



# REPORTE DE RESULTADOS 2T24

## CONFERENCIA TELEFÓNICA 2T24

Lunes 29 de julio 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](mailto:investor.relations@upsite-mexico.com)



FIBRAUP



# ÍNDICE

Índice .....	2
Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del segundo trimestre de 2024 .....	3
Datos relevantes .....	3
Mensaje del Director General.....	4
Resultados financieros del segundo 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 seis meses acumulados al 30 de junio de 2024.....	15
Anexos.....	16
Notas aclaratorias.....	19
Cobertura de Analistas.....	19

# Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del segundo trimestre de 2024

**Ciudad de México (26 de julio 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 segundo 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

- El 21 de junio de 2024, Fibra Upsite celebró su sexto aniversario cotizando en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), cerrando su primer ciclo de inversión y con un portafolio totalmente estabilizado.
- Al cierre del 30 de junio 2024, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.4,451.1 millones, representando un incremento del 18.1% respecto a los Ps.3,767.8 millones al 30 de junio de 2023.
- Al 30 de junio de 2024 los ingresos por arrendamiento fueron de Ps.65,161,677, un incremento del 52.6% en comparación con el 2T23. El ingreso operativo neto del trimestre fue de Ps.56,257,433, y del trimestre pasado de Ps.35,219,930, representado un crecimiento del 59.7%.
- 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.

# Mensaje del Director General

Estimados accionistas,

Es un placer compartir con ustedes los resultados operativos y financieros de Fibra Upsite, correspondientes al segundo trimestre de 2024, período en el cual celebramos con orgullo seis años en el mercado y cumpliendo con los objetivos que nos habíamos trazado desde nuestra oferta pública inicial.

Con la próxima entrada del nuevo gobierno en México, vislumbramos un escenario positivo que podría continuar impulsando nuestro sector. La futura presidenta ha reconocido el gran potencial del *nearshoring* para nuestro país y ha anunciado que su proyecto de nación incluye la construcción de 100 parques industriales, con el objetivo de beneficiar a diversas regiones del país. Este plan reconoce la necesidad de que los parques industriales cuenten con un robusto suministro de energía eléctrica a costos competitivos, así como con un entorno de seguridad que incentive la inversión. Esto genera un escenario favorable para los participantes que cuenten con la capacidad de aprovechar las oportunidades que se están presentando, como consecuencia de la estabilidad económica de nuestro país y del entorno internacional.

En relación a la situación del mercado inmobiliario industrial, ha habido un aumento significativo en la construcción de naves industriales derivado de la creciente demanda, principalmente en los mercados de manufactura y logística más dinámicos, lo que ha provocado una mayor disponibilidad de espacios en algunas plazas. Sin embargo, es esencial destacar que, aunque estas cifras reflejan la situación general de cada mercado, muchas de las nuevas naves industriales, especialmente las especulativas, carecen de condiciones ideales para el acceso a servicios, infraestructura adecuada y ubicaciones estratégicas, elementos fundamentales en el desarrollo de propiedades rentables.

En cuanto a nuestros resultados financieros, es importante destacar que este es el primer trimestre en el que la totalidad de nuestra superficie bruta arrendable ha completado el proceso de estabilización. Debido a ello, Fibra Upsite registró un incremento del 52.6% en los ingresos por arrendamiento, en comparación con el mismo trimestre del año anterior, alcanzando 65.16 millones de pesos. La utilidad neta del periodo mostró un aumento significativo alcanzando 525 millones de pesos, los cuales consideran el efecto positivo del ajuste al valor razonable de las propiedades.

En lo que respecta a nuestro segundo ciclo de inversión, actualmente estamos trabajando con dos bancos para seleccionar y visitar a los inversionistas más adecuados con el fin de levantar el capital necesario a través de un Programa de Colocación. Paralelamente, estamos

colaborando con las autoridades pertinentes para obtener la autorización necesaria para este proceso y anticipamos que la captación de fondos se completará hacia finales de este año. En cuanto al financiamiento vía deuda, estamos a punto de completar la última disposición dentro de la actual línea de crédito global que tenemos con Bancomext, lo que permitirá completar el apalancamiento de nuestro portafolio inicial de propiedades.

