



REPORTE DE RESULTADOS 1T24

CONFERENCIA TELEFÓNICA 1T24

Lunes 29 de abril 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

872 6521 1757

CONTACTO

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



FIBRAUP



ÍNDICE

Índice	2
Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del primer trimestre de 2024	3
Datos relevantes	3
Mensaje del Director General.....	4
Resultados financieros del primer trimestre de 2024	6
Certificados en circulación	12
Portafolio “Mismas Tiendas”	12
Portafolio Estabilizado	13
Portafolio Total	14
Ocupación	14
Portafolio de reserva territorial.....	14
Anexos.....	15
Notas aclaratorias.....	18
Cobertura de Analistas.....	18

Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del primer trimestre de 2024

Ciudad de México (26 de abril 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 primer 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

- Al 31 de marzo de 2024 los ingresos por arrendamiento fueron de Ps.62,407,781, un incremento del 62.4% en comparación con el 1T23. El ingreso operativo neto del trimestre fue de Ps.52,625,898, y del trimestre pasado de Ps.31,499,516, representando un crecimiento del 67.1%.
- Al cierre del primer 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.
- Al cierre del 31 de marzo 2024, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.3,815.8 millones, representando un incremento del 5.4% respecto a los Ps.3,620.6 millones al 31 de marzo de 2023.

Mensaje del Director General

Estimados accionistas,

Me complace compartir con ustedes los resultados operativos y financieros de Fibra Upsite durante el primer trimestre de 2024. Tras cerrar un año de importantes avances, estamos por iniciar un nuevo ciclo de crecimiento, buscando seguir capitalizando las oportunidades únicas que continúa brindando el mercado inmobiliario industrial mexicano. Estamos convencidos de que el entorno económico favorable, alineado con nuestra estrategia, permitirá seguir impulsando la expansión de nuestro modelo de negocio enfocado hacia la creación de valor en beneficio de nuestros inversionistas.

Debido a la coyuntura internacional, incluido el efecto positivo del nearshoring, México se sigue consolidando como un centro estratégico para la manufactura y distribución en América del Norte, beneficiándose adicionalmente del acuerdo comercial T-MEC con Estados Unidos y Canadá, así como de una disponibilidad de mano de obra calificada. Esta coyuntura sigue generando un incremento notable en la demanda de espacios industriales, elevando tanto las tasas de ocupación como las rentas en los mercados más dinámicos del país. A pesar del aumento en la inversión que otras empresas del sector están realizando en el desarrollo de nuevos espacios, consideramos que la demanda incremental continuará en el mediano plazo y seguirá impulsando los precios de renta por metro cuadrado. Este fenómeno ha sido particularmente notable en las plazas del norte de México, y donde además las tasas de vacancia siguen siendo bajas.

Con el objetivo de seguir aprovechando las oportunidades que presenta este entorno, estamos trabajando en el plan de crecimiento 2024-2030 que contempla un levantamiento este año de 250 millones de dólares. Para ello, solicitamos en nuestra reciente asamblea de tenedores la aprobación de la emisión de 50 millones de certificados adicionales a los 100 millones que ya teníamos autorizados previamente, para alcanzar un total de 150 millones para ser emitidos bajo el amparo de un programa multivalor que estamos tramitando ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Asimismo, dicha Asamblea autorizó un monto total de deuda de hasta 5,000 millones de pesos, bajo el mismo programa. Actualmente, nos encontramos trabajando ya con los bancos que nos ayudarán en este proceso, el cual pensamos concluir entre el tercer y cuarto trimestre del presente año.

Los recursos obtenidos en este proceso de capitalización estarán destinados principalmente al desarrollo de nuestras reservas territoriales en la zona Bajío y Naucalpan, así como a la adquisición de tierras en las ciudades fronterizas donde ya tenemos presencia, Tijuana y Ciudad Juárez y en algunos otros nuevos mercados que presenten una buena oportunidad de inversión.

