



REPORTE DE RESULTADOS 1T22

CONFERENCIA TELEFÓNICA 1T22

Lunes 2 de mayo de 2022

10:00 a.m. hora de México (CDMX)

11:00 a.m. hora del este de Estados Unidos



**NÚMERO PARA PARTICIPAR
EN LA CONFERENCIA TELEFÓNICA**

1-888-506-0062 E.E.U.U.

1-973-528-0011 México



**CÓDIGO DE ACCESO
A CONFERENCIA**

UPSITE

CONTACTO

Relación con Inversionistas: [Iga Wolska iwolska@upsite-mexico.com](mailto:Iga.Wolska@upsite-mexico.com)

+52 (55) 2167 0977 investor.relations@upsite-mexico.com



FIBRAUP



ÍNDICE

Índice	2
Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del primer trimestre de 2022	3
Datos relevantes	3
Mensaje del Director General.....	4
Resultados financieros del primer trimestre de 2022	6
Certificados en circulación	11
Portafolio “Mismas Tiendas”	11
Portafolio Estabilizado	12
Portafolio en Construcción	12
Ocupación	12
Portafolio de reserva territorial.....	13
Anexos	14
Notas aclaratorias.....	17
Cobertura de Analistas.....	17

Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del primer trimestre de 2022

Ciudad de México (29 de abril de 2022) – Fibra Upsite (BMV: FIBRAUP18), vehículo inmobiliario dedicado al desarrollo, arrendamiento y administración de bienes inmuebles industriales anunció hoy sus resultados al cierre del primer trimestre de 2022. 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

- Durante primer trimestre de 2022 se inició la construcción de dos nuevos edificios en la reserva territorial de 14 hectáreas en Ciudad Juárez. Cada uno de los edificios mide 18,360 metros cuadrados y se estarán terminado durante el 4T22.
- Fibra Upsite realizó la tercera disposición de su línea global de USD\$50 millones con Bancomext por un monto estimado de USD\$17.45 millones a un plazo de 7 años. 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 31 de marzo de 2022 los ingresos por arrendamiento fueron de Ps.19,818,690, creciendo 27.5% en comparación con 1T21, el ingreso operativo neto fue de Ps.16,012,980 representado un crecimiento de 14.1%. El UAFIDA fue de Ps.296,744.
- Al cierre del 31 de marzo 2022, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.2,842 millones, un incremento de 32.2% respecto a los Ps.2,150 millones al 31 de marzo de 2021.

Mensaje del Director General

Estimados accionistas,

Me es grato compartirles que iniciamos este año con avances en la ejecución de nuestro plan estratégico de crecimiento, ante un entorno que, a pesar de la incertidumbre geopolítica internacional y las presiones inflacionarias, mantiene condiciones propicias para el desarrollo inmobiliario industrial.

Como hemos reiterado en el pasado, el sector exportador es uno de los pilares de la recuperación económica nacional y mantiene un gran dinamismo. Durante los dos primeros meses de este año las exportaciones mexicanas hacia Estados Unidos alcanzaron un nuevo máximo histórico y, con ello, México se convirtió una vez más en el principal socio comercial de Estados Unidos, superando a China.

Este dinamismo sigue fortaleciendo la demanda de espacios industriales en la frontera norte, eje central de nuestra estrategia. Algunos mercados, como Tijuana y Ciudad Juárez reportan tasas históricas de ocupación de alrededor del 98%.

En la parte operativa, seguimos avanzando con la construcción de nuestro tercer edificio en Ciudad Juárez, dentro del parque “Upsite Juárez Park I”. Este edificio se entregará al cliente en el tercer trimestre del 2022 y contará con una superficie de 20,344 metros cuadrados. Asimismo, comenzamos ya la construcción de dos nuevos edificios que contarán con una superficie total de 36,720 metros cuadrados en la reserva territorial de 14 hectáreas que tenemos en esa misma ciudad.

Durante el mes de enero llevamos a cabo la rescisión del contrato al arrendamiento del inquilino que ocupaba nuestra nave industrial localizada en Tlaxcala, derivado de diversos incumplimientos. Actualmente estamos en el proceso del cobro de la fianza que garantiza las obligaciones de dicho contrato, así como explorando opciones de arrendamiento con otras empresas interesadas en el inmueble y que puedan aprovechar las buenas condiciones de esta propiedad.