Los recursos obtenidos a través de la capitalización mencionada y el eventual levantamiento de deuda adicional se destinarán principalmente al desarrollo de nuestras reservas territoriales en la zona del Bajío y Naucalpan, así como a la adquisición de tierras en Tijuana y Ciudad Juárez, entre otras.

Respecto al programa de recompra de CBFIs, me permito compartirles que ya hemos ejecutado de forma exitosa la compra del 100% de los mismos, equivalentes al 5% del total de CBFIs en circulación, es decir a 2.8 millones de unidades, aprobados por la Asamblea de Tenedores de noviembre del año pasado.

Estamos convencidos de que el entorno económico será favorable en lo que resta del año y el siguiente, lo que seguirá impulsando los sólidos resultados de nuestro modelo de negocio. Agradecemos sinceramente su continuo apoyo y la confianza depositada en nuestro plan de largo plazo.

Muchas gracias por su atención.

**Rodolfo Balmaceda**

Director General y Presidente del Comité Técnico

# Resultados financieros del segundo 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 segundo trimestre de 2024 comprende las operaciones del período que va del 1 de abril al 30 de junio de 2024 y se compara con el mismo período del año anterior, el cual fue presentado bajo las mismas normas.

La información financiera de los seis meses acumulados de 2024 cubre las operaciones del período comprendido del 1 de enero hasta el 30 de junio de 2024.

## Estado de resultados por el período de tres meses y seis meses acumulados al 30 de junio 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.	2T24	2T23	Var. %	6 meses		
				2024	2023	Var. %
Ingresos por arrendamiento	65,161,677	42,692,620	52.6	127,569,459	81,125,010	57.3
Costo de operación de las propiedades de inversión	(8,904,244)	(7,472,691)	19.2	(18,686,127)	(14,405,564)	29.7
<b>Ingreso Operativo Neto</b>	<b>56,257,433</b>	<b>35,219,930</b>	<b>59.7</b>	<b>108,883,331</b>	<b>66,719,446</b>	<b>63.2</b>
<b>Margen ION</b>	<b>86.3%</b>	<b>82.5%</b>		<b>85.4%</b>	<b>82.2%</b>	
Gastos de administración	(25,492,168)	(29,678,472)	(14.1)	(53,358,944)	(60,469,571)	(11.8)
<b>UAFIDA</b>	<b>30,765,266</b>	<b>5,541,458</b>	<b>na</b>	<b>55,524,387</b>	<b>6,249,875</b>	<b>788.4</b>
Intereses Ganados	8,519,594	2,559,443	232.9	17,876,132	7,786,159	129.6
Gasto por intereses	(26,416,253)	(17,338,763)	52.4	(51,975,454)	(32,595,180)	59.5
Utilidad (pérdida) cambiaria	(105,096,705)	47,472,922	321.4	(95,262,597)	90,410,324	100.0
<b>Total resultado integral de financiamiento</b>	<b>(122,993,363)</b>	<b>32,693,601</b>	<b>476.2</b>	<b>(129,361,918)</b>	<b>65,601,303</b>	<b>297.2</b>
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	617,254,614	0	na	617,254,614	15,674,000	3,838.1
<b>Utilidad (pérdida) neta del periodo</b>	<b>525,026,517</b>	<b>38,235,060</b>	<b>1,273.2</b>	<b>543,417,083</b>	<b>87,525,178</b>	<b>520.9</b>
Valuación de recompra de CBFIs	9,154,724	0	na	9,722,878	0	na
<b>Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo</b>	<b>534,181,241</b>	<b>38,235,060</b>	<b>1,273.2</b>	<b>543,417,083</b>	<b>87,525,178</b>	<b>520.9</b>
Utilidad neta e integral básica por CBFi	9.33	0.68	1,273.2	9.66	1.56	520.9
Utilidad neta e integral básica por CBFi (diluida)	3.90	0.28	1,273.2	4.04	0.65	520.9
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 segundo trimestre de 2024 los ingresos por arrendamiento totalizaron Ps.65,161,677 comparado con los Ps.42,692,620 en el segundo trimestre de 2023, representando un incremento de 52.6%. 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.

