



REPORTE DE RESULTADOS 3T23

CONFERENCIA TELEFÓNICA 3T23

Lunes 30 de octubre de 2023
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**

834 7780 3473

CONTACTO

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



ÍNDICE

Índice	2
Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del tercer trimestre de 2023	3
Datos relevantes	3
Mensaje del Director General.....	4
Resultados financieros del tercer trimestre de 2023.....	6
Certificados en circulación	11
Portafolio “Mismas Tiendas”	12
Portafolio Estabilizado	12
Portafolio “Lease Up”	13
Portafolio Total	13
Ocupación	13
Portafolio de reserva territorial.....	14
Resumen de los resultados a nueve meses acumulados al 30 de septiembre de 2023	15
Anexos.....	16
Notas aclaratorias.....	19
Cobertura de Analistas.....	19

Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del tercer trimestre de 2023

Ciudad de México (27 de octubre de 2023) – 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 2023. 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 la sexta disposición de la línea global de USD\$100 millones con Bancomext por un monto de USD\$24.6 millones a un plazo de 7 años y con una tasa variable de 2.38% más SOFR 1M. 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 tercer trimestre de 2023 la ocupación del portafolio es del 92.8%, con un perfil de vencimiento promedio de los contratos de arrendamiento de 6.5 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 30 de septiembre de 2023 los ingresos por arrendamiento fueron de Ps.54,174,275, un incremento del 70.3% en comparación con el 3T22. El ingreso operativo neto fue de Ps.44,880,228, representado un crecimiento del 78.1%.
- Al cierre del 30 de septiembre 2023, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.3,865.1 millones, representando un incremento del 18.6% respecto a los Ps.3,257.6 millones al 30 de septiembre de 2022.

Mensaje del Director General

Estimados accionistas,

Es un placer comunicar a ustedes los resultados operativos y financieros de Fibra Upsite, correspondientes al tercer trimestre de 2023. En el transcurso de este periodo, hemos mantenido una trayectoria positiva, reflejo de la ejecución de nuestro plan de desarrollo original, aunado a la estabilidad económica que prevalece en el país y principalmente en nuestro sector. Estos resultados nos permiten sentar las bases para una nueva etapa de crecimiento.

El fenómeno del "nearshoring" continúa manifestándose con fuerza en México, consolidando al país como un destino preferente para la reubicación de operaciones de manufactura. Se espera que esta tendencia continúe en el mediano plazo, impulsada entre otros factores por la cada vez más escasa mano de obra calificada en China, los incrementos en los costos laborales en ese país, los altos costos logísticos, así como por las ventajas del T-MEC para fortalecer las cadenas de suministro de América del Norte. Algunos expertos han pronosticado que las exportaciones manufactureras de México podrían experimentar un crecimiento superior al 6% anual por varios años, reflejando la fuerza del sector exportador.

Como resultado de lo anterior, el mercado inmobiliario industrial mantiene una fortaleza notable, particularmente en la región fronteriza. Ciudad Juárez y Tijuana, pilares de nuestro portafolio y los cuales se encuentran muy cerca de sus máximos históricos en términos de ocupación y precios de renta por metro cuadrado. Esta solidez se debe a la escasa disponibilidad de espacios listos para ser ocupados, al alto costo de la tierra y a la disponibilidad de servicios, como son agua y energía eléctrica.

En cuanto a los avances operativos, hemos culminado la entrega de nuestro edificio en Tlaxcala, el cual cuenta con una Superficie Bruta Arrendable (SBA) de 31,920 m². Este inmueble se encuentra bajo un contrato de arrendamiento en dólares a 10 años, con Schneider Electric de Francia, el cual se consolida como nuestro principal cliente en términos de espacio arrendado. Respecto al Edificio VI en Ciudad Juárez, el cual ya ha sido terminado, contamos con una disponibilidad de 14,900 m² del total de 34,237 m² de Superficie Bruta Arrendable. Si bien existen varios potenciales arrendatarios, nuestro objetivo es identificar y consolidar un único inquilino para este espacio, los que nos permitiría maximizar la rentabilidad operativa del activo.

