



REPORTE DE RESULTADOS 4T23

CONFERENCIA TELEFÓNICA 4T23

Martes 27 de febrero 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
+52 (55) 2167 0977 investor.relations@upsite-mexico.com



ÍNDICE

Índice	2
Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del cuarto trimestre de 2023	3
Datos relevantes	3
Mensaje del Director General.....	4
Resultados financieros del cuarto trimestre de 2023.....	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 2023	14
Anexos.....	15
Notas aclaratorias.....	18
Cobertura de Analistas.....	18

Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del cuarto trimestre de 2023

Ciudad de México (26 de febrero 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 cuarto 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

- Hemos llegado a un acuerdo y negociamos ya un contrato de arrendamiento para la renta del último espacio que teníamos disponible en Ciudad Juárez, con una superficie bruta arrendable (SBA) de 14,886 metros cuadrados (160,236 pies cuadrados). Este contrato de arrendamiento es por 7 años y está denominado en dólares de los Estados Unidos de América.
- Al cierre del cuarto trimestre de 2023 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.
- Fibra Upsite amplió su línea de crédito global con Bancomext por USD\$50 millones adicionales para llegar a un total de USD\$150 millones. Estos recursos le permitirán seguir desarrollando su portafolio orgánicamente.
- Al 31 de diciembre de 2023 los ingresos por arrendamiento del cuarto trimestre fueron de Ps.65,135,759, un incremento del 75.6% en comparación con el 4T22. Los ingresos acumulados del 2023 alcanzaron Ps.200,435,044, representando un crecimiento de 69.7% año contra año. El ingreso operativo neto del trimestre fue de Ps.55,505,869, y del año de Ps.167,105,543, representado un crecimiento del 86.6% y 74.5%, respectivamente.
- Al cierre del 31 de diciembre 2023, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.3,803.3 millones, representando un incremento del 9.5% respecto a los Ps.3,472.6 millones al 31 de diciembre de 2022.

Mensaje del Director General

Estimados accionistas,

Con satisfacción me dirijo a ustedes para compartir los resultados operativos y financieros de Fibra Upsite durante el cuarto trimestre de 2023 y al cierre del año. La consolidación de nuestro plan de negocios inicial, en conjunto con un entorno de estabilidad macroeconómica en México, nos posiciona favorablemente para avanzar con optimismo en nuestro nuevo plan de crecimiento.

La estrategia de expansión de nuestro portafolio, cuya proyección es del 2024 al 2030, considera un levantamiento de capital de entre 200 a 250 millones de dólares, y tiene como objetivo desarrollar nuestras reservas territoriales en la zona Bajío y Naucalpan, además de la adquisición de tierra principalmente en las dos ciudades fronterizas donde tenemos presencia, Tijuana y Ciudad Juárez. Consideramos viable llevar a cabo dicha colocación durante el tercer trimestre del año, aprovechando las oportunidades que presenta el “nearshoring” y el fortalecimiento de las cadenas de suministro de América del Norte.

Anticipamos que, debido a la coyuntura internacional relacionada con el comercio, los beneficios para México están generando un crecimiento sostenido en los mercados industriales más dinámicos del país y consideramos que esta tendencia continuará en el mediano plazo. Dichos mercados están ubicados en ciudades estratégicas como Monterrey, Saltillo, Tijuana, Ciudad Juárez, la zona metropolitana de la Ciudad de México, Querétaro y Guanajuato, y en varios de los cuales Fibra Upsite tiene presencia. Los datos de las empresas de consultoría especializadas en el sector, como CBRE, confirman esta tendencia y reportan que la absorción neta industrial de las 13 principales plazas registró un crecimiento anual del 16% en el año y una tasa promedio de vacancia del 2%.

Creemos que, si bien hay limitantes en cuanto a la disponibilidad de servicios e infraestructura, particularmente energía eléctrica y agua, en muchas zonas del país, la misma dinámica y necesidad de las empresas por establecerse cerca de sus mercados de consumo presionarán para generar un impulso al desarrollo de esta infraestructura.

Con respecto a los resultados operativos más destacados, recientemente cerramos la negociación del contrato de arrendamiento para el último espacio que estaba disponible en nuestro portafolio, dentro del edificio VI en Ciudad Juárez, con una superficie de alrededor de 14,900 metros cuadrados, el cual se acordó a un plazo de siete años y denominado en dólares. Con esta última operación, contamos con un portafolio que suma 205,335 metros cuadrados,

un vencimiento promedio de nuestros contratos de arrendamiento de 7 años, y todos ellos denominados en dólares.