Respecto a los resultados financieros más destacados, los ingresos por arrendamiento alcanzaron \$19.8 millones de pesos, lo que representa un incremento de 27.5% respecto al mismo trimestre del año pasado, sin embargo, comparado al trimestre anterior, este resultado representa una disminución de 15.9%, ante la ausencia del ingreso del inmueble de Tlaxcala. Esperamos ver una recuperación de nuestros ingresos y utilidad neta en los siguientes

trimestres, una vez que los nuevos edificios que actualmente estamos desarrollando sean entregados, o tan pronto como la situación del edificio vacante se normalice.

En seguimiento a la situación de nuestra línea de crédito con Bancomext, me permito compartirles que Fibra Upsite realizó la tercera disposición de su línea global de USD\$50 millones por un monto de USD\$17.45 millones, a un plazo de 7 años y términos muy favorables. Hoy en día hemos utilizado USD\$42.5 millones de esta línea, por lo que estamos trabajando en la obtención de una línea adicional que nos permita continuar con el programa de desarrollo.

Consideramos que existen las condiciones necesarias para que durante los años 2022 y 2023 se mantenga el sólido crecimiento del sector inmobiliario industrial. La tendencia creciente de desglobalización y con ello el impulso hacia la integración de las cadenas de suministro en Norteamérica, seguirá fortaleciendo el sector exportador. Distintos analistas financieros consideran que las interrupciones en las cadenas de suministro mejorarán paulatinamente hasta llegar a normalizarse en el 2023. Esto beneficiará particularmente a sectores como el automotriz, logístico y electrónico, los cuales retomarán la senda del crecimiento, aunado al auge del comercio electrónico que seguirá fortaleciendo la demanda de espacios industriales en el norte y el centro del país.

Para finalizar, quiero comentar que el próximo trimestre cumpliremos cuatro años de nuestra colocación en Bolsa y que por lo mismo, redoblabamos esfuerzos para continuar entregando los resultados que planteamos desde un inicio. El compromiso del equipo administrativo es inquebrantable.

Confiamos que durante el 2022 seguiremos capitalizando las oportunidades de creación de valor que nuestro sector presenta. Agradecemos nuevamente a nuestros inversionistas y a nuestros consejeros por el apoyo y la confianza que permanentemente nos brindan.

Rodolfo Balmaceda

Director General y Presidente del Comité Técnico

Resultados financieros del primer trimestre de 2022

Estados Financieros

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

La información financiera del primer trimestre de 2022 comprende las operaciones del período comprendido del 1 de enero de 2022 al 31 de marzo de 2022 y se compara con el mismo período del año anterior, el cual fue presentado bajo las mismas normas.

Estado de resultados por el período de tres meses al 31 de marzo de 2022

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (Fibra Upsite)
Estado de utilidad integral

Ps.	1T22	1T21	Var. %
Ingresos por arrendamiento	19,818,690	15,548,422	27.5
Costo de operación de las propiedades de inversión	(3,805,711)	(1,518,677)	150.6
Ingreso Operativo Neto	16,012,980	14,029,745	14.1
Gastos de administración	(15,716,235)	(12,262,552)	28.2
UAFIDA	296,744	1,767,193	(83.2)
Intereses ganados	1,821,801	6,786,771	(73.2)
Gasto por intereses	(5,674,997)	(2,244,833)	152.8
Pérdida (Utilidad) cambiaria	(1,956,315)	698,694	(380.0)
Total resultado integral de financiamiento	(5,809,511)	5,240,632	(210.9)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(43,066,320)	116,757,835	(136.9)
Pérdida (Utilidad) neta e integral del periodo	(48,579,087)	123,765,660	(139.3)
Pérdida (Utilidad) neta e integral básica por CBFi	(0.86)	2.57	0.0
Pérdida (Utilidad) neta e integral básica por CBFi (diluida)	(0.36)	0.92	(133.6)
CBFIs en circulación ¹⁾	56,257,365	48,086,799	
CBFIs en circulación con efectos de dilución	134,502,076	134,502,076	

Ingresos

Durante el primer trimestre de 2022 los ingresos por arrendamiento totalizaron Ps.19,818,690 comparado con los Ps.15,548,422 en el primer trimestre de 2021, representando un incremento

de 27.5%. Lo anterior se debe a la entrega de los nuevos edificios que comenzaron a generar flujo por concepto de rentas.

