



REPORTE DE RESULTADOS 1T23

CONFERENCIA TELEFÓNICA 1T23

Miércoles 3 de mayo de 2023

10:00 a.m. hora de México (CDMX)

12:00 a.m. hora del este de Estados Unidos



**NÚMERO PARA PARTICIPAR
EN LA CONFERENCIA TELEFÓNICA**

+1 646 558 8656 E.E.U.U.
+52 558 659 6002 México



**CÓDIGO DE ACCESO
A CONFERENCIA vía ZOOM**

834 7780 3473

CONTACTO

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



FIBRAUP



ÍNDICE

Índice	2
Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del primer trimestre de 2023	3
Datos relevantes	3
Mensaje del Director General.....	4
Resultados financieros del primer trimestre de 2023	6
Certificados en circulación	11
Portafolio “Mismas Tiendas”	12
Portafolio Estabilizado	12
Portafolio en Construcción	13
Ocupación	13
Portafolio de reserva territorial.....	13
Anexos.....	14
Notas aclaratorias.....	17
Cobertura de Analistas.....	17

Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del primer trimestre de 2023

Ciudad de México (2 de mayo de 2023) – Fibra Upsite (BMV: FIBRAUP18), vehículo inmobiliario dedicado al desarrollo, arrendamiento y administración de bienes inmuebles industriales anunció hoy sus resultados al cierre del primer trimestre de 2023. Todas las cifras incluidas en el reporte fueron preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS) y están expresadas en pesos mexicanos nominales, excepto en donde se indica lo contrario.

Datos relevantes

- Se firmó un contrato de arrendamiento con un nuevo cliente que ocupará el edificio completo en Tlaxcala, el cual tiene una superficie bruta arrendable (SBA) de 31,920 metros cuadrados (343,584 pies cuadrados). El contrato de arrendamiento es por 10 años y está denominado en dólares de los Estados Unidos de América.
- Se realizó la quinta disposición de la línea global de USD\$100 millones con Bancomext por un monto de USD\$10.35 millones a un plazo de 7 años y con una tasa variable de 2.38% más SOFR 1M. Los primeros dos años del servicio de la deuda comprenderán únicamente el pago de intereses, y posteriormente, sobre la base de un calendario de amortización de 25 años, se pagarán mensualmente el principal y los intereses correspondientes.
- Al cierre del primer trimestre de 2023 la ocupación del portafolio es del 100%, con un perfil de vencimiento promedio de los contratos de arrendamiento de 7.3 años, siendo uno de los más largos del sector inmobiliario industrial en México. Todos estos contratos están denominados en dólares de los Estados Unidos de América.
- Al 31 de marzo de 2023 los ingresos por arrendamiento fueron de Ps.38,432,389, un incremento del 93.9% en comparación con el 1T22. El ingreso operativo neto fue de Ps.31,499,516, representado un crecimiento del 96.7%.
- Al cierre del 31 de marzo 2023, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.3,620 millones, representando un incremento del 27.4% respecto a los Ps.2,842 millones al 31 de marzo de 2022.

Mensaje del Director General

Estimados accionistas,

Me complace informarles el desempeño operativo y financiero que registró Fibra Upsite durante el primer trimestre de 2023. A lo largo de este período, continuamos fortaleciendo nuestro diferenciado modelo de negocios, el cual nos permite capitalizar las condiciones favorables del mercado y mantenernos como un vehículo de inversión sólido y atractivo.

Siguiendo con la dinámica del 2022, el cual se constituye como el mejor año históricamente para el mercado inmobiliario industrial en México, alcanzando un tamaño superior a los 90 millones de metros cuadrados, este primer trimestre de 2023 seguimos siendo testigos del crecimiento sostenido de este sector.