Respecto a nuestros resultados financieros, se refleja un aumento en los ingresos por rentas que nos llevó a alcanzar \$54.2 millones de pesos durante el trimestre. Esto representa un crecimiento del 70.3% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Adicionalmente, este impulso se tradujo en un incremento del 78.1% en ingreso operativo neto alcanzando así

los \$44.9 millones de pesos. Cabe mencionar que varios de estos edificios han sido rentados recientemente, por lo que los ingresos se irán estabilizando en próximos meses.

Es relevante destacar que hemos logrado la devolución de IVA por un valor total de \$78.7 millones de pesos, correspondiente a las inversiones realizadas en los periodos 2020 y 2021, lo cual equivale aproximadamente al 25% del saldo en dicha partida contable. Si bien la recuperación del IVA es un derecho de las FIBRAS, su efectiva ejecución a menudo enfrenta retos considerables en nuestra industria. Este éxito no solo refuerza la confianza en nuestra empresa, sino que también resalta la eficiencia de nuestro equipo administrativo.

En relación con los aspectos financieros más relevantes y en línea con nuestra estrategia de expansión, durante el periodo avanzamos en las negociaciones con Bancomext para incrementar nuestra línea de crédito en 50 millones de dólares adicionales. De materializarse este acuerdo, nuestra capacidad crediticia con la institución ascendería a un total de 150 millones de dólares, fortaleciendo de esta manera nuestra posición financiera.

Nuestro objetivo en el corto plazo es lograr la estabilización del portafolio actual. Adicionalmente, planeamos presentar en el primer comité técnico de 2024 una estrategia que nos permita consolidar un nuevo ciclo de crecimiento de nuestra Fibra, analizando meticulosamente diversas opciones con las que hoy contamos.

Deseamos expresar nuestro sincero agradecimiento por la confianza otorgada al equipo de Upsite. Reafirmamos nuestro compromiso de continuar brindando resultados sobresalientes para todos nuestros grupos de interés.

Muchas gracias por su atención.

Rodolfo Balmaceda

Director General y Presidente del Comité Técnico

Resultados financieros del tercer trimestre de 2023

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 tercer trimestre de 2023 comprende las operaciones del período que va del 1 de julio al 30 de septiembre de 2023 y se compara con el mismo período del año anterior, el cual fue presentado bajo las mismas normas.

La información financiera de los nueve meses acumulados de 2023 cubre las operaciones del periodo comprendido del 1 de enero hasta el 30 de septiembre de 2023.

Estado de resultados por el período de tres meses y nueve meses acumulados al 30 de septiembre de 2023

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.	3T23	3T22	Var. %	9 meses		
				2023	2022	Var. %
Ingresos por arrendamiento	54,174,275	31,804,021	70.3	135,299,284	81,031,309	67.0
Costo de operación de las propiedades de inversión	(9,294,047)	(6,603,785)	40.7	(23,699,611)	(15,017,799)	57.8
Ingreso Operativo Neto	44,880,228	25,200,235	78.1	111,599,674	66,013,510	69.1
Margen ION	82.8%	79.2%		82.5%	81.5%	
Gastos de administración	(35,784,852)	(102,975,455)	(65.2)	(96,254,423)	(134,356,573)	(28.4)
Reserva por cuentas incobrables	0	0	na	0	(7,283,376)	na
UAFIDA	9,095,376	(77,775,219)	111.7	15,345,251	(75,626,439)	120.3
Intereses Ganados	6,965,201	175,948	na	14,751,361	2,939,846	401.8
Gasto por intereses	(18,712,275)	(11,211,234)	66.9	(51,307,455)	(25,639,952)	100.1
Utilidad (pérdida) cambiaria	(25,362,943)	(5,996,370)	323.0	65,047,381	(11,338,062)	(100.0)
Total resultado integral de financiamiento	(37,110,016)	(12,916,028)	187.3	28,491,287	(29,640,247)	196.1
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	0	94,710,835	0.0	15,674,000	51,644,515	(69.7)
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	(28,014,641)	4,019,588	na	59,510,537	(53,622,171)	na
Utilidad neta e integral básica por CBFi	(0.50)	0.07	797.0	1.06	(0.95)	211.0
Utilidad neta e integral básica por CBFi (diluida)	(0.21)	0.03	797.0	0.44	(0.40)	211.0
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 2023 los ingresos por arrendamiento totalizaron Ps.54,174,275 comparado con los Ps.31,804,021 en el tercer trimestre de 2022, representando un incremento de 70.3%. Lo anterior se debe a la entrega de los nuevos edificios en Ciudad Juárez que comenzaron a generar flujo por concepto de rentas.