Respecto a los resultados financieros más destacados trimestre, Fibra Upsite ha registrado un aumento del 62.4% en los ingresos respecto al mismo trimestre del año anterior, alcanzando 62 millones de pesos. Este crecimiento se debe en gran medida a la consolidación de los flujos de ingresos de nuestros proyectos existentes, con la única excepción del proyecto en Ciudad Juárez, que aún está en proceso de estabilización. Si bien la utilidad neta mostró una reducción del 62% respecto al mismo trimestre del año anterior, es importante destacar que gran parte de esta diferencia es resultado de la alta base de comparación de utilidad cambiaria del 1T23. Esto se puede ver reflejado en un importante aumento en el FFO, alcanzando 0.117 por CBFi.

Dentro de otros temas financieros, me permito comunicarles que hemos iniciado la implementación de nuestro programa de recompra de CBFis. En la última asamblea anual, celebrada el pasado mes de noviembre, se autorizó un fondo de recompra que puede alcanzar hasta el 5% anual sobre el total de certificados en circulación. Hasta el momento, hemos utilizado el 22% del fondo, equivalentes a 869,801 unidades. Seguiremos adelante con la ejecución de dicha recompra.

Durante el resto del 2024 seguiremos trabajando de manera muy enfocada y con un compromiso inquebrantable para continuar edificando nuestro crecimiento basado en una propuesta de valor que claramente distinga a Fibra Upsite dentro de nuestro sector. Apreciamos su apoyo continuo y la confianza que están depositado en nuestra visión a largo plazo. Gracias por avanzar con nosotros en esta nueva etapa.

Muchas gracias por su atención.

Rodolfo Balmaceda

Director General y Presidente del Comité Técnico

Resultados financieros del primer trimestre de 2024

Estados Financieros

La información Financiera de Fibra Upsite 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.

La información financiera del primer trimestre de 2024 comprende las operaciones del período que va del 1 de enero al 31 de marzo de 2024 y se compara con el mismo período del año anterior, el cual fue presentado bajo las mismas normas.

Estado de resultados por el período de tres meses al 31 de marzo 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.	1T24	1T23	Var. %
Ingresos por arrendamiento	62,407,781	38,432,389	62.4
Costo de operación de las propiedades de inversión	(9,781,883)	(6,932,873)	41.1
Ingreso Operativo Neto	52,625,898	31,499,516	67.1
Margen ION	84.3%	82.0%	
Gastos de administración	(27,866,776)	(30,791,099)	(9.5)
Reserva por cuentas incobrables	0	0	na
UAFIDA	24,759,122	708,417	na
Intereses Ganados	9,356,538	5,226,717	79.0
Gasto por intereses	(25,559,201)	(15,256,417)	67.5
Utilidad (pérdida) cambiaria	9,834,108	42,937,402	(77.1)
Total resultado integral de financiamiento	(6,368,555)	32,907,701	119.4
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	0	15,674,000	100.0
Utilidad (pérdida) neta del periodo	18,390,566	49,290,119	(62.7)
Valuación de recompra de CBFIs	568,154	0	na
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	18,390,566	49,290,119	(62.7)
Utilidad neta e integral básica por CBFi	0.33	0.88	(62.7)
Utilidad neta e integral básica por CBFi (diluida)	0.14	0.37	(62.7)
CBFIs en circulación	56,257,365	56,257,365	0.0
CBFIs en circulación con efectos de dilución	134,502,076	134,502,076	0.0

Ingresos

Durante el primer trimestre de 2024 los ingresos por arrendamiento totalizaron Ps.62,407,781 comparado con los Ps.38,432,389 en el primer trimestre de 2023, representando un incremento de 62.4%. Lo anterior se debe a los nuevos inquilinos en Ciudad Juárez, así como al inicio del contrato de arrendamiento de Tlaxcala, que comenzaron a generar flujo por concepto de rentas.

Las rentas “mismas tiendas” incrementaron 102.4% trimestre contra trimestre, mientras las rentas estabilizadas han crecido 54.9%. Al 31 de marzo de 2024, el 23.4% de los ingresos por arrendamiento correspondieron a los ingresos “mismas tiendas”, el 70.8% a los edificios estabilizados y el 5.8% a los ingresos por reembolsos.