Respecto a nuestros resultados financieros, los ingresos por arrendamientos crecieron 75.6% en el cuarto trimestre de 2023 frente a los del mismo periodo de 2022, alcanzando 65.13 millones de pesos, mientras que, en los 12 meses del año, los ingresos alcanzaron la suma de 200.43 millones de pesos, con un aumento de 69.7% respecto a los registrados en el 2022. Cabe aclarar que será hasta este año cuando tendremos una estabilización de nuestros ingresos, ya que prácticamente todos nuestros contratos generarán flujo por 12 meses.

Por otra parte, es de destacar que seguimos avanzando en la devolución del IVA. A la fecha hemos recuperado alrededor de 130 millones de pesos, correspondiente a las inversiones realizadas en los periodos 2020-2022. La recuperación del IVA es un derecho de las FIBRAS, pero la ejecución efectiva de este beneficio sigue siendo un reto en la industria, y el éxito obtenido en este tema, representa una muestra de nuestros rigurosos esfuerzos en todas las áreas.

Uno de los elementos claves dentro de nuestra estrategia de expansión es el acceso a una deuda competitiva, por lo que nos complace comunicarles que nos fue confirmada la línea de crédito adicional de 50 millones de dólares con Bancomext, para alcanzar una capacidad crediticia con la institución de 150 millones de dólares. De este monto se han dispuesto hasta el momento 88.2 millones de dólares.

Es importante mencionar que llevamos a cabo una Asamblea Extraordinaria de Tenedores de Certificados en el mes de noviembre, con el fin de obtener la autorización de un monto máximo a destinar para la recompra de CBFIs por parte de la FIBRA. Este monto asciende a la cantidad de 112.5 millones de pesos y dicha recompra empezará a ejecutarse en breve. Esta decisión significa una muestra de confianza en el futuro del negocio, al tiempo que reafirmamos la ejecución de acciones concretas en beneficio de nuestros accionistas.

Confiamos que el 2024 será un año más de sólidos resultados para nuestra empresa, la cual se encuentra muy bien posicionada para seguir aprovechando la coyuntura de crecimiento del sector exportador mexicano. Quienes participamos en este proyecto reafirmamos nuestro compromiso de ofrecerles resultados sobresalientes a todos nuestros grupos de interés. Agradecemos a todos ustedes la confianza que siguen depositando en nosotros.

Muchas gracias por su atención.

Rodolfo Balmaceda

Director General y Presidente del Comité Técnico

Resultados financieros del cuarto 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 cuarto trimestre de 2023 comprende las operaciones del período que va del 1 de octubre al 31 de diciembre 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 doce meses acumulados de 2023 cubre las operaciones del periodo comprendido del 1 de enero hasta el 31 de diciembre de 2023.

Estado de resultados por el período de tres meses y doce meses acumulados al 31 de diciembre 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.	4T23	4T22	Var. %	12 meses		
				2023	2022	Var. %
Ingresos por arrendamiento	65,135,759	37,084,846	75.6	200,435,044	118,116,154	69.7
Costo de operación de las propiedades de inversión	(9,629,890)	(7,333,915)	31.3	(33,329,501)	(22,351,714)	49.1
Ingreso Operativo Neto	55,505,869	29,750,931	86.6	167,105,543	95,764,440	74.5
Margen ION	85.2%	80.2%		83.4%	81.1%	
Gastos de administración	(35,042,255)	(30,710,576)	14.1	(131,296,678)	(165,067,149)	(20.5)
Reserva por cuentas incobrables	0	0	na	0	(7,283,376)	na
UAFIDA	20,463,615	(959,645)	na	35,808,865	(76,586,084)	146.8
Intereses Ganados	4,483,389	1,972,319	127.3	19,234,749	4,912,166	291.6
Gasto por intereses	(26,952,791)	(14,495,254)	85.9	(78,260,247)	(40,135,206)	95.0
Ingresos por recuperación de los impuestos	0	2,479,465	na	0	6,877,385	na
Utilidad (pérdida) cambiaria	43,067,775	17,050,101	152.6	108,115,156	5,712,039	(100.0)
Total resultado integral de financiamiento	20,598,372	7,006,631	194.0	49,089,659	(22,633,616)	316.9
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(93,577,032)	62,129,452	250.6	(77,903,032)	113,773,968	168.5
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	(52,515,045)	68,176,438	177.0	6,995,492	14,554,267	(51.9)
Utilidad neta e integral básica por CBF1	(0.93)	1.21	177.0	0.12	0.26	(51.9)
Utilidad neta e integral básica por CBF1 (diluida)	(0.39)	0.51	177.0	0.05	0.11	(51.9)
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 cuarto trimestre de 2023 los ingresos por arrendamiento totalizaron Ps.65,135,759 comparado con los Ps.37,084,846 en el cuarto trimestre de 2022, representando un incremento de 75.6%. Lo anterior se debe a los nuevos inquilinos en Ciudad Juárez, así como al inicio de contrato de arrendamiento de Tlaxcala, que comenzaron a generar flujo por concepto de rentas.

