



REPORTE DE RESULTADOS 4T24

CONFERENCIA TELEFÓNICA 4T24

Jueves 27 de febrero de 2025
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**

839 9755 7188

CONTACTO

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



FIBRAUP



ÍNDICE

Índice	2
Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del cuarto trimestre de 2024	3
Datos relevantes	3
Mensaje del Director General.....	4
Resultados financieros del cuarto trimestre de 2024.....	6
Certificados en circulación	11
Portafolio “Mismas Tiendas”	12
Portafolio Estabilizado	12
Portafolio Total	13
Ocupación	13
Portafolio de reserva territorial.....	13
Resumen de los resultados a doce meses acumulados al 31 de diciembre de 2024	14
Anexos.....	15
Notas aclaratorias.....	19
Cobertura de Analistas.....	19

Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del cuarto trimestre de 2024

Ciudad de México (26 de febrero de 2025) – Fibra Upsite (BMV: FIBRAUP18), vehículo inmobiliario dedicado al desarrollo, arrendamiento y administración de bienes inmuebles industriales anunció hoy sus resultados al cierre del cuarto 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 diciembre de 2024 Fibra Upsite reportó sólidos resultados. Los ingresos totales por arrendamiento fueron de Ps.273,731,401, un incremento del 44.6% en comparación con Ps.188,767,562 del año 2023. El ingreso operativo neto por arrendamiento al cierre de 2024 fue de Ps.252,189,858, creciendo 45.6% año contra año y alcanzado un margen NOI por arrendamiento del 92.1%.
- El patrimonio del fideicomiso ha mostrado una evolución positiva, pasando de Ps.1,594.2 millones al cierre de 2019 a Ps.4,148.9 millones de pesos al cierre del cuarto trimestre de 2024, reflejando un crecimiento sólido y sostenido en nuestros resultados acumulados.
- Al cierre del 31 de diciembre 2024, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.5,104.7 millones, representando un incremento del 34.2% respecto a los Ps.3,803.3 millones al 31 de diciembre de 2023.
- Al cierre del cuarto 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.
- Destacamos la solidez de nuestros arrendatarios, ya que varios de ellos han manifestado su interés en prorrogar anticipadamente sus contratos de arrendamiento, reflejando confianza en nuestros activos y en el ecosistema de servicios de Fibra Upsite.
- El Plan México busca fortalecer la infraestructura y la cadena de suministro en América del Norte, impulsando la producción y la demanda de espacios industriales. Aunque algunos

mercados han mostrado una ligera desaceleración, el equipo directivo de Fibra Upsite la considera parte de una normalización tras niveles de ocupación sin precedentes. Se espera que esta tendencia continúe en 2025.

Mensaje del Director General

Estimados accionistas,

Me complace dirigirme a ustedes para presentar los resultados operativos y financieros de Fibra Upsite correspondientes al cierre del año 2024.

Los avances logrados en este periodo confirman la solidez de nuestro modelo de negocio, dotado de elementos diferenciadores que nos permiten enfrentar la incertidumbre con una gran resiliencia. Estos logros reafirman nuestra convicción de que la estrategia definida seguirá impulsando un crecimiento sólido y sostenible, generando valor para nuestros inversionistas y sentando las bases para un nuevo ciclo de capitalización, que, pese a los retos globales, nos permitirá identificar y capitalizar oportunidades muy específicas.

Incluso ante la posibilidad de cambios en las políticas del gobierno de Estados Unidos, como la imposición de tarifas arancelarias, en Fibra Upsite mantenemos nuestro optimismo respecto a la fortaleza de la plataforma exportadora de México. Gracias a una mano de obra joven y calificada, a una fuerte integración económica regional y a un tipo de cambio competitivo, el país conserva ventajas comparativas que continuarán impulsando el sector inmobiliario industrial a mediano y largo plazo, ofreciendo oportunidades de rentabilidad a desarrolladores con la visión, experiencia y capacidad para capitalizar en estas condiciones de incertidumbre y volatilidad.

En cuanto a los resultados operativos, cerramos el año con un portafolio de propiedades totalmente rentado, 100% dolarizado y respaldado por contratos de arrendamiento con un perfil de vencimiento promedio de 7 años.