Las rentas “mismas tiendas” disminuyeron 14.6% trimestre contra trimestre. Lo anterior se debe a la diferencia en tipo de cambio al cierre de trimestre. Al 30 de septiembre de 2023, el 12.1% de los ingresos por arrendamiento correspondieron a los ingresos “mismas tiendas”, el 81.9% a los edificios estabilizados y el 6.0% a los ingresos por reembolsos.

Costo de operación

Al 30 de septiembre de 2023, el costo de operación de las propiedades arrendadas se incrementó de Ps.6,603,785 a Ps.9,294,047 con respecto al mismo período de 2022, 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 78.1% a Ps.44,880,228 año contra año, mientras que el margen de ION fue de 82.8%.

Gastos de administración

Durante el tercer trimestre de 2023 los gastos de administración totalizaron Ps.35,784,852 comparados con Ps.102,975,455 del tercer trimestre del 2022. El monto incluye los gastos de administración de acuerdo con el presupuesto anual aprobado por el Comité Técnico, así como la parte proporcional de la provisión de la porción variable de los sueldos y salarios del Administrador, correspondiente a 2023.

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 pudo recuperar. Los ingresos por intereses ascendieron a Ps.6,965,201 en el tercer trimestre del 2023. 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 2023 fueron de Ps.18,712,275 los cuales incluyen los correspondientes a la deuda contraída por la Fibra, así como los gastos incurridos derivados a esta deuda.

Al cierre del tercer trimestre de 2023 se reconoció la pérdida cambiaria de Ps.25,362,943 millones, 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.

Derivado de lo anterior, la pérdida integral de financiamiento fue de Ps.37,110,016.

Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión

Durante el tercer trimestre de 2023 no se llevó a cabo ningún avalúo.

Utilidad del período

Al 30 de septiembre de 2023 la pérdida neta del periodo fue de Ps.28,014,641.

Flujo de operación (FFO)

El flujo de operación (FFO) presenta un resultado de Ps.825,168 al 3T23, en comparación con el flujo negativo de Ps.90,691,247 en el mismo periodo de 3T22. El FFO de la Fibra está calculado de acuerdo con la guía propuesta por la AMEFIBRA. Al cierre del tercer trimestre del 2023 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.	3T23	3T22	Var. %	9 meses		
				2023	2022	Var. %
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	(28,014,641)	4,019,588	na	59,510,537	(53,622,171)	na
Ajustes						
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	0	94,710,835	0.0	15,674,000	51,644,515	(69.7)
Utilidad (pérdida) cambiaria no realizada	(28,839,809)	0	na	60,923,212	0	na
FFO Atribuible	825,168	(90,691,247)	100.9	(17,086,675)	(105,266,686)	(83.8)
CBFIs en circulación	56,257,365	56,257,365	0.0	56,257,365	56,257,365	0.0
FFO por CBFi	0.015	(0.161)	109.1	(0.304)	(1.871)	(83.8)