Las rentas “mismas tiendas” incrementaron 109.5% trimestre contra trimestre, mientras las rentas estabilizadas han crecido 41.6%. Al 30 de junio de 2024, el 22.1% de los ingresos por arrendamiento correspondieron a los ingresos “mismas tiendas”, el 73.8% a los edificios estabilizados y el 4.1% a los ingresos por reembolsos.

## Costo de operación

Al 30 de junio de 2024, el costo de operación de las propiedades arrendadas se incrementó de Ps.7,472,691 a Ps.8,904,244 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 59.7% a Ps.56,257,433 año contra año, mientras que el margen de ION fue de 86.3%.

## Gastos de administración

Durante el segundo trimestre de 2024 los gastos de administración totalizaron Ps.25,492,168 comparados con Ps.29,678,472 del segundo 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.8,519,594 en el segundo 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 segundo trimestre de 2024 fueron de Ps.26,416,253 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 segundo trimestre de 2024 se reconoció la pérdida cambiaria de Ps.105,096,705, 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 segundo trimestre de 2024 el ajuste al valor razonable de propiedades de inversión incremento en Ps.617,254,614.

### **Utilidad del período**

Al 30 de junio de 2024 la utilidad neta del periodo fue de Ps.525,026,517.

### **Valuación de recompra de CBFIs**

Al 30 de junio de 2024 se registró una utilidad de Ps.9,154,724 derivada de la valuación de los CBFIs recomprados a través del Fondo de Recompra de la Fibra.



## Flujo de operación (FFO)

El flujo de operación (FFO) fue de Ps.11,506,531 al 2T24, en comparación con el flujo negativo de Ps.8,760,044 en el mismo periodo de 2T23. El FFO de la Fibra está calculado de acuerdo con la guía propuesta por la AMEFIBRA. Al cierre del segundo 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.

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

Ps.	6 meses					
	2T24	2T23	Var. %	2024	2023	Var. %
<b>Utilidad (pérdida) neta del periodo</b>	525,026,517	38,235,060	na	543,417,083	87,525,178	na
<i>Ajustes</i>						
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	617,254,614	0	na	617,254,614	15,674,000	na
Utilidad (pérdida) cambiaria no realizada	(103,734,629)	46,995,104	320.7	(92,839,331)	89,763,021	na
<b>FFO Atribuible</b>	<b>11,506,531</b>	<b>(8,760,044)</b>	<b>231.4</b>	<b>19,001,800</b>	<b>(17,911,842)</b>	<b>206.1</b>
<b>CBFIs en circulación</b>	<b>56,257,365</b>	<b>56,257,365</b>	<b>0.0</b>	<b>56,257,365</b>	<b>56,257,365</b>	<b>0.0</b>
<b>FFO por CBFi</b>	<b>0.205</b>	<b>(0.156)</b>	<b>231.4</b>	<b>0.338</b>	<b>(0.318)</b>	<b>206.1</b>

## Estado de posición financiera al 30 de junio 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-Jun-24	31-Dec-23
<b>Activo Circulante</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	658,524,185	600,661,665
Pagos Anticipados	14,518,047	5,448,318
Cuentas por cobrar	205,568	1,276,512
Impuesto por recuperar	108,822,937	180,840,817
<b>Total del Activo Circulante</b>	<b>782,070,737</b>	<b>788,227,312</b>
<b>Activo No Circulante</b>		
Propiedades de inversión	4,451,074,336	3,803,288,582
Efectivo restringido	7,519,954	6,756,077
Depósitos en Garantía	257,376	0
<b>Total de Propiedades de Inversión</b>	<b>4,458,851,667</b>	<b>3,810,044,659</b>
<b>Total del Activo</b>	<b>5,240,922,404</b>	<b>4,598,271,970</b>
<b>Pasivo Circulante</b>		
Cuentas por pagar	11,611,774	50,077,494
Deuda a corto plazo	31,452,106	22,948,384
Rentas cobradas por anticipado	4,217,448	0
<b>Total del Pasivo Circulante</b>	<b>47,281,328</b>	<b>73,025,878</b>
<b>Pasivo Largo Plazo</b>		
Depósitos en garantía	22,516,808	20,698,780
Rentas cobradas por anticipado	20,938,089	19,247,528
Deuda de largo plazo	1,562,060,609	1,450,314,174
<b>Total del Pasivo Largo Plazo</b>	<b>1,605,515,506</b>	<b>1,490,260,483</b>
<b>Total del Pasivo</b>	<b>1,652,796,834</b>	<b>1,563,286,360</b>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes:</b>		
Patrimonio contribuido	1,919,049,257	1,919,049,257
Resultados acumulados	1,659,353,435	1,115,936,352
Valuación de recompra CBFIs	9,722,878	0
<b>Total del Patrimonio</b>	<b>3,588,125,570</b>	<b>3,034,985,609</b>
<b>Total del Pasivo y Patrimonio</b>	<b>5,240,922,404</b>	<b>4,598,271,970</b>