La reciente revaluación de los activos de la FIBRA nos permitió alcanzar un nuevo NAV histórico de 81.83 pesos por certificado, lo que se traduce en una tasa promedio de crecimiento anual compuesta (CAGR por sus siglas en inglés) en dólares de poco más del 22% desde nuestra suscripción en 2020. Este desempeño sitúa nuestro patrimonio en aproximadamente 4.1 mil millones de pesos, reflejando la apreciación sostenida de nuestros inmuebles y cumpliendo las

expectativas de una FIBRA industrial como Upsite, orientada a capturar valor en todas las etapas del desarrollo.

De igual forma, al cierre del cuarto trimestre de 2024 registramos ingresos por un monto cercano a \$80 millones de pesos, mientras que nuestro NOI se ubicó en torno al 93%. Los ingresos anuales ascendieron a \$274 millones de pesos, con un margen NOI de 92.1%. Esta fortaleza operativa, sumada a un nivel de caja saludable de \$1,374 millones de pesos, nos permite contar con buenos argumentos para atraer nuevos inversionistas en una colocación programada para el segundo trimestre del año.

Nuestra estrategia de expansión, proyectada de 2025 a 2030, contempla un levantamiento de capital de alrededor de aproximadamente 5 mil millones de pesos y se enfoca en el desarrollo de nuestras reservas territoriales en la región del Bajío y el centro del país, así como en la adquisición de terrenos en Tijuana, Ciudad Juárez y otras ciudades donde hay una alta absorción. En este proceso, mantenemos una estrecha coordinación con la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la Bolsa Mexicana de Valores, asegurando el pleno cumplimiento de los requerimientos legales y regulatorios correspondientes para dicha colocación.

De cara a la próxima Asamblea de Accionistas, a celebrarse el próximo mes de marzo, uno de los puntos más relevantes será la propuesta de ampliar nuestro fondo de recompra. Esta iniciativa nos permitiría disponer de la agilidad y los recursos necesarios para aprovechar potenciales ventanas de oportunidad derivadas de la subvaloración de nuestros CBFIs en el mercado, y reafirmar nuestro compromiso de capturar y maximizar el valor para nuestros inversionistas.

En Fibra Upsite consideramos que la coyuntura actual brinda una oportunidad única para capitalizar esta nueva etapa de consolidación del sector exportador mexicano. Las ventajas competitivas de la plataforma industrial de nuestro país difícilmente pueden replicarse en otras regiones, a pesar de los retos temporales que puedan existir.

Agradecemos su confianza y reiteramos nuestro compromiso de continuar trabajando con un enfoque hacia la creación de valor sostenible para todos nuestros grupos de interés, en esta nueva etapa de crecimiento.

Muchas gracias por su atención.

Rodolfo Balmaceda

Director General y Presidente del Comité Técnico

Resultados financieros del cuarto trimestre de 2024

Estados Financieros

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

Esta información financiera comprende las operaciones del período que va del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2024 y se compara con el mismo período del año anterior, el cual fue presentado bajo las mismas normas.

La información de los doce meses acumulados de 2024 cubre las operaciones del período comprendido del 1 de enero hasta el 31 de diciembre de 2024.