Costo de operación

Al 31 de marzo de 2024, el costo de operación de las propiedades arrendadas se incrementó de Ps.6,932,873 a Ps.9,781,883 con respecto al mismo período de 2023, debido a que arrancaron operaciones de las empresas cuyos edificios se encontraban en construcción. Dichos costos de operación se van a ir normalizando conforme se vaya estabilizando cada parque industrial propiedad de la Fibra.

Ingreso Operativo Neto

El ingreso operativo neto incrementó 67.1% a Ps.52,625,898 año contra año, mientras que el margen de ION fue de 84.3%.

Gastos de administración

Durante el primer trimestre de 2024 los gastos de administración totalizaron Ps.27,866,776 comparados con Ps.30,791,099 del primer trimestre del 2023. El monto incluye los gastos de administración de acuerdo con el presupuesto anual aprobado por el Comité Técnico. Cabe mencionar que al cierre de 1T24 no se incluye la provisión de la parte proporcional de la porción variable de los sueldos y salarios del Administrador, correspondiente a 2024.

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 de IVA que la Fibra

recuperó. Los ingresos por intereses ascendieron a Ps.9,356,538 en el primer 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 primer trimestre de 2024 fueron de Ps.25,559,201 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 primer trimestre de 2024 se reconoció la utilidad cambiaria de Ps.9,834,108, proveniente de la revaluación de la deuda en dólares convertida a pesos. Lo anterior se debe a la depreciación de dólar americano frente al peso mexicano durante este trimestre.

Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión

Durante el primer trimestre de 2024 no se practicó ningún avalúo.

Utilidad del período

Al 31 de marzo de 2024 la utilidad neta del periodo fue de Ps.18,390,566.

Valuación de recompra de CBFIs

Al 31 de marzo de 2024 se registró la utilidad de Ps.568,154 por la valuación de los CBFIs recomprados por la Fibra.

Flujo de operación (FFO)

El flujo de operación (FFO) fue de Ps.6,575,435 al 1T24, en comparación con el flujo negativo de Ps.9,409,556 en el mismo periodo de 1T23. El FFO de la Fibra está calculado de acuerdo con la guía propuesta por la AMEFIBRA. Al cierre del primer 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)

<i>Ps.</i>	1T24	1T23	Var. %
Utilidad (pérdida) neta del periodo	18,390,566	49,290,119	(62.7)
Ajustes			
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	0	15,674,000	na
Utilidad (pérdida) cambiaria no realizada	11,246,977	43,025,674	(73.9)
Valuación de recompra de CBFIs	568,154	0	na
FFO Atribuible	6,575,435	(9,409,556)	169.9
CBFIs en circulación	56,257,365	56,257,365	0.0
FFO por CBFi	0.117	(0.167)	169.9

Estado de posición financiera al 31 de marzo 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.	31-Mar-24	31-Dec-23
Activo Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	626,691,938	600,661,665
Pagos Anticipados	20,381,137	5,448,318
Cuentas por cobrar	46,164	1,276,512
Impuesto por recuperar	140,056,587	180,840,817
Total del Activo Circulante	787,175,826	788,227,312
Activo No Circulante		
Propiedades de inversión	3,815,785,566	3,803,288,582
Efectivo restringido	6,745,173	6,756,077
Total de Propiedades de Inversión	3,822,530,739	3,810,044,659
Total del Activo	4,609,706,564	4,598,271,970
Pasivo Circulante		
Cuentas por pagar	63,070,239	50,077,495
Deuda a corto plazo	25,964,811	22,948,384
Rentas cobradas por anticipado	2,599,316	0
Total del Pasivo Circulante	91,634,366	73,025,878
Pasivo Largo Plazo		
Depósitos en garantía	20,434,739	20,698,780
Rentas cobradas por anticipado	19,001,999	19,247,528
Deuda de largo plazo	1,424,691,130	1,450,314,174
Total del Pasivo Largo Plazo	1,464,127,869	1,490,260,483
Total del Pasivo	1,555,762,235	1,563,286,361
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	1,919,049,257	1,919,049,257
Resultados acumulados	1,134,326,919	1,115,936,352
Valuación de recompra CBFIs	568,154	0
Total del Patrimonio	3,053,944,329	3,034,985,609
Total del Pasivo y Patrimonio	4,609,706,564	4,598,271,970

