



# REPORTE DE RESULTADOS 2T22

## CONFERENCIA TELEFÓNICA 2T22

Jueves 28 de julio 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**  
1-877-545-0320 E.E.U.U.  
1-973-528-0002 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](mailto:investor.relations@upsite-mexico.com)



FIBRAUP



# ÍNDICE

Índice .....	2
Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del segundo trimestre de 2022 .....	3
Datos relevantes .....	3
Mensaje del Director General.....	4
Resultados financieros del segundo trimestre de 2022.....	6
Certificados en circulación .....	11
Portafolio “Mismas Tiendas” .....	12
Portafolio Estabilizado .....	12
Portafolio en Construcción .....	13
Ocupación.....	13
Portafolio de reserva territorial.....	13
Resumen de los resultados a seis meses acumulados al 30 de junio de 2022.....	14
Anexos .....	15
Notas aclaratorias.....	18
Cobertura de Analistas.....	18

# Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del segundo trimestre de 2022

**Ciudad de México (27 de julio 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 segundo 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 el segundo trimestre de 2022 se inició la construcción del tercer edificio en la reserva territorial de 14 hectáreas en Ciudad Juárez con una superficie total de 34,237 metros cuadrados. Este edificio se suma a los dos que ya se venían construyendo y que en su conjunto suman 70,975 metros cuadrados dentro de dicha reserva territorial.
- Fibra Upsite amplió su línea de crédito global con Bancomext por USD\$50 millones adicionales para llegar a un total de USD\$100 millones. Estos recursos le permitirán seguir desarrollando su portafolio orgánicamente.
- Al 30 de junio de 2022 los ingresos por arrendamiento fueron de Ps.29,408,597, creciendo 87.0% en comparación con 2T21, el ingreso operativo neto fue de Ps.24,800,295 representado un crecimiento de 89.5% y el UAFIDA fue de Ps.1,852,036.
- Al cierre del 30 de junio 2022, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.3,030 millones, representando un incremento de 32.6% respecto a los Ps.2,284 millones al 30 de junio de 2021.

## Mensaje del Director General

Estimados accionistas,

Me complace comunicarles que este trimestre nuestra FIBRA cumplió cuatro años de su colocación pública inicial y que a pesar de las retadoras condiciones a las que nos hemos enfrentado, hemos logrado cumplir con los objetivos que nos habíamos fijado al inicio de nuestro programa de inversión.

La crisis y la coyuntura internacional nos obligó a hacer modificaciones estratégicas en la composición de nuestro portafolio, protegiendo los activos de la empresa y validando íntegramente nuestra tesis central basada en generar valor a través de todas las etapas del desarrollo inmobiliario industrial.

Actualmente, nuestro sector sigue mostrando un gran dinamismo apoyado en empresas orientadas a actividades de exportación. Los principales mercados de la zona fronteriza mantienen tasas de ocupación en máximos históricos, como es el caso de Tijuana y Ciudad Juárez, que tienen un peso específico central en nuestro portafolio.

En la parte operativa, durante el trimestre continuamos con el desarrollo de los edificios IV y V de Ciudad Juárez, para los cuales ya contamos con algunas cartas de intención. Estas propiedades contarán con una superficie bruta arrendable estimada (SBA) de 18,369 metros cuadrados cada una y serán construidas dentro de nuestra reserva territorial existente en la ciudad. Por otro lado, arrancamos los movimientos de tierra del edificio VI para poder capturar la creciente demanda en esta región.

En cuanto a los resultados financieros más destacados, los ingresos totales alcanzaron \$29.4 millones de pesos, lo que representa un incremento de 87% respecto al mismo trimestre del 2021, como resultado del flujo generado por nuestros nuevos proyectos. Sin embargo, la pérdida neta del periodo fue de \$9 millones de pesos ante la ausencia del ingreso del inmueble de Tlaxcala, el reconocimiento de la reserva que se tenía de las cuentas incobrables, así como por el aumento de los gastos de operación.

Respecto a la propiedad denominada Centro III, ubicada en Tlaxcala, estamos trabajando en la promoción del mismo y contamos ya con algunas propuestas. En cuanto logremos cerrar una negociación bajo los términos más favorables para la empresa, lo informaremos al mercado. Cabe mencionar que, en paralelo, seguimos haciendo las gestiones necesarias para el cobro de las garantías correspondientes a la cancelación anticipada del contrato de arrendamiento anterior.

Consideramos que con el arrendamiento de los edificios que actualmente se encuentran en proceso de construcción y la eventual colocación del inmueble de Tlaxcala, se fortalecerán nuestros resultados operativos en los próximos trimestres.