Ingresos

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.	4T24	4T23	Var. %	12 meses		
				2024	2023	Var. %
Ingresos Operativos Totales	79,957,866	61,453,121	30.1	273,731,401	188,767,562	45.0
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	<i>72,879,613</i>	<i>57,766,795</i>	<i>26.2</i>	<i>255,110,105</i>	<i>176,503,725</i>	<i>44.5</i>
<i>Ingresos por cuota de mantenimiento</i>	<i>7,078,253</i>	<i>3,686,326</i>	<i>92.0</i>	<i>18,621,296</i>	<i>12,263,837</i>	<i>51.8</i>
Costos de operación de las propiedades de inversión	(5,479,796)	(4,153,493)	31.9	(22,687,365)	(16,007,206)	41.7
<i>Propiedades de inversión que generaron ingresos</i>	<i>(5,346,646)</i>	<i>(4,060,508)</i>	<i>31.7</i>	<i>(21,541,543)</i>	<i>(15,518,795)</i>	<i>38.8</i>
<i>Predial</i>	<i>(2,288,478)</i>	<i>(1,010,493)</i>	<i>126.5</i>	<i>(9,153,911)</i>	<i>(4,042,720)</i>	<i>126.4</i>
<i>Costos relacionados con propiedades</i>	<i>(3,058,169)</i>	<i>(3,050,016)</i>	<i>0.3</i>	<i>(12,387,632)</i>	<i>(11,476,075)</i>	<i>7.9</i>
<i>Propiedades de inversión que no generaron ingresos</i>	<i>(133,150)</i>	<i>(92,985)</i>	<i>43.2</i>	<i>(1,145,822)</i>	<i>(488,411)</i>	<i>134.6</i>
Ingreso Operativo Neto por arrendamiento	74,611,220	57,392,613	30.0	252,189,858	173,248,766	45.6
Ingreso Operativo Neto Total Ajustado	74,478,070	57,299,628	30.0	251,044,036	172,760,356	45.3
<i>Margen ION por arrendamiento</i>	<i>93.3%</i>	<i>93.4%</i>		<i>92.1%</i>	<i>91.8%</i>	
<i>Margen ION Ajustado</i>	<i>93.1%</i>	<i>93.2%</i>		<i>91.7%</i>	<i>91.5%</i>	

Durante el 4T24 se modificó la presentación de los ingresos y costos de operación, excluyendo aquellos ingresos y costos reembolsables por nuestros arrendatarios, principalmente derivados del consumo de energía y agua. Dichos ingresos y costos corresponden a una actividad comercial que no está directamente relacionada con nuestra operación, y pueden variar de

manera imprevista. Este cambio tuvo impacto en el ION, en el ION Ajustado y en la UAFIDA. La nueva metodología de cálculo fue aplicada de forma retroactiva.

Durante el cuarto trimestre de 2024 los ingresos operativos totales, que incluyen los ingresos por arrendamiento y los ingresos por las cuotas de mantenimiento, fueron de Ps.79,957,866 comparado con los Ps.61,453,121 en el cuarto trimestre de 2023, representando un incremento de 30.1%. Lo anterior se debe a que, al cierre de 2024, el 100% de las propiedades están rentadas. Todos los ingresos están denominados en dólares americanos y se ajustan anualmente con la inflación establecida en cada uno de los contratos de arrendamiento.

Por otra parte, las rentas por arrendamiento de “mismas tiendas” aumentaron un 3.6% trimestre contra trimestre. Al 31 de diciembre de 2024, el 79.6% de los ingresos por arrendamiento correspondieron a estas “mismas tiendas”, mientras que el 20.4% provinieron de los edificios estabilizados.

Costo de operación

Durante el cuarto trimestre de 2024, los costos de operación totales ascendieron a Ps.5,479,796, en comparación con Ps.4,153,493 en el mismo período de 2023, lo que representa un incremento del 31.9%.

En el mismo trimestre, los costos de operación de las propiedades de inversión que generaron ingresos fueron de Ps.5,346,646, frente a Ps.4,060,508 en el cuarto trimestre de 2023, lo que implica un aumento del 31.7%. Esto se debió, entre otros factores, al incremento en costos relacionados con el impuesto predial, seguros y mantenimiento.

Adicionalmente, los costos de operación de las propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamiento aumentaron un 43.2%, pasando de Ps.92,985 a Ps.133,150, debido principalmente al incremento del impuesto predial en la reserva territorial de la Fibra.

Ingreso Operativo Neto

El ingreso operativo neto por arrendamiento incrementó un 30.0%, pasando de Ps.57,392,613 a Ps.74,611,220 año contra año, mientras que el margen de ION disminuyó 10 puntos base, ubicándose en 93.3%.

El ingreso neto operativo total ajustado también incrementó un 30%, alcanzando Ps.74,478,070 año contra año, y su margen ajustado se redujo 10 puntos base, situándose en 93.1%.

En ambos casos, la disminución de los márgenes se debió a mayores costos relacionados con las propiedades.