La demanda por espacios industriales en la frontera norte continúa reflejando muy altas tasas de ocupación, cercanas a 100%, mismas que han provocado también máximos históricos en precios de renta, lo que, a su vez, está permeando en otras regiones como la del centro y occidente del país. Considerando la coyuntura actual, en la que se estima que existen al menos 400 empresas internacionales en lista de espera para trasladar total o parcialmente sus operaciones a nuestro país, se anticipa que esta tendencia se siga consolidando en los siguientes trimestres.

Con relación a nuestros principales eventos operativos, destaca la entrega del Edificio V en Ciudad Juárez, el cual cuenta con una Superficie Bruta Arrendable de 18,400 metros cuadrados y un contrato de arrendamiento por 7 años, denominado en dólares. Además, continuamos con el desarrollo del Edificio VI, que contará con una Superficie Bruta Arrendable de 34,200 metros cuadrados, de los cuales el 60% ya cuenta con un contrato de arrendamiento, denominado en dólares, y quedando únicamente 14,000 metros cuadrados por arrendar.

En relación con la propiedad de Tlaxcala, me es grato informar que ya hemos firmado el contrato de arrendamiento por 10 años con una empresa multinacional francesa, siendo este el cliente más importante de nuestro portafolio; dicho contrato también está denominado en dólares.

Adicionalmente, es importante informar que, respecto a la ejecución de las garantías establecidas en el contrato de arrendamiento con el inquilino anterior de este edificio de Tlaxcala, hemos obtenido un fallo favorable por parte de un tribunal en la Ciudad de México, relacionado con el cobro de la fianza derivada del incumplimiento de dicho contrato, y que asciende a la cantidad de \$90 millones de pesos. Si bien aún están pendientes algunas instancias judiciales, este acontecimiento representa un avance significativo en el proceso.

Al finalizar este primer trimestre, culminamos con un nivel de ocupación del 100%, un perfil de vencimiento de contratos de 7.3 años, uno de los mayores del sector industrial inmobiliario en México, y con el 100% de nuestros contratos denominados en dólares.

Con el propósito de seguir impulsando nuestro programa de desarrollo, durante el trimestre realizamos una disposición de 10.3 millones de dólares de la línea de crédito global por 100 millones de dólares con Bancomext, con un plazo de siete años, más dos de gracia. De esta forma, el monto total dispuesto asciende a \$63.6 millones de dólares, lo que representa un nivel de apalancamiento del 26.2%.

En relación con los resultados financieros, los ingresos totales alcanzaron \$38.4 millones de pesos, lo que representa un incremento del 93.9% en comparación con el mismo trimestre del año pasado. Al cierre de este trimestre se practicó el avalúo de la propiedad de Tlaxcala, derivado del nuevo contrato de arrendamiento, ascendiendo este ajuste del valor razonable a \$15.6 millones de pesos. Debido a lo anterior, se registró una utilidad neta del periodo de \$49.3 millones.

Finalmente, les compartimos nuestro ánimo de que la fortaleza de este sector, combinada con nuestro sólido balance financiero, nos permitirá seguir capitalizando oportunidades e incrementar así el valor generado para nuestros accionistas. Agradecemos profundamente la confianza depositada en el equipo directivo de Upsite y reiteramos nuestro compromiso para seguir entregando buenos resultados.

Muchas gracias por su atención.

Rodolfo Balmaceda

Director General y Presidente del Comité Técnico

Resultados financieros del primer 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 primer trimestre de 2023 comprende las operaciones del período que va del 1 de enero al 31 de marzo de 2023 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 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.	1T23	1T22	Var. %
Ingresos por arrendamiento	38,432,389	19,818,690	93.9
Costo de operación de las propiedades de inversión	(6,932,873)	(3,805,711)	82.2
Ingreso Operativo Neto	31,499,516	16,012,980	96.7
Margen ION	82.0%	80.8%	
Gastos de administración	(30,791,099)	(15,716,235)	95.9
Reserva por cuentas incobrables	0	0	na
UAFIDA	708,417	296,744	138.7
Intereses Ganados	5,226,717	1,821,801	186.9
Gasto por intereses	(15,256,417)	(5,674,997)	168.8
Utilidad (pérdida) cambiaria	42,937,402	(1,956,315)	na
Total resultado integral de financiamiento	32,907,701	(5,809,511)	na
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	15,674,000	(43,066,320)	(136.4)
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	49,290,119	(48,579,087)	(201.5)
Utilidad neta e integral básica por CBF1	0.88	(0.86)	(201.5)
Utilidad neta e integral básica por CBF1 (diluida)	0.37	(0.36)	(201.5)
CBF1s en circulación	56,257,365	56,257,365	
CBF1s en circulación con efectos de dilución	134,502,076	134,502,076	