Activos

El saldo de Efectivo y Equivalentes fue de Ps.633,437,110 al cierre del 31 de marzo de 2024. La cifra anterior incluye el monto de la caja de Ps.626,691,938 y el monto del efectivo restringido de Ps.6,745,173. Adicionalmente, durante el trimestre se registró la entrada de recursos provenientes de la recuperación de IVA.

Pagos anticipados

Al 31 de marzo de 2024 el saldo de las cuentas por cobrar fue de Ps.20,381,137 y corresponde a las amortizaciones de los pagos anuales de la operación del fideicomiso.

Clientes

Al 31 de marzo de 2024 se registró un saldo pendiente por cobrar de los clientes por Ps.46,164, el cual fue cobrado al inicio de segundo trimestre de 2024.

Propiedades de inversión

Al cierre del 31 de marzo 2024, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.3,815.8 millones, representando un incremento del 5.4% respecto a los Ps.3,620.6 millones al 31 de marzo de 2023.

Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar alcanzaron Ps.63,070,239 al cierre del 31 de marzo de 2024 y corresponden en su mayoría a las provisiones de la porción variable de los sueldos y salarios del Administrador.

Deuda a largo plazo

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 31 de marzo de 2024 la deuda total fue de Ps.1,424,691,130 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.

Índice de apalancamiento

Al 31 de marzo de 2024, Fibra Upsite tuvo un nivel de endeudamiento del 31.47%. Cabe mencionar que la política interna de endeudamiento permite un apalancamiento no mayor al

50%. El índice de cobertura al cierre del 1T24 fue de 5.42 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 2.40 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 31 de marzo 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 31 de marzo de 2024, los CBFIs que se encuentran en circulación están distribuidos de la siguiente forma:

	CBFIs	%
Oferta Pública Inicial	18,280,876	32.5%
CBFIs para adquisición de terrenos	14,118,436	25.1%
Suscripción	23,858,053	42.4%
Total	56,257,365	100%

Adicionalmente, al 31 de marzo de 2024 Fibra Upsite mantiene en su tesorería 78,244,711 CBFIs.

Distribución al 1T24

Durante el ejercicio al 31 marzo de 2024 no hubo resultado fiscal, razón por la cual no habrá distribución de dividendos.

Portafolio “Mismas Tiendas”

Al 31 de marzo de 2024, nuestro portafolio de “mismas tiendas” se componía de siete 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 31 de marzo de 2024, nuestro portafolio estabilizado se componía de tres propiedades industriales 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%	2T24
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 31 de marzo 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 31 de marzo de 2024 fue del 100%.

Portafolio de reserva territorial

Al 31 de marzo 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	Naucalpan	BTS	7,235	10,707
Bajío II	Irapuato	Estándar / BTS	302,085	128,206
Total			624,719	284,767

Anexos

Estado de posición financiera al 31 marzo 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>	31-Mar-24	31-Dec-23
Activo Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	626,691,938	600,661,665
Pagos Anticipados	20,381,137	5,448,318
Cuentas por cobrar	46,164	1,276,512
Impuesto por recuperar	140,056,587	180,840,817
Total del Activo Circulante	787,175,826	788,227,312
Activo No Circulante		
Propiedades de inversión	3,815,785,566	3,803,288,582
Efectivo restringido	6,745,173	6,756,077
Total de Propiedades de Inversión	3,822,530,739	3,810,044,659
Total del Activo	4,609,706,564	4,598,271,970
Pasivo Circulante		
Cuentas por pagar	63,070,239	50,077,495
Deuda a corto plazo	25,964,811	22,948,384
Rentas cobradas por anticipado	2,599,316	0
Total del Pasivo Circulante	91,634,366	73,025,878
Pasivo Largo Plazo		
Depósitos en garantía	20,434,739	20,698,780
Rentas cobradas por anticipado	19,001,999	19,247,528
Deuda de largo plazo	1,424,691,130	1,450,314,174
Total del Pasivo Largo Plazo	1,464,127,869	1,490,260,483
Total del Pasivo	1,555,762,235	1,563,286,361
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	1,919,049,257	1,919,049,257
Resultados acumulados	1,134,326,919	1,115,936,352
Valuación de recompra CBFIs	568,154	0
Total del Patrimonio	3,053,944,329	3,034,985,609
Total del Pasivo y Patrimonio	4,609,706,564	4,598,271,970