Gastos de administración

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.	4T24	4T23	Var. %	12 meses		Var. %
				2024	2023	
Gastos de administración	(25,916,535)	(35,042,255)	(26.0)	(104,320,639)	(131,296,678)	(20.5)
UAFIDA	48,561,535	22,257,373	118.2	146,723,397	41,463,678	253.9

Durante el cuarto trimestre de 2024, los gastos de administración totalizaron Ps.25,916,535, en comparación con Ps.35,042,255 en el cuarto trimestre de 2023, lo que representa una disminución del 26.0%. Este decremento se debe principalmente a que durante 2024 no se reconoció la provisión para sueldos y salarios variables debido a que no hubo nuevos desarrollos y por lo tanto renta de inmuebles, por lo que no se determinaron KPIs para el Administrador, lo que alinea los intereses con los de los inversionistas. Por lo anterior, la UAFIDA incrementó 118.2% a Ps.48,561,535 en el cuarto trimestre de 2024, con respecto al cuarto trimestre de 2023 los cuales ascendieron a Ps.22,257,373.

Otros ingresos y gastos

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.	4T24	4T23	Var. %	12 meses		Var. %
				2024	2023	
Otros (gastos) ingresos	1,463,332	(1,247,064)	217.3	474,855	(5,108,118)	109.3
Intereses a favor y productos financieros	9,217,111	4,483,389	105.6	35,473,574	19,234,749	84.4
Gastos financieros	(37,257,241)	(26,952,791)	38.2	(120,378,499)	(78,260,247)	53.8
Utilidad (pérdida) cambiaria neta	(49,848,400)	43,067,775	215.7	(224,763,340)	108,115,156	307.9
Total resultado integral de financiamiento	(77,888,530)	20,598,372	478.1	(309,668,264)	49,089,659	730.8

Otros ingresos ascendieron a Ps.1,463,332 al cierre del 4T24, como resultado de los reembolsos correspondientes a consumos de energía y agua de nuestros arrendatarios.

Los ingresos por intereses alcanzaron Ps.9,217,111 en el cuarto trimestre de 2024, lo que representa un incremento del 105.6% en comparación con el mismo período del año anterior. En el rubro de ingresos ganados se incluyen aquellos provenientes de inversiones en valores gubernamentales realizadas con los excedentes de efectivo que aún no han sido destinados al

desarrollo de proyectos, así como los intereses generados por la actualización del IVA que la Fibra recuperó.

Los gastos por intereses en el cuarto trimestre de 2024 ascendieron a Ps.37,257,241, en comparación con Ps.26,952,791 en el 4T23, e incluyen los pagos correspondientes a la deuda contraída por la Fibra.

Al cierre del cuarto trimestre de 2024 se reconoció una pérdida cambiaria de Ps.49,848,400, proveniente de la revaluación de la deuda en dólares convertida a pesos, debido a la apreciación del dólar estadounidense frente al peso mexicano durante dicho trimestre.

Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión

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.	4T24	4T23	Var. %	12 meses		Var. %
				2024	2023	
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	649,829,249	(94,123,727)	na	1,266,716,145	(78,449,727)	na

La valuación de nuestras propiedades en el cuarto trimestre de 2024 resultó en una ganancia de Ps.649,829,249 comparado con una pérdida de Ps.94,123,727 en el cuarto trimestre de 2023.

Utilidad (pérdida) del período

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.	4T24	4T23	Var. %	12 meses		Var. %
				2024	2023	
Utilidad (pérdida) neta del periodo	621,965,585	(52,515,045)	na	1,104,246,132	6,995,492	na
Valuación de recompra de CBFIs	0	0	na	9,722,878	0	na
Utilidad (pérdida) integral consolidada del periodo	621,965,585	(52,515,045)	na	1,113,969,010	6,995,492	na
Utilidad neta e integral básica por CBFi	11.06	(0.93)	na	19.63	0.12	na
Utilidad neta e integral básica por CBFi (diluída)	4.62	(0.39)	na	8.21	0.05	na
CBFIs en circulación	56,257,365	56,257,365		56,257,365	56,257,365	
CBFIs en circulación con efectos de dilución	134,502,076	134,502,076		134,502,076	134,502,076	

Al 31 de diciembre de 2024, la utilidad neta del periodo fue de Ps.621,965,585, en contraste con una pérdida de Ps.52,515,045 registrada en el cuarto trimestre de 2023.

Asimismo, la valuación de los CBFIs recomprados a través del Fondo de Recompra de la Fibra se mantuvo sin cambios al 31 de diciembre de 2024, ya que su valor permaneció igual en comparación con el 30 de septiembre de 2024.