## Activos

El saldo de Efectivo y Equivalentes fue de Ps.666,044,139 al cierre del 30 de junio de 2024. La cifra anterior incluye el monto de la caja de Ps.658,524,185 y el monto del efectivo restringido de Ps.7,519,954. Adicionalmente, durante el trimestre se registró la entrada de recursos provenientes de la recuperación del IVA.

## Pagos anticipados

Al 30 de junio de 2024 el saldo de las cuentas por cobrar fue de Ps.14,518,047 y corresponde a las amortizaciones de los pagos anuales de la operación del fideicomiso.

## Clientes

Al 30 de junio de 2024 se registró un saldo pendiente por cobrar de los clientes por Ps.205,568. Lo anterior fue cobrado al inicio de tercer trimestre de 2024.

## Propiedades de inversión

Al cierre del 30 de junio 2024, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.4,451.1 millones, representando un incremento del 18.1% respecto a los Ps.3,767.8 millones al 30 de junio de 2023.

## Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar alcanzaron Ps.11,611,774 al cierre del 30 de junio de 2024 y corresponden en su mayoría a las provisiones de los pagos a los proveedores que se hicieron al inicio del tercer trimestre de 2024.

## 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 30 de junio de 2024 la deuda total fue de Ps.1,562.1 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 30 de junio de 2024, Fibra Upsite tuvo un nivel de endeudamiento del 30.41%. Cabe mencionar que la política interna de endeudamiento permite un apalancamiento no mayor al 50%. El índice de cobertura al cierre del 2T24 fue de 7.07 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 2.73 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 junio 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 junio de 2024, los CBFIs que se encuentran en circulación están distribuidos de la siguiente forma:

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

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

## Distribución al 2T24

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

## Portafolio “Mismas Tiendas”

Al 30 de junio 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 <sup>2</sup> )	% 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%
<b>Total</b>		<b>171,098</b>	<b>100%</b>

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

## Portafolio Estabilizado

Al 30 de junio 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 <sup>2</sup> )	% Rentado	Conversión “Mismas Tiendas”
CJS06	Cd. Juárez	34,237	100%	3T24
<b>Total</b>		<b>34,237</b>	<b>100%</b>	

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 junio 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 <sup>2</sup> )	% 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%
<b>Total</b>		<b>205,335</b>	<b>100%</b>

## Ocupación

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

## Portafolio de reserva territorial

Al 30 de junio 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 <sup>2</sup> )	SBA Potencial (m <sup>2</sup> )
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
<b>Total</b>			<b>624,719</b>	<b>284,767</b>

## **Resumen de los resultados a seis meses acumulados al 30 de junio de 2024**

Los ingresos por arrendamiento acumulados al cierre de 30 de junio de 2024 totalizaron Ps.27,569,459. El ingreso operativo neto a seis meses fue de Ps.108,883,331, con un margen de 85.4%.

Los gastos de administración acumulados totalizaron Ps.53,358,944 comparados con los Ps.60,469,571 al cierre del segundo 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.17,876,132 y los gastos financieros al cierre de 30 de junio de 2024 fueron de Ps.51,975,454. Este monto incluye el pago de los intereses de las cinco disposiciones de la deuda, así como los gastos incurridos en la última disposición.

La pérdida cambiaria acumulada fue de Ps.95,262,597, 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 junio de 2024 fue de Ps.129,361,918.

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

Al 30 de junio de 2024 se presenta una utilidad neta acumulada de Ps.543,417,083.