Las rentas “mismas tiendas” incrementaron 99.6% trimestre contra trimestre, mientras las rentas estabilizadas han crecido 70.1%. Al 31 de diciembre de 2023, el 23.0% de los ingresos por arrendamiento correspondieron a los ingresos “mismas tiendas”, el 71.4% a los edificios estabilizados y el 5.7% a los ingresos por reembolsos.

Costo de operación

Al 31 de diciembre de 2023, el costo de operación de las propiedades arrendadas se incrementó de Ps.7,333,915 a Ps.9,629,890 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 86.6% a Ps.55,505,869 año contra año, mientras que el margen de ION fue de 85.2%.

Gastos de administración

Durante el cuarto trimestre de 2023 los gastos de administración totalizaron Ps.35,042,255 comparados con Ps.30,710,576 del cuarto 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 recuperó. Los ingresos por intereses ascendieron a Ps.4,483,389 en el cuarto 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 cuarto trimestre de 2023 fueron de Ps.26,952,791 los cuales incluyen los correspondientes a la deuda contraída por la Fibra, así como los gastos incurridos derivados de esta deuda.

Al cierre del cuarto trimestre de 2023 se reconoció la utilidad cambiaria de Ps.43,067,775 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 utilidad integral de financiamiento fue de Ps.20,598,372.

Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión

Durante el cuarto trimestre de 2023 el ajuste al valor razonable de propiedades de inversión decreció en Ps.93,577,032.

Utilidad del período

Al 31 de diciembre de 2023 la pérdida neta del periodo fue de Ps.52,515,045.

Flujo de operación (FFO)

El flujo de operación (FFO) presenta un resultado negativo de Ps.1,675,460 al 4T23, en comparación con el flujo positivo de Ps.6,046,986 en el mismo periodo de 4T22. El FFO de la Fibra está calculado de acuerdo con la guía propuesta por la AMEFIBRA. Al cierre del cuarto 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.

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

Ps.	4T23	4T22	Var. %	12 meses		
				2023	2022	Var. %
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	(52,515,045)	68,176,438	na	6,995,492	14,554,267	na
Ajustes						
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(93,577,032)	62,129,452	0.0	(77,903,032)	113,773,968	168.5
Utilidad (pérdida) cambiaria no realizada	42,737,447	0	na	103,660,659	0	na
FFO Atribuible	(1,675,460)	6,046,986	127.7	(18,762,135)	(99,219,700)	(81.1)
CBFIs en circulación	56,257,365	56,257,365	0.0	56,257,365	56,257,365	0.0
FFO por CBFi	(0.030)	0.107	127.7	(0.334)	(1.764)	(81.1)

Estado de posición financiera al 31 de diciembre 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.	31-Dec-23	31-Dec-22
Activo Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	600,661,665	493,966,376
Pagos Anticipados	5,448,318	0
Cuentas por cobrar	1,276,512	4,232,663
Impuesto por recuperar	183,243,092	195,856,437
Total del Activo Circulante	790,629,586	694,055,477
Activo No Circulante		
Propiedades de inversión	3,803,288,582	3,472,640,365
Efectivo restringido	6,756,077	6,089,923
Total de Propiedades de Inversión	3,810,044,659	3,478,730,288
Total del Activo	4,600,674,245	4,172,785,765
Pasivo Circulante		
Cuentas por pagar	50,077,495	83,587,042
Deuda a corto plazo	22,948,384	9,175,429
Impuestos por pagar	2,402,275	0
Total del Pasivo Circulante	75,428,153	92,762,471
Pasivo Largo Plazo		
Depósitos en garantía	20,698,780	17,037,361
Rentas cobradas por anticipado	19,247,528	20,356,954
Deuda de largo plazo	1,450,314,174	1,014,638,862
Total del Pasivo Largo Plazo	1,490,260,483	1,052,033,176
Total del Pasivo	1,565,688,636	1,144,795,647
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	1,919,049,257	1,919,049,257
Resultados acumulados	1,115,936,352	1,108,940,860
Total del Patrimonio	3,034,985,609	3,027,990,117
Total del Pasivo y Patrimonio	4,600,674,245	4,172,785,765

Activos

El saldo de Efectivo y Equivalentes fue de Ps.607,417,742 al cierre del 31 de diciembre de 2023. La cifra anterior incluye el monto de la caja de Ps.600,661,665 y el monto del efectivo restringido fue de Ps.6,756,077. Durante el trimestre se registró la entrada de recursos por la recuperación de IVA y, por otro lado, se hicieron pagos adicionales en las propiedades de inversión.