Flujo de operación (FFO)

El flujo de operación (FFO) fue de Ps.21,039,168 al 4T24, en comparación con el flujo negativo de Ps.1,128,766 en el mismo periodo de 4T23. El FFO de la Fibra está calculado de acuerdo con la guía propuesta por la AMEFIBRA. Al cierre del cuarto trimestre del 2024 no se presenta el FFO ajustado (AFFO por sus siglas en inglés) ya que el portafolio de la Fibra es de reciente construcción y a la fecha de este reporte no se incluye ninguna inversión de capital adicional.

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

Ps.	4T24	4T23	Var. %	12 meses		Var. %
				2024	2023	
Utilidad (pérdida) neta del periodo	621,965,585	(52,515,045)	na	1,104,246,132	6,995,492	na
Ajustes						
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	649,829,249	(94,123,727)	na	1,266,716,145	(78,449,727)	na
Utilidad (pérdida) cambiaria no realizada	(48,902,832)	42,737,447	na	(221,331,273)	103,660,659	na
FFO Atribuible	21,039,168	(1,128,766)	na	58,861,260	(18,215,440)	na
CBFIs en circulación	56,257,365	56,257,365		56,257,365	56,257,365	
FFO por CBFi	0.374	(0.020)		1.046	(0.324)	

Efectivo y Equivalentes

El saldo de Efectivo y Equivalentes fue de Ps.1,373,971,460 al cierre del 31 diciembre de 2024. Durante el trimestre se registró la entrada de los intereses de las inversiones, así como, de la recuperación del IVA.

Propiedades de inversión

Al cierre del 31 de diciembre 2024, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.5,104.7 millones, representando un incremento del 34.2% respecto a los Ps.3,803.3 millones al 31 de diciembre de 2023.

Deuda Total

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

Al 31 de diciembre de 2024 la deuda total fue de Ps.2,359.6 millones la cual está denominada en dólares de los Estados Unidos de América. El 45% de total de la deuda está a tasa variable, y el 55% está a tasa fija. La tasa promedio al cierre de 4T24 fue de 6.05%.

Índice de apalancamiento

Al 31 de diciembre de 2024, Fibra Upsite tuvo un nivel de endeudamiento del 35.9%. Cabe mencionar que la política interna de endeudamiento permite un apalancamiento no mayor al 50%. El índice de cobertura al cierre del 4T24 fue de 6.51 veces, ya que la empresa está en un período de gracia de amortización de la mayor parte de su deuda. El índice de apalancamiento fue de 3.42 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 diciembre de 2024 el patrimonio contribuido es de Ps.1,919.0 millones y está compuesto principalmente por los recursos obtenidos a través de los dos levantamientos de capital realizados y por el valor de las reservas territoriales aportadas.

Certificados en circulación

Al 31 diciembre de 2024, los CBFIs que se encuentran en circulación están distribuidos de la siguiente forma:

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

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

Distribución al 4T24

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

Portafolio “Mismas Tiendas”

Al 31 diciembre de 2024, nuestro portafolio de “mismas tiendas” se componía de nueve propiedades industriales con una SBA de 171,098 metros cuadrados, ubicadas en las ciudades de Tijuana, Ciudad Juárez y Tlaxcala.

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

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

Portafolio Estabilizado

Al 31 diciembre de 2024 nuestro portafolio estabilizado se componía de una propiedad industrial con una SBA de 34,237 metros cuadrados, ubicadas en Ciudad Juárez.

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

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

Portafolio Total

Al 31 diciembre 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 diciembre de 2024 fue del 100%.

Portafolio de reserva territorial

Al 31 de diciembre 2024 nuestro portafolio consiste en tres terrenos con una superficie total de 624,719 metros cuadrados y una SBA potencial de 284,767 metros cuadrados. Las propiedades de inversión de la Fibra están ubicadas dentro de las zonas de mayor crecimiento económico del país.