# Anexos

## Estado de posición financiera al 30 junio 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-Jun-24	31-Dec-23
<b>Activo Circulante</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	658,524,185	600,661,665
Pagos Anticipados	14,518,047	5,448,318
Cuentas por cobrar	205,568	1,276,512
Impuesto por recuperar	108,822,937	180,840,817
<b>Total del Activo Circulante</b>	<b>782,070,737</b>	<b>788,227,312</b>
<b>Activo No Circulante</b>		
Propiedades de inversión	4,451,074,336	3,803,288,582
Efectivo restringido	7,519,954	6,756,077
Depósitos en Garantía	257,376	0
<b>Total de Propiedades de Inversión</b>	<b>4,458,851,667</b>	<b>3,810,044,659</b>
<b>Total del Activo</b>	<b>5,240,922,404</b>	<b>4,598,271,970</b>
<b>Pasivo Circulante</b>		
Cuentas por pagar	11,611,774	50,077,494
Deuda a corto plazo	31,452,106	22,948,384
Rentas cobradas por anticipado	4,217,448	0
<b>Total del Pasivo Circulante</b>	<b>47,281,328</b>	<b>73,025,878</b>
<b>Pasivo Largo Plazo</b>		
Depósitos en garantía	22,516,808	20,698,780
Rentas cobradas por anticipado	20,938,089	19,247,528
Deuda de largo plazo	1,562,060,609	1,450,314,174
<b>Total del Pasivo Largo Plazo</b>	<b>1,605,515,506</b>	<b>1,490,260,483</b>
<b>Total del Pasivo</b>	<b>1,652,796,834</b>	<b>1,563,286,360</b>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes:</b>		
Patrimonio contribuido	1,919,049,257	1,919,049,257
Resultados acumulados	1,659,353,435	1,115,936,352
Valuación de recompra CBFIs	9,722,878	0
<b>Total del Patrimonio</b>	<b>3,588,125,570</b>	<b>3,034,985,609</b>
<b>Total del Pasivo y Patrimonio</b>	<b>5,240,922,404</b>	<b>4,598,271,970</b>



## Estado de resultados por el período de tres meses y seis meses acumulados al 30 de junio 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.	2T24	2T23	Var. %	6 meses		
				2024	2023	Var. %
Ingresos por arrendamiento	65,161,677	42,692,620	52.6	127,569,459	81,125,010	57.3
Costo de operación de las propiedades de inversión	(8,904,244)	(7,472,691)	19.2	(18,686,127)	(14,405,564)	29.7
<b>Ingreso Operativo Neto</b>	<b>56,257,433</b>	<b>35,219,930</b>	<b>59.7</b>	<b>108,883,331</b>	<b>66,719,446</b>	<b>63.2</b>
<b>Margen ION</b>	<b>86.3%</b>	<b>82.5%</b>		<b>85.4%</b>	<b>82.2%</b>	
Gastos de administración	(25,492,168)	(29,678,472)	(14.1)	(53,358,944)	(60,469,571)	(11.8)
<b>UAFIDA</b>	<b>30,765,266</b>	<b>5,541,458</b>	<b>na</b>	<b>55,524,387</b>	<b>6,249,875</b>	<b>788.4</b>
Intereses Ganados	8,519,594	2,559,443	232.9	17,876,132	7,786,159	129.6
Gasto por intereses	(26,416,253)	(17,338,763)	52.4	(51,975,454)	(32,595,180)	59.5
Utilidad (pérdida) cambiaria	(105,096,705)	47,472,922	321.4	(95,262,597)	90,410,324	100.0
<b>Total resultado integral de financiamiento</b>	<b>(122,993,363)</b>	<b>32,693,601</b>	<b>476.2</b>	<b>(129,361,918)</b>	<b>65,601,303</b>	<b>297.2</b>
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	617,254,614	0	na	617,254,614	15,674,000	3,838.1
<b>Utilidad (pérdida) neta del periodo</b>	<b>525,026,517</b>	<b>38,235,060</b>	<b>1,273.2</b>	<b>543,417,083</b>	<b>87,525,178</b>	<b>520.9</b>
Valuación de recompra de CBFIs	9,154,724	0	na	9,722,878	0	na
<b>Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo</b>	<b>534,181,241</b>	<b>38,235,060</b>	<b>1,273.2</b>	<b>543,417,083</b>	<b>87,525,178</b>	<b>520.9</b>
Utilidad neta e integral básica por CBFi	9.33	0.68	1,273.2	9.66	1.56	520.9
Utilidad neta e integral básica por CBFi (diluida)	3.90	0.28	1,273.2	4.04	0.65	520.9
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 seis meses al 30 de junio 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
<b>SalDOS al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>1,919,049,257</b>	<b>1,108,940,860</b>	<b>3,027,990,117</b>
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	0	49,290,119	49,290,119
<b>SalDOS al 31 de marzo de 2023</b>	<b>1,919,049,257</b>	<b>1,158,230,979</b>	<b>3,077,280,236</b>
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	0	38,235,060	38,235,060
<b>SalDOS al 30 de junio de 2023</b>	<b>1,919,049,257</b>	<b>1,196,466,038</b>	<b>3,115,515,295</b>
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	0	(28,014,641)	(28,014,641)
<b>SalDOS al 30 de septiembre de 2023</b>	<b>1,919,049,257</b>	<b>1,168,451,398</b>	<b>3,087,500,655</b>
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	0	(52,515,045)	(52,515,045)
<b>SalDOS al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>1,919,049,257</b>	<b>1,115,936,352</b>	<b>3,034,985,609</b>
Utilidad (pérdida) neta del periodo	0	18,390,566	18,390,566
Valuación de recompra de CBFIs	0	568,154	568,154
<b>SalDOS al 31 de marzo de 2024</b>	<b>1,919,049,257</b>	<b>1,134,895,072</b>	<b>3,053,944,329</b>
Utilidad (pérdida) neta del periodo	0	525,026,517	525,026,517
Valuación de recompra de CBFIs	0	9,154,724	9,154,724
<b>SalDOS al 30 de junio de 2024</b>	<b>1,919,049,257</b>	<b>1,669,076,313</b>	<b>3,588,125,570</b>