Ingresos

Durante el primer trimestre de 2023 los ingresos por arrendamiento totalizaron Ps.38,432,389 comparado con los Ps.19,818,690 en el primer trimestre de 2022, representando un incremento de 93.9%. 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 7.2% 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 2023, el 18.7% de los ingresos por arrendamiento correspondieron a los ingresos “mismas tiendas”, el 73.9% a los edificios estabilizados y el 7.5% a los ingresos por reembolsos.

Costo de operación

Al 31 de marzo de 2023, el costo de operación de las propiedades arrendadas se incrementó de Ps.3,805,711 a Ps.6,932,873 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 96.7% a Ps.31,499,516 año contra año, mientras que el margen de ION fue de 82.0%.

Gastos de administración

Durante el primer trimestre de 2023 los gastos de administración totalizaron Ps.30,791,099 comparados con Ps.15,716,235 del primer trimestre del 2022. El monto incluye la porción de gastos de administración de acuerdo al presupuesto anual aprobado por el Comité Técnico, así como la parte proporcional de la provisión de la porción variable de los sueldos y salarios del Administrador, correspondiente a 2023.

Intereses ganados

En el rubro de ingresos ganados se incluyen los provenientes de las inversiones en valores gubernamentales de los excedentes de efectivo que aún no han sido destinados al desarrollo de los proyectos, así como los intereses ganados por la actualización de IVA que la Fibra pudo recuperar. Los ingresos por intereses ascendieron a Ps.5,226,717 en el primer 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 primer trimestre de 2023 fueron de Ps.15,256,417, los cuales incluyen los correspondientes a la deuda contraída por la Fibra, así como los gastos incurridos derivados a esta deuda.

Al cierre del primer trimestre de 2023 se reconoció la utilidad cambiaria de Ps.42.9 millones, proveniente de la revaluación de la deuda en dólares convertida a pesos. Lo anterior se debe a la depreciación del 9.8% de dólar americano frente al peso mexicano durante este trimestre.

Derivado de lo anterior, la utilidad integral de financiamiento fue de Ps.32,907,701.

Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión

Durante el primer trimestre de 2023 se llevó a cabo el avalúo de la propiedad de Tlaxcala que fue rentada recientemente. Cabe mencionar que el avalúo de esta propiedad subió de 16.7 millones de dólares a 19.2 millones de dólares, pero por la diferencia de tipo de cambio, el ajuste al valor razonable de propiedades de inversión fue de Ps.15,674,00.

Utilidad del período

Al 31 de marzo de 2023 la utilidad neta del periodo fue de Ps.49,290,119.

Flujo de operación (FFO)

El flujo de operación (FFO) presenta un resultado negativo de Ps.9,409,556 al 1T23, en comparación con el flujo negativo de Ps.3,329,195 en el mismo periodo de 1T22. El FFO de la Fibra está calculado de acuerdo con la guía propuesta por la AMEFIBRA. Al cierre del primer trimestre del 2023 no se presenta el FFO ajustado (AFFO por sus siglas en inglés) ya que el

portafolio de la Fibra es de reciente construcción y a la fecha de este reporte no se incluye ninguna inversión de capital adicional.