En lo referente a nuestra línea de crédito global con Bancomext, es importante mencionar que hemos obtenido la aprobación para su extensión hasta por 50 millones de dólares adicionales y así llegar a un total de 100 millones de dólares. En breve comenzaremos a hacer las disposiciones parciales, previa autorización de nuestro comité técnico, para continuar con nuestro programa de desarrollo.

Al cumplir estos primeros cuatro años en operación, quiero refrendar el compromiso y el agradecimiento del equipo de Fibra Upsite para con nuestros inversionistas. Estamos conscientes de que un sólido balance financiero en combinación con condiciones estructurales que favorecen nuestro mercado nos permitirá impulsar la generación de valor compartido para todos nuestros grupos de interés.

Agradecemos mucho su atención.

## **Rodolfo Balmaceda**

Director General y Presidente del Comité Técnico

# Resultados financieros del segundo 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 segundo trimestre de 2022 comprende las operaciones del período comprendido del 1 de marzo de 2022 al 30 de junio de 2022 y se compara con el mismo período del año anterior, el cual fue presentado bajo las mismas normas.

La información financiera de los seis meses acumulados de 2022 cubre las operaciones del periodo comprendido del 1 de enero de 2022 hasta el 30 de junio de 2022.

## Estado de resultados por el período de tres meses y seis meses acumulados al 30 de junio de 2022

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

Ps.	2T22	2T21	Var. %	6 meses		
				2022	2021	Var. %
Ingresos por arrendamiento	29,408,597	15,729,386	87.0	49,227,288	31,277,808	57.4
Costo de operación de las propiedades de inversión	(4,608,303)	(2,641,807)	74.4	(8,414,013)	(4,160,485)	102.2
<b>Ingreso Operativo Neto</b>	<b>24,800,295</b>	<b>13,087,579</b>	<b>89.5</b>	<b>40,813,274</b>	<b>27,117,323</b>	<b>50.5</b>
<b>Margen ION</b>	<b>84.3%</b>	<b>83.2%</b>		<b>82.9%</b>	<b>86.7%</b>	
Gastos de administración	(15,664,883)	(12,194,130)	28.5	(31,381,118)	(24,456,682)	28.3
Reserva por cuentas incobrables	(7,283,376)	0	na	(7,283,376)	0	na
<b>UAFIDA</b>	<b>1,852,036</b>	<b>893,448</b>	<b>107.3</b>	<b>2,148,780</b>	<b>2,660,641</b>	<b>(19.2)</b>
Intereses Ganados	942,097	5,219,470	(82.0)	2,763,898	12,006,241	(77.0)
Gasto por intereses	(8,753,720)	(2,310,501)	278.9	(14,428,717)	(4,555,334)	216.7
Ingresos por recuperación de los impuestos	282,292	0	na	282,292	0	na
Pérdida (Utilidad) cambiaria	(3,385,377)	501,614	(774.9)	(5,341,692)	1,200,308	(545.0)
<b>Total resultado integral de financiamiento</b>	<b>(10,914,708)</b>	<b>3,410,582</b>	<b>(420.0)</b>	<b>(16,724,219)</b>	<b>8,651,215</b>	<b>(293.3)</b>
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	0	0	na	(43,066,320)	116,757,835	(136.9)
<b>Pérdida (utilidad) neta e integral del periodo</b>	<b>(9,062,672)</b>	<b>4,304,030</b>	<b>(310.6)</b>	<b>(57,641,759)</b>	<b>128,069,690</b>	<b>(145.0)</b>
Pérdida (utilidad) neta e integral básica por CBFi	(0.16)	0.08	(302.2)	(1.02)	2.37	(143.2)
Pérdida (utilidad) neta e integral básica por CBFi (diluida)	(0.07)	0.03	(310.6)	(0.43)	0.95	(145.0)
CBFIs en circulación	56,257,365	54,034,971		56,257,365	54,034,971	
CBFIs en circulación con efectos de dilución	134,502,076	134,502,076		134,502,076	134,502,076	

## Ingresos

Durante el segundo trimestre de 2022 los ingresos por arrendamiento totalizaron Ps.29,408,597 comparado con los Ps.15,729,386 en el segundo trimestre de 2021, representando un incremento de 87.0%. 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 52.3% trimestre contra trimestre. Lo anterior se debe a la rescisión del contrato al arrendamiento de nuestra nave industrial localizada en Tlaxcala. Al cierre del segundo trimestre de 2022, el 25.5% de los ingresos por arrendamiento correspondieron a los ingresos “mismas tiendas”, el 70.2% a los edificios estabilizados y el 4.3% a los ingresos por reembolsos.