## Estado de flujo de efectivo por el periodo de seis meses al 30 de junio 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-Jun-24	31-Dec-23
<b>Flujo de efectivo de actividades de operación:</b>		
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	553,139,961	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	(17,876,132)	(19,234,749)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Utilidad (pérdida) cambiaria	(95,262,597)	108,115,156
<b>Total</b>	<b>(177,253,382)</b>	<b>173,778,931</b>
(Aumento) disminución en:		
Otras cuentas por cobrar	(9,069,729)	(1,223,005)
Clientes	1,070,944	(1,269,162)
Impuesto al valor agregado por recuperar	72,017,880	12,621,475
Depósitos en Garantía	(257,376)	0
Aumento (disminución) en:		
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	(29,961,998)	(19,736,593)
Depósitos en Garantía	1,818,028	3,661,420
Ingresos Diferidos	5,908,008	(1,109,425)
Impuestos por pagar	0	2,394,145
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación</b>	<b>(135,727,625)</b>	<b>169,117,786</b>
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Intereses a favor efectivamente cobrados	17,876,132	19,234,749
Propiedades de inversión	(29,493,375)	(348,853,507)
Construcción en proceso	<b>(1,037,766)</b>	<b>(59,697,742)</b>
- Infraestructura	(1,037,766)	(59,697,742)
- Construcción en proceso.	0	0
- Mejoras	0	0
Otros activos	0	0
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>	<b>(12,655,009)</b>	<b>(389,316,500)</b>
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Aportaciones en efectivo de los fideicomitentes	0	0
Gastos financieros efectivamente pagados	95,262,597	(108,115,156)
Gastos de emisión	0	0
Deuda Bancaria (Neta de Comisiones y Gastos)	111,746,435	435,675,312
<b>Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento</b>	<b>207,009,032</b>	<b>327,560,156</b>
<b>Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>58,626,397</b>	<b>107,361,442</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período</b>	<b>607,417,742</b>	<b>500,056,300</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>	<b>666,044,139</b>	<b>607,417,742</b>

## 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 junio de 2024 Fibra Upsite cuenta con cobertura de los siguientes analistas:

- Miranda Partners
- Apache

\*\*\*\*\*

### 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.