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

Resumen de los resultados a doce meses acumulados al 31 de diciembre de 2024

Los ingresos por arrendamiento acumulados al cierre del 31 de diciembre de 2024 totalizaron Ps.273,731,401, en comparación con Ps.188,767,562, lo que representa un crecimiento del 45.9% año contra año. Por su parte, los costos operativos aumentaron a Ps.22,687,365, un incremento del 41.7% en comparación con los Ps.16,007,206 registrados en 2023, principalmente debido al aumento en las propiedades que generaron ingresos relacionados con la propiedad. El resultado operativo neto ajustado de los doce meses de 2024 fue de Ps.251,044,036, en comparación con Ps.172,760,356 en el mismo período de 2023.

Los gastos de administración acumulados totalizaron Ps.104,320,639, en contraste con los Ps.131,296,678 al cierre del cuarto trimestre de 2023. Este monto incluye los gastos de administración conforme al presupuesto anual aprobado por el Comité Técnico.

El resultado integral de financiamiento para los doce meses de 2024 fue negativo, alcanzando Ps.309,668,264, en comparación con una ganancia de Ps.49,089,659 del año anterior. Este resultado refleja un incremento en los ingresos por intereses, mayores gastos por intereses y una pérdida cambiaria causada por la apreciación del dólar estadounidense frente al peso mexicano durante el año.

Al cierre del 31 de diciembre de 2024, el ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión de Fibra Upsite ascendió a Ps.1,266,716,145.

La utilidad de los doce meses de 2024 fue de Ps.1,104,246,132, frente a Ps.6,995,492 del mismo periodo de 2023, debido a los factores antes mencionados.

Anexos

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

Estado de resultados por el período de tres meses y doce meses acumulados al 31 de diciembre 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.	4T24	4T23	Var. %	12 meses		Var. %
				2024	2023	
Ingresos Operativos Totales	79,957,866	61,453,121	30.1	273,731,401	188,767,562	45.0
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	72,879,613	57,766,795	26.2	255,110,105	176,503,725	44.5
<i>Ingresos por CAM</i>	7,078,253	3,686,326	92.0	18,621,296	12,263,837	51.8
Costos de operación de las propiedades de inversión	(5,479,796)	(4,153,493)	31.9	(22,687,365)	(16,007,206)	41.7
<i>Propiedades de inversión que generaron ingresos</i>	(5,346,646)	(4,060,508)	31.7	(21,541,543)	(15,518,795)	38.8
<i> Predial</i>	(2,288,478)	(1,010,493)	126.5	(9,153,911)	(4,042,720)	126.4
<i> Costos relacionados con propiedades</i>	(3,058,169)	(3,050,016)	0.3	(12,387,632)	(11,476,075)	7.9
<i>Propiedades de inversión que no generaron ingresos</i>	(133,150)	(92,985)	43.2	(1,145,822)	(488,411)	134.6
Ingreso Operativo Neto por arrendamiento	74,611,220	57,392,613	30.0	252,189,858	173,248,766	45.6
Ingreso Operativo Neto Total Ajustado	74,478,070	57,299,628	30.0	251,044,036	172,760,356	45.3
<i>Margen ION por arrendamiento</i>	93.3%	93.4%		92.1%	91.8%	0.0
<i>Margen ION Ajustado</i>	93.1%	93.2%		91.7%	91.5%	0.0
Gastos de administración	(25,916,535)	(35,042,255)	(26.0)	(104,320,639)	(131,296,678)	(20.5)
UAFIDA	48,561,535	22,257,373	118.2	146,723,397	41,463,678	253.9
Otros (gastos) ingresos	1,463,332	(1,247,064)	217.3	474,855	(5,108,118)	109.3
Intereses a favor y productos financieros	9,217,111	4,483,389	105.6	35,473,574	19,234,749	84.4
Gastos financieros	(37,257,241)	(26,952,791)	38.2	(120,378,499)	(78,260,247)	53.8
Utilidad (pérdida) cambiaria neta	(49,848,400)	43,067,775	215.7	(224,763,340)	108,115,156	307.9
Total resultado integral de financiamiento	(77,888,530)	20,598,372	na	(309,668,264)	49,089,659	na
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	649,829,249	(94,123,727)	na	1,266,716,145	(78,449,727)	na
Utilidad (pérdida) neta del periodo	621,965,585	(52,515,045)	na	1,104,246,132	6,995,492	na
Valuación de recompra de CBFIs	0	0	na	9,722,878	0	na
Utilidad (pérdida) integral consolidada del periodo	621,965,585	(52,515,045)	na	1,113,969,010	6,995,492	na
Utilidad neta e integral básica por CBFi	11.06	(0.93)	na	19.63	0.12	na
Utilidad neta e integral básica por CBFi (diluida)	4.62	(0.39)	na	8.21	0.05	na
CBFIs en circulación	56,257,365	56,257,365		56,257,365	56,257,365	
CBFIs en circulación con efectos de dilución	134,502,076	134,502,076		134,502,076	134,502,076	