Estado de posición financiera al 30 de septiembre de 2023

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-23	31-Dec-22
Activo Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	671,744,348	493,966,376
Cuentas por cobrar	1,772,079	0
Impuesto por recuperar	10,640,823	4,232,663
Total del Activo Circulante	871,469,893	694,055,477
Activo No Circulante		
Propiedades de inversión	3,865,076,818	3,472,640,365
Efectivo restringido	6,959,938	6,089,923
Otros activos	0	0
Total de Propiedades de Inversión	3,872,036,756	3,478,730,288
Total del Activo	4,743,506,649	4,172,785,765
Pasivo Circulante		
Cuentas por pagar	78,071,455	83,587,042
Rentas cobradas por anticipado	0	0
Deuda a corto plazo	22,061,490	9,175,429
Impuestos por pagar	326,162	0
Total del Pasivo Circulante	100,459,106	92,762,471
Pasivo Largo Plazo		
Depósitos en garantía	15,504,469	17,037,361
Rentas cobradas por anticipado	20,074,693	20,356,954
Deuda de largo plazo	1,519,967,726	1,014,638,862
Total del Pasivo Largo Plazo	1,555,546,888	1,052,033,176
Total del Pasivo	1,656,005,994	1,144,795,647
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	1,919,049,257	1,919,049,257
Resultados acumulados	1,168,451,398	1,108,940,860
Total del Patrimonio	3,087,500,655	3,027,990,117
Total del Pasivo y Patrimonio	4,743,506,649	4,172,785,765

Activos

El saldo de Efectivo y Equivalentes fue de Ps.678,704,286 al cierre del 30 de septiembre de 2023. La cifra anterior incluye el monto de la caja de Ps.671,744,348 y el monto del efectivo restringido fue de Ps.6,959,938. Durante el trimestre se registró la entrada de la sexta disposición de la deuda y, por otro lado, se hicieron inversiones adicionales las propiedades de inversión.

Clientes

Al 30 de septiembre de 2023 se registró el saldo pendiente por cobrar de los clientes por Ps.1,772,079. Lo anterior fue cobrado al inicio de octubre de 2023.

Cuentas por cobrar

Al 30 de septiembre de 2023 el saldo de las cuentas por cobrar fue de Ps.10,640,823. El monto se debe a las amortizaciones de los pagos anuales de la operación del fideicomiso.

Propiedades de inversión

Al 30 de septiembre de 2023, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.3,865.1 millones, representando un incremento del 18.6% respecto a los Ps.3,257.6 millones al 30 de septiembre de 2022.

Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar alcanzaron Ps.78,071,455 al cierre del 30 de septiembre de 2023 y corresponden en su mayoría a las provisiones de la porción variable de los sueldos y salarios del Administrador.

Pasivos No Circulantes

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 2023 la deuda total fue de Ps.1,542.0 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 septiembre de 2023, Fibra Upsite tuvo un nivel de endeudamiento del 32.51%. Cabe mencionar que la ley y política interna de endeudamiento permite un apalancamiento no mayor al 50%. El índice de cobertura al cierre del 3T23 fue de 5.14 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 2.47 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 2023 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 2023, 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 30 de septiembre de 2023 Fibra Upsite mantiene en su tesorería 78,244,711 CBFIs.

Distribución al 3T23

Durante el ejercicio al 30 septiembre de 2023 no hubo resultado fiscal, razón por la cual no habrá distribución de dividendos.

Portafolio “Mismas Tiendas”

Al 30 de septiembre de 2023, nuestro portafolio de “mismas tiendas” se componía de siete propiedades industriales con una SBA de 134,360 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%
TLAX01	Tlaxcala	31,920	100%
Total		134,360	100%

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

Portafolio Estabilizado

Al 30 de septiembre de 2023, nuestro portafolio estabilizado se componía de dos propiedades industriales con una SBA de 36,738 metros cuadrados, ubicadas en Ciudad Juárez.

Proyecto	Ubicación	SBA (m ²)	% Rentado	Conversión “Mismas Tiendas”
CJS04	Cd. Juárez	18,369	100%	1T24
CJS05	Cd. Juárez	18,369	100%	1T24
Total		36,738	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 “Lease Up”

Al 30 de septiembre de 2023, nuestro portafolio “Lease Up” se componía de una propiedad industrial con una SBA de 34,237 metros cuadrados, ubicada en Ciudad Juárez.