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

<i>Ps.</i>	1T23	1T22	Var. %
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	49,290,119	(48,579,087)	(201.5)
Ajustes			
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	15,674,000	(43,066,320)	(136.4)
Utilidad (pérdida) cambiaria no realizada	43,025,674	(2,183,572)	na
FFO Atribuible	(9,409,556)	(3,329,195)	182.6
CBFIs en circulación	56,257,365	56,257,365	
FFO por CBFi	(0.167)	(0.059)	182.6

Estado de posición financiera al 31 de marzo 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-Mar-23	31-Dec-22
Activo Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	516,453,294	493,966,376
Cuentas por cobrar	14,301,401	4,232,663
Impuesto por recuperar	195,556,289	195,856,437
Total del Activo Circulante	726,310,984	694,055,477
Activo No Circulante		
Propiedades de inversión	3,620,557,693	3,472,640,365
Efectivo restringido	5,750,354	6,089,923
Total de Propiedades de Inversión	3,626,308,047	3,478,730,288
Total del Activo	4,352,619,030	4,172,785,765
Pasivo Circulante		
Cuentas por pagar	98,501,845	83,587,042
Rentas cobradas por anticipado	0	0
Deuda a corto plazo	12,221,136	9,175,429
Total del Pasivo Circulante	110,722,982	92,762,471
Pasivo Largo Plazo		
Depósitos en garantía	15,921,307	17,037,361
Rentas cobradas por anticipado	19,023,445	20,356,954
Deuda de largo plazo	1,129,671,061	1,014,638,862
Total del Pasivo Largo Plazo	1,164,615,813	1,052,033,176
Total del Pasivo	1,275,338,794	1,144,795,647
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	1,919,049,257	1,919,049,257
Resultados acumulados	1,158,230,979	1,108,940,860
Total del Patrimonio	3,077,280,236	3,027,990,117
Total del Pasivo y Patrimonio	4,352,619,030	4,172,785,765

Activos

El saldo de Efectivo y Equivalentes fue de Ps.522,203,648 al cierre del 31 de marzo de 2023. La cifra anterior incluye el monto de la caja de Ps.516,453,294 y el monto del efectivo restringido fue de Ps.5,750,354. Durante el trimestre se registró la entrada de la quinta disposición de la deuda y por otro lado, se han hecho las inversiones en la construcción de las propiedades de inversión.

Cuentas por cobrar

Al 31 de marzo de 2023 el saldo de las cuentas por cobrar fue de Ps.14,301,401. El monto se debe a las amortizaciones de los pagos anuales de la operación del fideicomiso.

Propiedades de inversión

Al 31 de marzo de 2023, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.3,620 representando un incremento del 27.4% respecto a los Ps.2,842 millones al 31 de marzo de 2022.

Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar alcanzaron Ps.98,501,845 al cierre del 31 de marzo de 2023 y corresponden en su mayoría a las provisiones de la porción variable de los sueldos y salarios del Administrador.

Pasivos No Circulantes

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

Al 31 de marzo de 2023 la deuda fue de Ps.1,141,892,198 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 marzo de 2023, Fibra Upsite tuvo un nivel de endeudamiento del 26.2%. Cabe mencionar que la política interna de esta permite un apalancamiento no mayor al 40%. El índice de cobertura al cierre del 1T23 fue de 2.84 veces, ya que la empresa está en período de gracia de amortización de la mayor parte de su deuda. El índice de apalancamiento fue de 2.27 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 marzo de 2023 el patrimonio contribuido 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 aportadas.

Certificados en circulación

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

Distribución al 1T23

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

Portafolio “Mismas Tiendas”

Al 31 de marzo de 2023, nuestro portafolio de “mismas tiendas” se componía de seis propiedades industriales con una SBA de 114,016 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%
TLAX01	Tlaxcala	31,920	100%
Total		114,016	

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

Portafolio Estabilizado

Al 31 de marzo de 2023, nuestro portafolio estabilizado se componía de tres propiedades industriales con una SBA de 57,082 metros cuadrados, ubicadas en Ciudad Juárez.