Las rentas de las “mismas tiendas” disminuyeron 50.2% trimestre contra trimestre. Lo anterior se debe a la rescisión del contrato al arrendamiento de nuestra nave industrial localizada en Tlaxcala. Al cierre del primer trimestre de 2022, el 39.1% de los ingresos por arrendamiento correspondieron a los ingresos “mismas tiendas”, el 57.2% a los edificios estabilizados y el 3.7% a los ingresos por reembolsos.

Costo de operación

Al 31 de marzo de 2022, el costo de operación de las propiedades arrendadas se incrementó de Ps.1,518,677 a Ps.3,805,711 con respecto al mismo período de 2021, 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 propiedad de la Fibra.

Gastos de administración

Durante el 1T22 los gastos de administración totalizaron Ps.15,716,235 comparados con Ps.12,262,552 del primer trimestre del 2021. El incremento se debe al ajuste por inflación para el presupuesto anual de 2022 aprobado por el Comité Técnico.

Intereses ganados

En el rubro de ingresos ganados se incluyen los provenientes de las inversiones en valores gubernamentales de los excedentes de efectivo que aún no han sido destinados al desarrollo de los proyectos. Los ingresos por intereses ascendieron a Ps.1,821,801 en el primer trimestre del 2022.

Gasto por intereses

Los gastos por intereses al 1T22 fueron de Ps.5,674,997. Este monto incluye el pago de los intereses de las tres disposiciones de la deuda, así como los gastos incurridos en la última disposición.

Adicionalmente, al cierre del primer trimestre de 2022 se reconoció la pérdida cambiaria de Ps.1,956,315. Derivado de lo anterior, la pérdida integral de financiamiento fue de Ps.5,809,511.

Pérdida en revaluación de propiedades de inversión

Durante el primer trimestre de 2022 la pérdida por el ajuste al valor razonable de propiedades de inversión fue de Ps.43,066,320. Al cierre de 1T22 se practicó un avalúo del edificio en Tlaxcala para reflejar el ajuste en los flujos por recesión del contrato de dicho edificio.

Pérdida del período

Al 31 de marzo de 2022 se presenta una pérdida neta del periodo de Ps.48,579,087.

Flujo de operación (FFO)

Los fondos de operación (FFO) fueron negativos de Ps.5,512,767 para el 1T22, en comparación con los flujos positivos de Ps.7,007,825 en el mismo periodo de 1T21. La disminución se debió principalmente a menores ingresos por arrendamiento, mayores gastos por intereses, menores intereses recibidos por las inversiones en las cuentas bancarias, así como a un número mayor de CBFIS en circulación debido a la suscripción de capital al cierre del año pasado. El FFO de la Fibra está calculado de acuerdo con la guía propuesta por la AMEFIBRA. Al cierre de 1T22 no se presenta el FFO ajustado (AFFO) ya que el portafolio de la Fibra es de reciente construcción y no requiere a la fecha de este reporte ninguna inversión de capital adicional.

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

<i>Ps.</i>	<u>1T22</u>	<u>1T21</u>
Pérdida (utilidad) neta e integral del periodo	(48,579,087)	123,765,660
Ajustes		
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(43,066,320)	116,757,835
FFO Atribuible	(5,512,767)	7,007,825
CBFIs en circulación	56,257,365	48,086,799
FFO por CBFi	(0.098)	0.146

Estado de posición financiera al 31 de marzo de 2022

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (Fibra Upsite)
Estado de posición financiera

Ps.	31-mar-22	31-dic-21
Activo Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	854,727,805	682,971,172
Cuentas por cobrar	82,040,530	75,844,291
Impuesto por recuperar	132,302,107	114,621,224
Total del Activo Circulante	1,069,070,442	873,436,687
Activo No Circulante		
Propiedades de inversión	2,841,754,849	2,735,715,107
Efectivo restringido	4,967,495	3,734,891
Otros activos	0	1,027,078
Total de Propiedades de Inversión	2,846,722,343	2,740,477,076
Total del Activo	3,915,792,785	3,613,913,763
Pasivo Circulante		
Cuentas por pagar	16,214,877	10,194,696
Rentas cobradas por anticipado	36,240,897	39,468,017
Deuda a corto plazo	2,323,994	600,084
Total del Pasivo Circulante	54,779,769	50,262,797
Pasivo Largo Plazo		
Depósitos en garantía	16,000,199	13,137,373
Rentas cobradas por anticipado	39,140,905	24,744,009
Deuda de largo plazo	841,015,149	512,333,735
Total del Pasivo Largo Plazo	896,156,254	550,215,117
Total del Pasivo	950,936,022	600,477,914
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	1,919,049,257	1,919,049,257
Resultados acumulados	1,045,807,506	1,094,386,593
Total del Patrimonio	2,964,856,763	3,013,435,850
Total del Pasivo y Patrimonio	3,915,792,785	3,613,913,763

Activos

El saldo de Efectivo y Equivalentes fue de Ps.854,727,805 al cierre del 31 de marzo de 2022. El incremento se debe a la obtención de los recursos de la nueva disposición de crédito durante marzo de 2022.