Proyecto	Ubicación	SBA (m ²)	% Rentado	Período de Conversión
CJS06	Cd. Juárez	34,237	57%	2T24
Total		34,237	57%	

Portafolio Total

Al 30 de septiembre de 2023, nuestro portafolio total se componía de diez propiedades industriales con una SBA de 1205,335 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	57%
TLAX01	Tlaxcala	31,920	100%
Total		205,335	92.8%

Ocupación

El índice de ocupación del portafolio de propiedades de Fibra Upsite al 30 de septiembre de 2023 fue del 92.8%.

Portafolio de reserva territorial

Al 30 de septiembre 2023 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

Resumen de los resultados a nueve meses acumulados al 30 de septiembre de 2023

Los ingresos por arrendamiento acumulados al cierre de 30 de septiembre de 2023 totalizaron Ps.135,299,284. El ingreso operativo neto a nueve meses fue de Ps.111,599,674 con un margen de 82.5%.

Los gastos de administración acumulados totalizaron Ps.96,254,423 comparados con los Ps.134,356,573 de los nueve meses acumulados del 2022. El monto incluye la porción de gastos de administración de acuerdo con el presupuesto anual aprobado por el Comité Técnico, así como la parte proporcional de la provisión de la porción variable de los sueldos y salarios del Administrador, correspondiente a 2023.

Los ingresos por intereses acumulados incrementaron a Ps.14,751,361 y los gastos financieros al cierre de 30 de septiembre de 2023 fueron de Ps.51,307,455. Este monto incluye el pago de los intereses de las seis disposiciones de la deuda, así como los gastos incurridos en la última disposición.

La utilidad cambiaria acumulada fue de Ps.65,047,381, principalmente como resultado de un mayor saldo de la deuda en dólares americanos. Derivado a lo anterior, el resultado integral de financiamiento al cierre de 30 septiembre de 2023 fue de Ps.28,491,287.

Al cierre del 30 de septiembre de 2023 el ajuste al valor razonable de propiedades de inversión de Fibra Upsite ascendió a Ps.15,674,000. Lo anterior se debe al ajuste del valor razonable de la propiedad en Tlaxcala realizado durante el primer trimestre de 2023.

Al 30 de septiembre de 2023 se presenta una utilidad neta acumulada de Ps.59,510,537.

Anexos

Estado de posición financiera al 30 septiembre de 2023

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-23	31-Dec-22
Activo Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	671,744,348	493,966,376
Clientes	1,772,079	
Cuentas por cobrar	10,640,823	4,232,663
Impuesto por recuperar	187,312,643	195,856,437
Total del Activo Circulante	871,469,893	694,055,477
Activo No Circulante		
Propiedades de inversión	3,865,076,818	3,472,640,365
Efectivo restringido	6,959,938	6,089,923
Otros activos	0	0
Total de Propiedades de Inversión	3,872,036,756	3,478,730,288
Total del Activo	4,743,506,649	4,172,785,765
Pasivo Circulante		
Cuentas por pagar	78,071,455	83,587,042
Rentas cobradas por anticipado	0	0
Deuda a corto plazo	22,061,490	9,175,429
Impuestos por pagar	326,162	0
Total del Pasivo Circulante	100,459,106	92,762,471
Pasivo Largo Plazo		
Depósitos en garantía	15,504,469	17,037,361
Rentas cobradas por anticipado	20,074,693	20,356,954
Deuda de largo plazo	1,519,967,726	1,014,638,862
Total del Pasivo Largo Plazo	1,555,546,888	1,052,033,176
Total del Pasivo	1,656,005,994	1,144,795,647
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	1,919,049,257	1,919,049,257
Resultados acumulados	1,168,451,398	1,108,940,860
Total del Patrimonio	3,087,500,655	3,027,990,117
Total del Pasivo y Patrimonio	4,743,506,649	4,172,785,765

Estado de resultados por el período de tres meses y nueve meses acumulados al 30 de septiembre de 2023