Proyecto	Ubicación	SBA (m ²)	% Rentado	Fecha de entrega
CJS03	Cd. Juárez	20,344	100%	3T22
CJS04	Cd. Juárez	18,369	100%	1T23
CJS05	Cd. Juárez	18,369	100%	1T23
Total		57,082		

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 un proyecto en Cd. Juárez que en su totalidad suma 34,237 metros cuadrados.

Proyecto	Ubicación	SBA (m2)	% Rentado	Avance de Construcción %	Fecha de entrega
CJS06	Cd. Juárez	34,237	57%	80%	2T23
Total		34,237			

Ocupación

El índice de ocupación del portafolio de propiedades de Fibra Upsite al 31 de marzo de 2023 fue del 100%.

Portafolio de reserva territorial

Al 31 de marzo 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

Anexos

Estado de posición financiera al 31 marzo 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-Mar-23	31-Dec-22
Activo Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	516,453,294	493,966,376
Cuentas por cobrar	14,301,401	4,232,663
Impuesto por recuperar	195,556,289	195,856,437
Total del Activo Circulante	726,310,984	694,055,477
Activo No Circulante		
Propiedades de inversión	3,620,557,693	3,472,640,365
Efectivo restringido	5,750,354	6,089,923
Total de Propiedades de Inversión	3,626,308,047	3,478,730,288
Total del Activo	4,352,619,030	4,172,785,765
Pasivo Circulante		
Cuentas por pagar	98,501,845	83,587,042
Rentas cobradas por anticipado	0	0
Deuda a corto plazo	12,221,136	9,175,429
Total del Pasivo Circulante	110,722,982	92,762,471
Pasivo Largo Plazo		
Depósitos en garantía	15,921,307	17,037,361
Rentas cobradas por anticipado	19,023,445	20,356,954
Deuda de largo plazo	1,129,671,061	1,014,638,862
Total del Pasivo Largo Plazo	1,164,615,813	1,052,033,176
Total del Pasivo	1,275,338,794	1,144,795,647
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	1,919,049,257	1,919,049,257
Resultados acumulados	1,158,230,979	1,108,940,860
Total del Patrimonio	3,077,280,236	3,027,990,117
Total del Pasivo y Patrimonio	4,352,619,030	4,172,785,765

Estado de resultados por el período de tres meses al 31 de marzo 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.	1T23	1T22	Var. %
Ingresos por arrendamiento	38,432,389	19,818,690	93.9
Costo de operación de las propiedades de inversión	(6,932,873)	(3,805,711)	82.2
Ingreso Operativo Neto	31,499,516	16,012,980	96.7
Margen ION	82.0%	80.8%	
Gastos de administración	(30,791,099)	(15,716,235)	95.9
Reserva por cuentas incobrables	0	0	na
UAFIDA	708,417	296,744	138.7
Intereses Ganados	5,226,717	1,821,801	186.9
Gasto por intereses	(15,256,417)	(5,674,997)	168.8
Utilidad (pérdida) cambiaria	42,937,402	(1,956,315)	na
Total resultado integral de financiamiento	32,907,701	(5,809,511)	na
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	15,674,000	(43,066,320)	(136.4)
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	49,290,119	(48,579,087)	(201.5)
Utilidad neta e integral básica por CBFi	0.88	(0.86)	(201.5)
Utilidad neta e integral básica por CBFi (diluida)	0.37	(0.36)	(201.5)
CBFis en circulación	56,257,365	56,257,365	
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 2023

(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (Fibra Upsite)
Estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes (pesos mexicanos)

