</b>	<b>621,965,585</b>	<b>(52,515,045)</b>	<b>na</b>	<b>1,113,969,010</b>	<b>6,995,492</b>	<b>na</b>
Utilidad (Pérdida) neta e integral básica por CBFi	11.06	(0.93)	na	19.63	0.12	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>	4T24	4T23	Var. %	12 meses		
				2024	2023	Var. %
Utilidad (Pérdida) neta del periodo	621,965,585	(52,515,045)	na	1,104,246,132	6,995,492	na
<b>Ajustes</b>						
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	649,829,249	(94,123,727)	na	1,266,716,145	(78,449,727)	na
Utilidad (pérdida) cambiaria no realizada	(48,902,832)	42,737,447	na	(221,331,273)	103,660,659	na
<b>FFO Atribuible</b>	<b>21,039,168</b>	<b>(1,128,766)</b>	na	<b>58,861,260</b>	<b>(18,215,440)</b>	na
CBFIs en circulación	56,257,365	56,257,365	na	56,257,365	56,257,365	na
FFO por CBFi	0.374	(0.020)	na	1.046	(0.324)	na

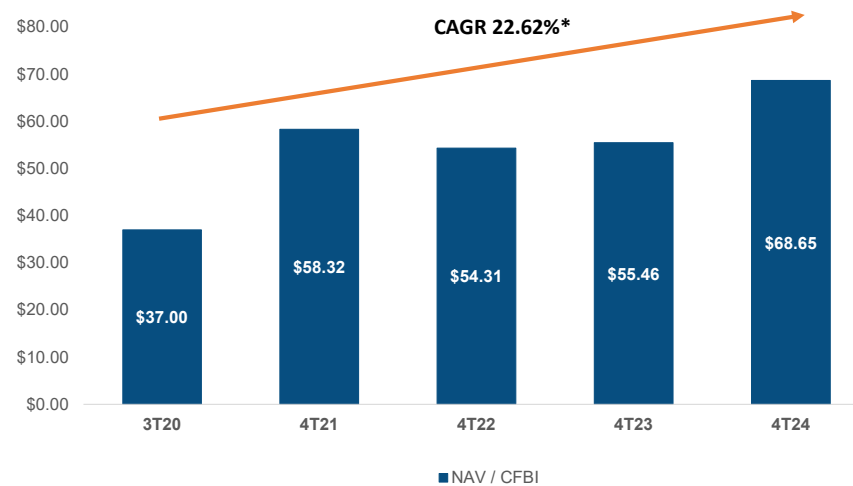


## NET ASSET VALUE (NAV)

Ps.	
<b>Total Propiedades de Inversión</b>	<b>5,104,699,055</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,382,547,054
Cuentas por cobrar	264,652
Impuesto al valor agregado por recuperar	78,252,612
<b>Total Activos</b>	<b>6,565,763,374</b>
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	(3,632,354)
Deuda de corto y largo plazo	(2,359,627,174)
Impuestos por pagar	(4,249,811)
<b>Total Ajuste CAPEX y Pasivos</b>	<b>(2,367,509,340)</b>
<b>NAV Ajustado</b>	<b>4,198,254,035</b>

<b>NAV por CBFi en Circulación</b>	<b>81.83</b>
------------------------------------	--------------

Total CBFIs en circulación al 30/09/24	51,301,664 CBFIs
Tesorería <sup>1</sup>	2,812,868 CBFIs
Escrow <sup>2</sup>	2,142,833 CBFIs
Total CBFIS	56,257,365 CBFIs



\* Desde el último evento de capitalización en USD.

## RESERVA TERRITORIAL

	Área de Terreno (m <sup>2</sup> )			Área construible estimada (m <sup>2</sup> )			Valor de Mercado (Ps.000)		
	4T24	4T23	% Var. ToT	4T24	4T23	% Var. ToT	4T24	4T23	% Var. ToT
<b>Bajío</b>									
Querétaro	315,399	315,399	0.0	145,854	145,854	0.0	400,200	384,400	4.1
Irapuato	302,085	302,085	0.0	128,206	128,206	0.0	239,000	209,000	14.4
<b>Total Región</b>	<b>617,484</b>	<b>617,484</b>	<b>0.0</b>	<b>274,060</b>	<b>274,060</b>	<b>0.0</b>	<b>639,200</b>	<b>593,400</b>	<b>7.7</b>
<b>Centro</b>									
Naucalpan	7,235	7,235	0.0	10,707	10,707	0.0	112,500	112,200	0.3
<b>Total Región</b>	<b>7,235</b>	<b>7,235</b>	<b>0.0</b>	<b>10,707</b>	<b>10,707</b>	<b>0.0</b>	<b>112,500</b>	<b>112,200</b>	<b>0.3</b>
<b>Total</b>	<b>624,719</b>	<b>624,719</b>	<b>0.0</b>	<b>284,767</b>	<b>284,767</b>	<b>0.0</b>	<b>751,700</b>	<b>705,600</b>	<b>6.5</b>



## MÉTRICAS DEL PORTAFOLIO

### PORTAFOLIO

**Portafolio Total:** todas las propiedades del portafolio.

Portafolio Total	Región	SBA (m <sup>2</sup> )	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%
<b>Total</b>		<b>205,335</b>		<b>100.0%</b>

**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 <sup>2</sup> )	Fecha de Entrega	% Rentado	Conversión Portafolio Mismas Tiendas
CJS06	Juárez	34,237	01-Jul-23	100%	2T25
<b>Total</b>		<b>34,237</b>		<b>100.0%</b>	

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

Portafolio Mismas Tiendas	Región	SBA (m <sup>2</sup> )	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%
<b>Total</b>		<b>171,098</b>		<b>100%</b>

### PERFIL DE VENCIMIENTOS (POR SBA)

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

# ESG Disclosure

Fibra Upsite comprometida con la transparencia, presenta sus indicadores ESG (Environment, Social & Governance) del 4T2024 alineados con su estrategia y a los intereses de sus inversionistas.

## Bloomberg

Indicadores ESG Bloomberg	4T2024	Indicadores ESG Bloomberg	4T2024	Indicadores ESG Bloomberg	4T2024
<b>Indicadores Gobierno Corporativo</b>		<b>Comité de Prácticas Societarias y ESG</b>		<b>Indicadores Sociales</b>	
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	0.0%
# 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 Societari	Si	% Mujeres Directivos	14%
<b>Independencia del Comité Técnico</b>		# 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	<b>Comité de Inversiones</b>		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
<b>Comité Técnico y Diversidad</b>		Miembro Independiente Presidente del Comité de Inversiones	Si	<b>Indicadores Ambientales</b>	
# 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	1	Cantidad de Derrames (Toneladas)	0
Mujer Director General	No	% Asistencia al Comité de Inversiones	100%	Multas Ambientales \$	0
Mujer Presidenta del Comité Técnico	No	<b>Comité de Nominaciones</b>		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	41	% Miembros Independientes en el Comité de Nominaciones	34%	Política Hídrica	No
Edad del Director más Veterano	66	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	<b>Comité de Auditoría</b>			
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 2025
Miranda Partners	Vector	Martin Lara	28-Oct-24	COMPRA	Ps. 55.00
Apalache	CI Banco	Jorge Plácido	29-Oct-24	COMPRA	Ps. 51.87

## 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](mailto:investor.relations@upsite-mexico.com)