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.	3T23	3T22	Var. %	9 meses		
				2023	2022	Var. %
Ingresos por arrendamiento	54,174,275	31,804,021	70.3	135,299,284	81,031,309	67.0
Costo de operación de las propiedades de inversión	(9,294,047)	(6,603,785)	40.7	(23,699,611)	(15,017,799)	57.8
Ingreso Operativo Neto	44,880,228	25,200,235	78.1	111,599,674	66,013,510	69.1
Margen ION	82.8%	79.2%		82.5%	81.5%	
Gastos de administración	(35,784,852)	(102,975,455)	(65.2)	(96,254,423)	(134,356,573)	(28.4)
Reserva por cuentas incobrables	0	0	na	0	(7,283,376)	na
UAFIDA	9,095,376	(77,775,219)	111.7	15,345,251	(75,626,439)	120.3
Intereses Ganados	6,965,201	175,948	na	14,751,361	2,939,846	401.8
Gasto por intereses	(18,712,275)	(11,211,234)	66.9	(51,307,455)	(25,639,952)	100.1
Utilidad (pérdida) cambiaria	(25,362,943)	(5,996,370)	323.0	65,047,381	(11,338,062)	(100.0)
Total resultado integral de financiamiento	(37,110,016)	(12,916,028)	187.3	28,491,287	(29,640,247)	196.1
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	0	94,710,835	0.0	15,674,000	51,644,515	(69.7)
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	(28,014,641)	4,019,588	na	59,510,537	(53,622,171)	na
Utilidad neta e integral básica por CBFi	(0.50)	0.07	797.0	1.06	(0.95)	211.0
Utilidad neta e integral básica por CBFi (diluída)	(0.21)	0.03	797.0	0.44	(0.40)	211.0
CBFi en circulación	56,257,365	56,257,365	0.0	56,257,365	56,257,365	0.0
CBFi 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 de nueve meses al 30 de septiembre de 2023

(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 2021	1,919,049,257	1,094,386,593	3,013,435,850
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	0	(48,579,087)	(48,579,087)
Saldos al 31 de marzo de 2022	1,919,049,257	1,045,807,506	2,964,856,763
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	0	(9,062,672)	(9,062,672)
Saldos al 30 de junio de 2022	1,919,049,257	1,036,744,834	2,955,794,091
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	0	4,019,588	4,019,588
Saldos al 30 de septiembre de 2022	1,919,049,257	1,040,764,422	2,959,813,679
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	0	68,176,438	68,176,438
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

Estado de flujo de efectivo por el periodo de nueve meses al 30 de septiembre de 2023

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

Estado de flujos de efectivo (pesos mexicanos)

Método indirecto

Ps.	30-Sep-23	31-Dec-22
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	59,510,537	14,554,267
Ajustes por:		
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(15,674,000)	(113,773,968)
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Intereses a favor	(14,751,361)	(4,912,166)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Utilidad (pérdida) cambiaria	65,047,381	5,712,039
Total	94,132,558	(98,419,827)
(Aumento) disminución en:		
Otras cuentas por cobrar	(6,415,509)	(3,257,744)
Clientes	(1,764,729)	74,869,372
Impuesto al valor agregado por recuperar	8,551,924	(67,260,051)
Depósitos en Garantía	0	0
Aumento (disminución) en:		
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	7,370,473	81,967,691
Depósitos en Garantía	(1,532,892)	3,899,988
Ingresos Diferidos	(282,261)	(43,855,072)
Impuestos por pagar	318,032	(13,975,162)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	100,377,596	(66,030,805)
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Intereses a favor efectivamente cobrados	14,751,361	4,912,166
Propiedades de inversión	(325,872,256)	(728,695,378)
Construcción en proceso	(50,890,197)	105,544,088
- Infraestructura	(50,890,197)	105,544,088
- Construcción en proceso.	0	0
- Mejoras	0	0
Otros activos	0	1,027,078
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(362,011,093)	(617,212,046)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Aportaciones en efectivo de los fideicomitentes	0	0
Gastos financieros efectivamente pagados	(65,047,381)	(5,712,039)
Gastos de emisión	0	0
Deuda Bancaria (Neta de Comisiones y Gastos)	505,328,864	502,305,127
Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento	440,281,483	496,593,088
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	178,647,987	(186,649,763)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	500,056,300	686,706,063
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	678,704,286	500,056,300

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 2023 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.