Pagos anticipados

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo de las cuentas por cobrar fue de Ps.5,448,318. El monto se debe a las amortizaciones de los pagos anuales de la operación del fideicomiso.

Clientes

Al 31 de diciembre de 2023 se registró el saldo pendiente por cobrar de los clientes por Ps.1,276,512. Lo anterior fue cobrado al inicio de 2024.

Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2023, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.3,803.3 millones, representando un incremento del 9.5% respecto a los Ps.3,472.6 millones al 31 de diciembre de 2022.

Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar alcanzaron Ps.50,077,495 al cierre del 31 de diciembre de 2023 y corresponden en su mayoría a las provisiones de la porción variable de los sueldos y salarios del Administrador.

Deuda a largo plazo

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

Al 31 de diciembre de 2023 la deuda total fue de Ps.1,450.3 millones la cual está denominada en dólares de los Estados Unidos de América. Los primeros dos años comprenden únicamente

el pago de intereses, y posteriormente, sobre la base de un calendario de amortización de 25 años, se pagarán mensualmente el principal y los intereses correspondientes.

Índice de apalancamiento

Al 31 de diciembre de 2023, Fibra Upsite tuvo un nivel de endeudamiento del 32.02%. Cabe mencionar que la política interna de endeudamiento permite un apalancamiento no mayor al 50%. El índice de cobertura al cierre del 4T23 fue de 5.03 veces, ya que la empresa está en un período de gracia de amortización de la mayor parte de su deuda. El índice de apalancamiento fue de 2.40 veces. Todas las métricas están calculadas de acuerdo con la definición presentada en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras.

Patrimonio Contribuido

Al 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2023 Fibra Upsite mantiene en su tesorería 78,244,711 CBFIs.

Distribución al 4T23

Durante el ejercicio al 31 diciembre de 2023 no hubo resultado fiscal, razón por la cual no habrá distribución de dividendos.

Portafolio “Mismas Tiendas”

Al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2023, nuestro portafolio estabilizado se componía de tres propiedades industriales con una SBA de 70,975 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
CJS06	Cd. Juárez	34,237	100%	2T24
Total		70,975	100%	

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

Portafolio Total

Al 31 de diciembre de 2023, 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 2023 fue del 100%.

Portafolio de reserva territorial

Al 31 de diciembre 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 doce meses acumulados al 31 de diciembre de 2023

Los ingresos por arrendamiento acumulados al cierre de 31 de diciembre de 2023 totalizaron Ps.200,435,044. El ingreso operativo neto a doce meses fue de Ps.167,105,543 con un margen de 83.4%.

Los gastos de administración los doce meses acumulados totalizaron Ps.131,296,678 comparados con los Ps.165,067,149 de los doce 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.19,234,749 y los gastos financieros al cierre de 31 de diciembre de 2023 fueron de Ps.78,260,247. Este monto incluye el pago de los intereses de las seis disposiciones de la deuda, así como los gastos incurridos en las disposiciones de 2023.

La utilidad cambiaria acumulada fue de Ps.108,115,156, 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 31 diciembre de 2023 fue de Ps.49,089,659.

Al cierre del 31 de diciembre de 2023 el ajuste al valor razonable de propiedades de inversión de Fibra Upsite disminuyó en Ps.77,903,032. Lo anterior se debe a las inversiones hechas en los proyectos en Tlaxcala y Ciudad Juarez.

Al 31 de diciembre de 2023 se presenta una utilidad neta acumulada de Ps.6,995,492.