Clientes

Al cierre del 1T22 el saldo de los Clientes fue de Ps.82,040,530. El monto se debe a la provisión de las rentas anticipadas pendientes de uno de los inquilinos de la Fibra.

Propiedades de inversión

Al cierre del 31 de marzo de 2022, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.2,841,754,849 representando un incremento del 32.2%, comparado con el 1T21.

Pasivos Circulantes

Los Pasivos Circulantes de Fibra Upsite alcanzaron Ps.54,779,769 al cierre del 31 de marzo de 2022, los cuales corresponden en su mayoría a las rentas cobradas por anticipado y las provisiones a corto plazo.

Pasivos No Circulantes

Los Pasivos de largo plazo incluyen la deuda bancaria, las rentas cobradas por anticipado de largo plazo y los depósitos de garantía a largo plazo entregados por nuestros inquilinos. Al 31 de marzo de 2022 la deuda de largo plazo fue Ps.841,015,149. Los primeros dos años del servicio de la deuda comprenden únicamente el pago de intereses, y posteriormente, sobre la base de un calendario de amortización de 25 años, se pagarán mensualmente el principal y los intereses correspondientes.

Índice de apalancamiento

Al 31 de marzo de 2022, Fibra Upsite tuvo un nivel de endeudamiento de 21.5%. Cabe mencionar que la política interna de esta permite un apalancamiento no mayor al 40%. El índice de cobertura al cierre del 1T22 fue de 25.4 veces, ya que la empresa está en periodo de gracia de amortización de la mayor parte de su deuda. El índice de apalancamiento fue de 2.05 veces. Todas las métricas están calculadas de acuerdo con la definición presentada en el Anexo AA de Circula Única de Emisoras.

Patrimonio

Al 31 de marzo de 2022 el Patrimonio del Fideicomiso es de Ps.1,919,049,257 y está compuesto principalmente por los recursos obtenidos a través de los levantamientos de capital y por el valor de las reservas territoriales.

Certificados en circulación

Al 31 de marzo de 2022, los CBFIs que se encuentran en circulación están distribuidos de la siguiente forma:

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

Adicionalmente, al 31 de marzo de 2022 Fibra Upsite mantenía en su tesorería 78,244,711 de CBFIs.

Distribución al 1T22

Durante el ejercicio al 31 marzo de 2022 no hubo resultado fiscal, razón por la cual no habrá distribución.

Portafolio “Mismas Tiendas”

Al cierre del 31 de marzo de 2022, nuestro portafolio de mismas tiendas se componía de tres propiedades industriales con una SBA de 54,221 metros cuadrados ubicadas en las ciudades de Tijuana, Ciudad Juárez y Tlaxcala.

Proyecto	Ubicación	SBA (m ²)	% Rentado
TIJ01	Tijuana	8,400	100%
CJS01	Juárez	13,901	100%
TLAX01	Tlaxcala	31,920	0%
Total		54,221	

Portafolio Mismas Tiendas son las propiedades que han estado en operación (estabilizadas) por dos periodos comparables.

Portafolio Estabilizado

Al cierre del 31 de marzo de 2022, nuestro portafolio estabilizado se componía de cuatro propiedades industriales con una SBA de 80,139 metros cuadrados ubicadas en las ciudades de Tijuana y Ciudad Juárez.

Proyecto	Ubicación	SBA (m ²)	% Rentado	Fecha de entrega
TIJ02	Tijuana	15,917	100%	3T21
CJS02	Juárez	15,225	100%	3T21
TIJ03	Tijuana	29,553	100%	1T22
CJS03	Juárez	20,344	100%	3T22
Total		80,139		

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 en Construcción

Fibra Upsite está desarrollando actualmente tres proyectos, dos de los cuales aún no están terminados y que en su totalidad suman 53,128 metros cuadrados. Dos de estos proyectos son edificios inventario y el tercero es un edificio a la medida (BTS) que forma parte del portafolio estabilizado.