## Costo de operación

Al 30 de junio de 2022, el costo de operación de las propiedades arrendadas se incrementó de Ps.2,641,807 a Ps.4,608,303 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 industrial propiedad de la Fibra.

## Ingreso Operativo Neto

El ingreso neto operativo incrementó 89.5% a Ps.24,800,295 año contra año, mientras que el margen de ION fue de 84.3%.

## Reserva por las cuentas incobrables

Durante el segundo trimestre de 2022 se reconoció la reserva por las cuentas incobrables de la propiedad de Tlaxcala. El monto reportado se debe a la diferencia entre los ocho meses pendientes de pago y la aplicación de los cuatro meses de las rentas anticipadas y dos meses de depósito en garantía.

## Gastos de administración

Durante el 2T22 los gastos de administración totalizaron Ps.15,664,883 comparados con Ps.12,194,130 del segundo 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.942,097 en el segundo trimestre del 2022.

## Gasto por intereses

Los gastos por intereses al 2T22 fueron de Ps.8,753,720. Este monto incluye el pago de los intereses de las tres disposiciones de la deuda, así como los gastos incurridos en la última disposición.

Al cierre del segundo trimestre de 2022 se reconoció la pérdida cambiaria de Ps.3,385,377, ya que la mayoría de la caja y el 100% de la deuda se mantiene en dólares americanos. Derivado de lo anterior, la pérdida integral de financiamiento fue de Ps.10,914,708.

## Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión

Al cierre de 2T22 no se practicó ningún avalúo.

## Pérdida del período

Al 30 de junio de 2022 se presenta una pérdida neta del periodo de Ps.9,062,672.

## Flujo de operación (FFO)

Los fondos de operación (FFO) fueron negativos de Ps.9,062,672 para el 2T22, en comparación con los flujos positivos de Ps.4,304,030 en el mismo periodo de 2T21. La disminución se debió principalmente al reconocimiento de la reserva de las cuentas incobrables, mayores gastos por intereses, menores intereses recibidos por las inversiones en las cuentas bancarias, así como

a un número mayor de CBFIS en circulación. El FFO de la Fibra está calculado de acuerdo con la guía propuesta por la AMEFIBRA. Al cierre de 2T22 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**

Ps.	6 meses			
	2T22	2T21	2022	2021
<b>Pérdida (utilidad) neta e integral del periodo</b>	(9,062,672)	4,304,030	(57,641,759)	128,069,690
<b>Ajustes</b>				
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	0	0	(43,066,320)	116,757,835
<b>FFO Atribuible</b>	(9,062,672)	4,304,030	(14,575,439)	11,311,856
<b>CBFIs en circulación</b>	56,257,365	54,034,971	56,257,365	54,034,971
<b>FFO por CBFi</b>	(0.161)	0.080	(0.259)	0.209

**Estado de posición financiera al 30 de junio 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.	30-jun-22	31-dic-21
<b>Activo Circulante</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	671,723,934	682,971,172
Cuentas por cobrar	4,086,484	75,844,291
Impuesto por recuperar	163,862,654	114,621,224
<b>Total del Activo Circulante</b>	<b>839,673,072</b>	<b>873,436,687</b>
<b>Activo No Circulante</b>		
Propiedades de inversión	3,029,712,955	2,735,715,107
Efectivo restringido	5,044,952	3,734,891
Otros activos	0	1,027,078
<b>Total de Propiedades de Inversión</b>	<b>3,034,757,908</b>	<b>2,740,477,076</b>
<b>Total del Activo</b>	<b>3,874,430,979</b>	<b>3,613,913,763</b>
<b>Pasivo Circulante</b>		
Cuentas por pagar	34,672,322	10,194,696
Rentas cobradas por anticipado	0	39,468,017
Deuda a corto plazo	4,066,990	600,084
<b>Total del Pasivo Circulante</b>	<b>38,739,312</b>	<b>50,262,797</b>
<b>Pasivo Largo Plazo</b>		
Depósitos en garantía	10,668,573	13,137,373
Rentas cobradas por anticipado	20,224,208	24,744,009
Deuda de largo plazo	849,004,796	512,333,735
<b>Total del Pasivo Largo Plazo</b>	<b>879,897,577</b>	<b>550,215,117</b>
<b>Total del Pasivo</b>	<b>918,636,888</b>	<b>600,477,914</b>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes:</b>		
Patrimonio contribuido	1,919,049,257	1,919,049,257
Resultados acumulados	1,036,744,834	1,094,386,593
<b>Total del Patrimonio</b>	<b>2,955,794,091</b>	<b>3,013,435,850</b>
<b>Total del Pasivo y Patrimonio</b>	<b>3,874,430,979</b>	<b>3,613,913,763</b>

## Activos

El saldo de Efectivo y Equivalentes fue de Ps.671,723,934 al cierre del 30 de junio de 2022. La disminución se debe a las inversiones hechas durante el trimestre en la construcción de las propiedades de inversión.