Anexos

Estado de posición financiera al 31 diciembre 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)

<i>Ps.</i>	31-Dec-23	31-Dec-22
Activo Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	600,661,665	493,966,376
Pagos Anticipados	5,448,318	0
Cuentas por cobrar	1,276,512	4,232,663
Impuesto por recuperar	183,243,092	195,856,437
Total del Activo Circulante	790,629,586	694,055,477
Activo No Circulante		
Propiedades de inversión	3,803,288,582	3,472,640,365
Efectivo restringido	6,756,077	6,089,923
Total de Propiedades de Inversión	3,810,044,659	3,478,730,288
Total del Activo	4,600,674,245	4,172,785,765
Pasivo Circulante		
Cuentas por pagar	50,077,495	83,587,042
Deuda a corto plazo	22,948,384	9,175,429
Impuestos por pagar	2,402,275	0
Total del Pasivo Circulante	75,428,153	92,762,471
Pasivo Largo Plazo		
Depósitos en garantía	20,698,780	17,037,361
Rentas cobradas por anticipado	19,247,528	20,356,954
Deuda de largo plazo	1,450,314,174	1,014,638,862
Total del Pasivo Largo Plazo	1,490,260,483	1,052,033,176
Total del Pasivo	1,565,688,636	1,144,795,647
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	1,919,049,257	1,919,049,257
Resultados acumulados	1,115,936,352	1,108,940,860
Total del Patrimonio	3,034,985,609	3,027,990,117
Total del Pasivo y Patrimonio	4,600,674,245	4,172,785,765

Estado de resultados por el período de tres meses y doce meses acumulados al 31 de diciembre 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.	4T23	4T22	Var. %	12 meses		
				2023	2022	Var. %
Ingresos por arrendamiento	65,135,759	37,084,846	75.6	200,435,044	118,116,154	69.7
Costo de operación de las propiedades de inversión	(9,629,890)	(7,333,915)	31.3	(33,329,501)	(22,351,714)	49.1
Ingreso Operativo Neto	55,505,869	29,750,931	86.6	167,105,543	95,764,440	74.5
Margen ION	85.2%	80.2%		83.4%	81.1%	
Gastos de administración	(35,042,255)	(30,710,576)	14.1	(131,296,678)	(165,067,149)	(20.5)
Reserva por cuentas incobrables	0	0	na	0	(7,283,376)	na
UAFIDA	20,463,615	(959,645)	na	35,808,865	(76,586,084)	146.8
Intereses Ganados	4,483,389	1,972,319	127.3	19,234,749	4,912,166	291.6
Gasto por intereses	(26,952,791)	(14,495,254)	85.9	(78,260,247)	(40,135,206)	95.0
Ingresos por recuperación de los impuestos	0	2,479,465	na	0	6,877,385	na
Utilidad (pérdida) cambiaria	43,067,775	17,050,101	152.6	108,115,156	5,712,039	(100.0)
Total resultado integral de financiamiento	20,598,372	7,006,631	194.0	49,089,659	(22,633,616)	316.9
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(93,577,032)	62,129,452	250.6	(77,903,032)	113,773,968	168.5
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	(52,515,045)	68,176,438	177.0	6,995,492	14,554,267	(51.9)
Utilidad neta e integral básica por CBFi	(0.93)	1.21	177.0	0.12	0.26	(51.9)
Utilidad neta e integral básica por CBFi (diluida)	(0.39)	0.51	177.0	0.05	0.11	(51.9)
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 de doce meses al 31 de diciembre de 2023

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 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
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

Estado de flujo de efectivo por el periodo de doce meses al 31 de diciembre de 2023

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)

Método indirecto

Ps.	31-Dec-23	31-Dec-22
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	6,995,492	14,554,267
Ajustes por:		
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	77,903,032	(113,773,968)
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Intereses a favor	(19,234,749)	(4,912,166)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Utilidad (pérdida) cambiaria	108,115,156	5,712,039
Total	173,778,931	(98,419,827)
(Aumento) disminución en:		
Otras cuentas por cobrar	(1,223,005)	(3,257,744)
Clientes	(1,269,162)	74,869,372
Impuesto al valor agregado por recuperar	12,621,475	(67,260,051)
Depósitos en Garantía	0	0
Aumento (disminución) en:		
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	(19,736,593)	81,967,691
Depósitos en Garantía	3,661,420	3,899,988
Ingresos Diferidos	(1,109,425)	(43,855,072)
Impuestos por pagar	2,394,145	(13,975,162)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	169,117,786	(66,030,805)
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Intereses a favor efectivamente cobrados	19,234,749	4,912,166
Propiedades de inversión	(348,853,507)	(728,695,378)
Construcción en proceso	(59,697,742)	105,544,088
- Infraestructura	(59,697,742)	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	(389,316,500)	(617,212,046)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Aportaciones en efectivo de los fideicomitentes	0	0
Gastos financieros efectivamente pagados	(108,115,156)	(5,712,039)
Gastos de emisión	0	0
Deuda Bancaria (Neta de Comisiones y Gastos)	435,675,312	502,305,127
Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento	327,560,156	496,593,088
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	107,361,442	(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	607,417,742	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 31 de diciembre de 2023 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.