Proyecto	Ubicación	SBA (m ²)	% Rentado	Avance de Construcción %	Fecha de entrega
CJS03	Juárez	20,344	100%	24%	3T22
CJS04	Juárez	18,369	0%	7%	4T22
CJS05	Juárez	18,369	0%	4%	4T22
Total		36,738			

Ocupación

El índice de ocupación total de portafolio de propiedades de Fibra Upsite al cierre de 31 de marzo de 2022 fue 76.2%. Lo anterior se debe a la rescisión del contrato al arrendamiento de nuestra nave industrial localizada en Tlaxcala, derivado de diversos incumplimientos por parte del arrendatario.

Portafolio de reserva territorial

Al cierre del 31 de marzo 2022 nuestro portafolio consiste en cuatro terrenos con una superficie total de 769,099 metros cuadrados y una SBA potencial de 355,279 metros cuadrados. Las propiedades de inversión de la Fibra están ubicadas dentro de las zonas de mayor crecimiento económico del país. Cabe mencionar que al cierre del 1T22 aún no se ve reflejado el descuento de la superficie de la reserva territorial por el inicio de los dos nuevos edificios en Ciudad Juárez. Dicho ajuste se verá reflejado una vez que la Fibra lleve a cabo el ajuste del valor razonable de sus propiedades.

Proyecto	Ubicación	Tipo de Producto	Área de Terreno (m ²)	SBA Potencial (m ²)
Norte II	Cd. Juárez	Estándar	144,380	70,512
Bajío IV	Querétaro	Estándar / BTS	315,399	145,854
Centro II	Naucalpan	Co-Working Ind/Estándar	7,235	10,707
Bajío II	Irapuato	Estándar	302,085	128,206
Total			769,099	355,279

Anexos

Estado de posición financiera al 31 de marzo de 2022

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (Fibra Upsite)
Estado de posición financiera

Ps.	31-mar-22	31-dic-21
Activo Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	854,727,805	682,971,172
Cuentas por cobrar	82,040,530	75,844,291
Impuesto por recuperar	132,302,107	114,621,224
Total del Activo Circulante	1,069,070,442	873,436,687
Activo No Circulante		
Propiedades de inversión	2,841,754,849	2,735,715,107
Efectivo restringido	4,967,495	3,734,891
Otros activos	0	1,027,078
Total de Propiedades de Inversión	2,846,722,343	2,740,477,076
Total del Activo	3,915,792,785	3,613,913,763
Pasivo Circulante		
Cuentas por pagar	16,214,877	10,194,696
Rentas cobradas por anticipado	36,240,897	39,468,017
Deuda a corto plazo	2,323,994	600,084
Total del Pasivo Circulante	54,779,769	50,262,797
Pasivo Largo Plazo		
Depósitos en garantía	16,000,199	13,137,373
Rentas cobradas por anticipado	39,140,905	24,744,009
Deuda de largo plazo	841,015,149	512,333,735
Total del Pasivo Largo Plazo	896,156,254	550,215,117
Total del Pasivo	950,936,022	600,477,914
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	1,919,049,257	1,919,049,257
Resultados acumulados	1,045,807,506	1,094,386,593
Total del Patrimonio	2,964,856,763	3,013,435,850
Total del Pasivo y Patrimonio	3,915,792,785	3,613,913,763

Estado de resultados por el período de tres meses al 31 de marzo de 2022

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (Fibra Upsite)
Estado de utilidad integral

Ps.	1T22	1T21	Var. %
Ingresos por arrendamiento	19,818,690	15,548,422	27.5
Costo de operación de las propiedades de inversión	(3,805,711)	(1,518,677)	150.6
Ingreso Operativo Neto	16,012,980	14,029,745	14.1
Gastos de administración	(15,716,235)	(12,262,552)	28.2
UAFIDA	296,744	1,767,193	(83.2)
Intereses ganados	1,821,801	6,786,771	(73.2)
Gasto por intereses	(5,674,997)	(2,244,833)	152.8
Pérdida (Utilidad) cambiaria	(1,956,315)	698,694	(380.0)
Total resultado integral de financiamiento	(5,809,511)	5,240,632	(210.9)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(43,066,320)	116,757,835	(136.9)
Pérdida (utilidad) neta e integral del periodo	(48,579,087)	123,765,660	(139.3)
Pérdida (utilidad) neta e integral básica por CBFI	(0.86)	2.57	0.0
Pérdida (utilidad) neta e integral básica por CBFI (diluida)	(0.36)	0.92	(133.6)
CBFIs en circulación	56,257,365	48,086,799	
CBFIs en circulación con efectos de dilución	134,502,076	134,502,076	