Ps.	Patrimonio	Resultados Acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2021	1,919,049,257	1,094,386,593	3,013,435,850
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	0	(48,579,087)	(48,579,087)
Saldos al 31 de marzo de 2022	1,919,049,257	1,045,807,506	2,964,856,763
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	0	(9,062,672)	(9,062,672)
Saldos al 30 de junio de 2022	1,919,049,257	1,036,744,834	2,955,794,091
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	0	4,019,588	4,019,588
Saldos al 30 de septiembre de 2022	1,919,049,257	1,040,764,422	2,959,813,679
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	0	68,176,438	68,176,438
Saldos al 31 de diciembre de 2022	1,919,049,257	1,108,940,860	3,027,990,117
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	0	49,290,119	49,290,119
Saldos al 31 de marzo de 2023	1,919,049,257	1,158,230,979	3,077,280,236

Estado de flujo de efectivo por el periodo de tres meses al 31 de marzo 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-Mar-23	31-Dec-22
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	49,290,119	14,554,267
Ajustes por:		
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(15,674,000)	(113,773,968)
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Intereses a favor	(5,226,717)	(4,912,166)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Pérdida (Utilidad) cambiaria	42,937,402	5,712,039
Total	71,326,804	(98,419,827)
(Aumento) disminución en:		
Otras cuentas por cobrar	(8,982,759)	(3,257,744)
Clientes	(1,085,979)	74,869,372
Impuesto al valor agregado por recuperar	92,329	(67,260,051)
Depósitos en Garantía	0	0
Aumento (disminución) en:		
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	17,960,510	81,967,691
Depósitos en Garantía	(1,116,054)	3,899,988
Ingresos Diferidos	(1,333,508)	(43,855,072)
Impuestos por pagar	207,820	(13,975,162)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	77,069,162	(66,030,805)
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Intereses a favor efectivamente cobrados	5,226,717	4,912,166
Propiedades de inversión	(87,421,147)	(728,695,378)
Construcción en proceso	(44,822,181)	105,544,088
- Infraestructura	(18,224,034)	105,544,088
- Construcción en proceso.	(26,598,147)	0
- Mejoras	0	0
Otros activos	0	1,027,078
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(127,016,612)	(617,212,046)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Aportaciones en efectivo de los fideicomitentes	0	0
Gastos financieros efectivamente pagados	(42,937,402)	(5,712,039)
Gastos de emisión	0	0
Deuda Bancaria (Neta de Comisiones y Gastos)	115,032,199	502,305,127
Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento	72,094,798	496,593,088
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	22,147,348	(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	522,203,648	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 marzo de 2023 Fibra Upsite cuenta con cobertura de los siguientes analistas:

- Miranda Partners
- Apalache

Acerca de Fibra Upsite

Fibra Upsite es un vehículo inmobiliario con un planteamiento de inversión único, enfocado en los ciclos de valor y en potencializar las operaciones de empresas a través del desarrollo de bienes inmuebles industriales altamente eficientes. El objetivo de Fibra Upsite es generar rendimientos atractivos para los inversionistas derivados de su participación en toda la cadena de desarrollo y su eventual enajenación.

Declaraciones de proyecciones futuras

Esta nota incluye proyecciones futuras. Toda declaración –salvo la información histórica– incluyendo, entre otras, las relacionadas con los recursos esperados, los recursos contingentes, la posición financiera, la estrategia de negocios, los planes de administración y objetivos u operaciones futuras son declaraciones a futuro. Éstas involucran riesgos conocidos y desconocidos, faltas de certeza, y otros factores que pueden causar que nuestros recursos reales, las reservas, los resultados, la operación y los logros sean materialmente diferentes de

aquellos que se expresan o derivan de estas declaraciones a futuro. Las declaraciones a futuro están basadas en numerosas premisas, considerando nuestra operación empresarial presente y futura, así como las estrategias y el ambiente en el que esperamos operar en el futuro. Las declaraciones a futuro son válidas únicamente para la fecha de esta presentación y expresamente renunciamos a cualquier obligación o carga de publicar actualizaciones de las modificaciones a las declaraciones hechas en esta presentación, cualquier cambio en nuestras expectativas o en los eventos, condiciones y circunstancias en las que se basan las declaraciones a futuro.