Estado de resultados por el período de tres meses al 31 de marzo 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.	1T24	1T23	Var. %
Ingresos por arrendamiento	62,407,781	38,432,389	62.4
Costo de operación de las propiedades de inversión	(9,781,883)	(6,932,873)	41.1
Ingreso Operativo Neto	52,625,898	31,499,516	67.1
Margen ION	84.3%	82.0%	
Gastos de administración	(27,866,776)	(30,791,099)	(9.5)
Reserva por cuentas incobrables	0	0	na
UAFIDA	24,759,122	708,417	na
Intereses Ganados	9,356,538	5,226,717	79.0
Gasto por intereses	(25,559,201)	(15,256,417)	67.5
Utilidad (pérdida) cambiaria	9,834,108	42,937,402	(77.1)
Total resultado integral de financiamiento	(6,368,555)	32,907,701	119.4
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	0	15,674,000	100.0
Utilidad (pérdida) neta del periodo	18,390,566	49,290,119	(62.7)
Valuación de recompra de CBFIs	568,154	0	na
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	18,390,566	49,290,119	(62.7)
Utilidad neta e integral básica por CBFi	0.33	0.88	(62.7)
Utilidad neta e integral básica por CBFi (diluída)	0.14	0.37	(62.7)
CBFIs en circulación	56,257,365	56,257,365	0.0
CBFIs en circulación con efectos de dilución	134,502,076	134,502,076	0.0

Estado de cambios en el patrimonio por el período tres meses al 31 de marzo 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

Estado de flujo de efectivo por el periodo de tres meses al 31 de marzo 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)

<i>Ps.</i>	31-Mar-24	31-Dec-23
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	18,958,720	6,995,492
Ajustes por:		
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	0	77,903,032
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Intereses a favor	(9,356,538)	(19,234,749)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Utilidad (pérdida) cambiaria	9,834,108	108,115,156
Total	19,436,291	173,778,931
(Aumento) disminución en:		
Otras cuentas por cobrar	(14,932,819)	(1,223,005)
Clientes	1,230,347	(1,269,162)
Impuesto al valor agregado por recuperar	40,784,231	12,621,475
Depósitos en Garantía	0	0
Aumento (disminución) en:		
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	16,009,171	(19,736,593)
Depósitos en Garantía	(264,042)	3,661,420
Ingresos Diferidos	2,353,787	(1,109,425)
Impuestos por pagar	0	2,394,145
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	64,616,967	169,117,786
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Intereses a favor efectivamente cobrados	9,356,538	19,234,749
Propiedades de inversión	(11,727,525)	(348,853,507)
Construcción en proceso	(769,459)	(59,697,742)
- Infraestructura	(769,459)	(59,697,742)
- Construcción en proceso.	0	0
- Mejoras	0	0
Otros activos	0	0
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(3,140,447)	(389,316,500)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Aportaciones en efectivo de los fideicomitentes	0	0
Gastos financieros efectivamente pagados	(9,834,108)	(108,115,156)
Gastos de emisión	0	0
Deuda Bancaria (Neta de Comisiones y Gastos)	(25,623,043)	435,675,312
Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento	(35,457,152)	327,560,156
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	26,019,368	107,361,442
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	607,417,742	500,056,300
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	633,437,110	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 31 de marzo 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.