Estado de cambios en el patrimonio por el período de tres meses al 31 de marzo de 2022

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

Ps.	Patrimonio	Resultados Acumulados	Total
Saldos al 31 de marzo de 2020	1,047,420,389	537,537,945	1,584,958,334
Utilidad neta e integral del periodo	0	280,611,322	280,611,322
Saldos al 30 de junio de 2020	1,047,420,389	818,149,267	1,865,569,656
Patrimonio contribuido	871,628,868	0	871,628,868
Utilidad neta e integral del periodo	0	13,785,362	13,785,362
Saldos al 30 de septiembre de 2020	1,919,049,257	831,934,629	2,750,983,886
Pérdida (utilidad) neta e integral del periodo	0	(169,203,202)	(169,203,202)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	1,919,049,257	662,731,427	2,581,780,684
Utilidad neta e integral del periodo	0	123,765,660	123,765,660
Saldos al 31 de marzo de 2021	1,919,049,257	786,497,087	2,705,546,344
Utilidad neta e integral del periodo	0	4,304,030	4,304,030
Saldos al 30 de junio de 2021	1,919,049,257	790,801,117	2,709,850,374
Utilidad neta e integral del periodo	0	137,369,491	137,369,491
Saldos al 30 de septiembre de 2021	1,919,049,257	928,170,608	2,847,219,865
Utilidad neta e integral del periodo	0	166,215,985	166,215,985
Saldos al 31 de diciembre de 2021	1,919,049,257	1,094,386,593	3,013,435,850
Pérdida (utilidad) 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

Estado de flujos de efectivo por el periodo de tres meses al 31 de marzo de 2022

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218

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

Estado de flujos de efectivo

Método indirecto

Ps.	31-mar-22	31-mar-21
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Pérdida (utilidad) neta del período	(48,579,087)	123,765,660
Ajustes por:		
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	43,066,320	(116,757,835)
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Intereses a favor	(1,821,801)	(6,786,771)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Gastos financieros	1,956,315	(698,694)
Total	(5,378,253)	(477,640)
(Aumento) disminución en:		
Otras cuentas por cobrar	(6,213,977)	(2,829,078)
Clientes	17,737	2,876,999
Impuesto al valor agregado por recuperar	(17,733,121)	(10,609,605)
Depósitos en Garantía	0	101,250
Aumento (disminución) en:		
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	7,744,091	(808,330)
Depósitos en Garantía	2,862,826	805,594
Ingresos Diferidos	11,169,777	(7,337,368)
Impuestos por pagar	52,238	54,030,531
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	(7,478,681)	35,752,353
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Intereses a favor efectivamente cobrados	1,821,801	6,786,771
Propiedades de inversión	(75,646,441)	(210,883,622)
Construcción en proceso	(73,459,620)	(78,404,325)
- Infraestructura	(5,824,038)	(9,118,731)
- Construcción en proceso.	(67,635,582)	(65,670,482)
- Mejoras	0	(3,615,111)
Otros activos	1,027,078	0
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(146,257,182)	(282,501,175)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Aportaciones en efectivo de los fideicomitentes	0	0
Gastos financieros efectivamente pagados	(1,956,315)	698,694
Gastos de emisión	0	0
Deuda Bancaria (Neta de Comisiones y Gastos)	328,681,414	54,349
Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento	326,725,100	753,043
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	172,989,237	(245,995,780)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	686,706,063	1,035,183,517
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	859,695,299	789,187,738

Notas aclaratorias

BTS (“Build to Suit”): Edificios construidos “a la medida” con el fin de satisfacer las necesidades específicas de nuestros clientes.

Edificio Inventario (“Spec”): edificios construidos conforme a especificaciones estándar de la industria con el fin de contar con espacio disponible para clientes que no tienen tiempo o interés de hacer un edificio a la medida.

FFO: el flujo de operación calculado de acuerdo con la metodología propuesta por AMEFIBRA

SBA: Superficie Bruta Arrendable.

Cobertura de Analistas

Al 31 de marzo de 2022 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.