Estado de cambios en el patrimonio por el período doce meses al 31 de diciembre de 2024

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218

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

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

Ps.	Patrimonio	Resultados Acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2022	1,919,049,257	1,108,940,860	3,027,990,117
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	0	49,290,119	49,290,119
Saldos al 31 de marzo de 2023	1,919,049,257	1,158,230,979	3,077,280,236
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	0	38,235,060	38,235,060
Saldos al 30 de junio de 2023	1,919,049,257	1,196,466,038	3,115,515,295
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	0	(28,014,641)	(28,014,641)
Saldos al 30 de septiembre de 2023	1,919,049,257	1,168,451,398	3,087,500,655
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	0	(52,515,045)	(52,515,045)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	1,919,049,257	1,115,936,352	3,034,985,609
Utilidad (pérdida) neta del periodo	0	18,390,566	18,390,566
Valuación de recompra de CBFIs	0	568,154	568,154
Saldos al 31 de marzo de 2024	1,919,049,257	1,134,895,072	3,053,944,329
Utilidad (pérdida) neta del periodo	0	525,026,517	525,026,517
Valuación de recompra de CBFIs	0	9,154,724	9,154,724
Saldos al 30 de junio de 2024	1,919,049,257	1,669,076,313	3,588,125,570
Utilidad (pérdida) neta del periodo	0	(61,136,536)	(61,136,536)
Valuación de recompra de CBFIs	0	0	0
Saldos al 30 de septiembre de 2024	1,919,049,257	1,607,939,777	3,526,989,034
Utilidad (pérdida) neta del periodo	0	621,965,585	621,965,585
Valuación de recompra de CBFIs	0	0	0
Saldos al 31 de diciembre de 2024	1,919,049,257	2,229,905,362	4,148,954,619

Estado de flujo de efectivo por el periodo de doce meses al 31 de diciembre 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-Dec-24	31-Dec-23
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	1,113,969,010	6,995,492
Ajustes por:		
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(1,266,716,145)	78,449,727
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Intereses a favor	(35,473,574)	(19,234,749)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Utilidad (pérdida) cambiaria	(224,763,340)	108,115,156
Total	(412,984,048)	174,325,625
(Aumento) disminución en:		
Otras cuentas por cobrar	1,779,480	(1,223,005)
Clientes	1,276,512	(1,269,162)
Impuesto al valor agregado por recuperar	106,869,362	15,015,620
Depósitos en Garantía	(264,652)	0
Aumento (disminución) en:		
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	(24,715,032)	(19,736,593)
Depósitos en Garantía	4,879,517	3,661,420
Ingresos Diferidos	7,376,481	(1,109,425)
Impuestos por pagar	0	0
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	(315,782,380)	169,664,480
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Intereses a favor efectivamente cobrados	35,473,574	19,234,749
Propiedades de inversión	(111,410,102)	(349,400,202)
Construcción en proceso	76,715,773	(59,697,742)
- Infraestructura	76,715,773	(59,697,742)
- Construcción en proceso.	0	0
- Mejoras	0	0
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	779,245	(389,863,194)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Aportaciones en efectivo de los fideicomitentes	0	0
Gastos financieros efectivamente pagados	224,763,340	(108,115,156)
Gastos de emisión	0	0
Deuda Bancaria (Neta de Comisiones y Gastos)	865,369,108	435,675,312
Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento	1,090,132,448	327,560,156
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	775,129,312	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	1,382,547,054	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 diciembre de 2024 Fibra Upsite cuenta con cobertura de los siguientes analistas:

- Miranda Partners
- Apache

Acerca de Fibra Upsite

Fibra Upsite (BMV: FIBRAUP18) es un vehículo inmobiliario especializado en el desarrollo, arrendamiento y administración de bienes inmuebles industriales 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.