## Clientes

Al cierre del 2T22 el saldo de los Clientes fue de Ps.4,086,484. Durante el trimestre se cerró la provisión de la cuenta por cobrar del cliente de Tlaxcala. El monto restante se debe a las amortizaciones de los pagos anuales de la operación del fideicomiso.

## Propiedades de inversión

Al cierre del 30 de junio de 2022, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.3,029,712,955 representando un incremento del 10.7%, comparado con el 4T21.

## Pasivos Circulantes

Los Pasivos Circulantes de Fibra Upsite alcanzaron Ps.34,672,322 al cierre del 30 de junio de 2022, los cuales corresponden en su mayoría a las provisiones a corto plazo y a la parte proporcional de la deuda de 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. Durante el trimestre se utilizaron cuatro meses de las rentas anticipadas y dos meses de garantía del cliente de Tlaxcala para disminuir el efecto de la reserva de las cuentas incobrables.

Al 30 de junio de 2022 la deuda de largo plazo fue Ps.849,004,796. 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 30 de junio de 2022, Fibra Upsite tuvo un nivel de endeudamiento de 22.02%. Cabe mencionar que la política interna de esta permite un apalancamiento no mayor al 40%. El índice de cobertura al cierre del 2T22 fue de 18.4 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 2.02 veces. Todas las métricas están calculadas de acuerdo con la definición presentada en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras.

## Patrimonio

Al 30 de junio 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 30 de junio 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%
<b>Total</b>	<b>56,257,365</b>	<b>100%</b>

Adicionalmente, al 30 de junio de 2022 Fibra Upsite tiene en su tesorería 78,244,711 de CBFIs.

## Distribución al 2T22

Durante el ejercicio al 30 junio de 2022 no hubo resultado fiscal, razón por la cual no habrá distribución.

## Portafolio “Mismas Tiendas”

Al cierre del 30 de junio 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 <sup>2</sup> )	% Rentado
TIJ01	Tijuana	8,400	100%
CJS01	Cd. Juárez	13,901	100%
TLAX01	Tlaxcala	31,920	0%
<b>Total</b>		<b>54,221</b>	

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

## Portafolio Estabilizado

Al cierre del 30 de junio 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 <sup>2</sup> )	% Rentado	Fecha de entrega
TIJ02	Tijuana	15,017	100%	3T21
CJS02	Cd. Juárez	15,225	100%	3T21
TIJ03	Tijuana	29,553	100%	1T22
CJS03	Cd. Juárez	20,344	100%	3T22
<b>Total</b>		<b>80,139</b>		

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 que en su totalidad suman 70,975 metros cuadrados.

Proyecto	Ubicación	SBA (m2)	% Rentado	Avance de Construcción %	Fecha de entrega
CJS04	Cd. Juárez	18,369	0%	50%	4T22
CJS05	Cd. Juárez	18,369	0%	22%	1T23
CJS06	Cd. Juárez	34,237	0%	8%	1T23
<b>Total</b>		<b>70,975</b>			

## Ocupación

El índice de ocupación total de portafolio de propiedades de Fibra Upsite al cierre de 30 de junio de 2022 fue 76.2%. Lo anterior se debe a la rescisión del contrato al arrendamiento de nuestra nave industrial localizada en Tlaxcala.

## Portafolio de reserva territorial

Al cierre del 30 de junio 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 2T22 aún no se ve reflejado el descuento de la superficie de la reserva territorial por el inicio de los tres 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 (m²)	SBA Potencial (m²)
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
<b>Total</b>			<b>769,099</b>	<b>355,279</b>

## **Resumen de los resultados a seis meses acumulados al 30 de junio de 2022**

Los ingresos por arrendamiento acumulados al cierre de 30 de junio de 2022 totalizaron Ps.49,227,288. El ingreso operativo neto a seis meses fue de Ps.40,813,274, con un margen de 82.9%.

Los gastos de administración acumulados totalizaron Ps.31,381,118 comparados con los Ps.24,456,682 al cierre del segundo trimestre del 2021. El monto reportado se encuentra en línea con el presupuesto anual autorizado por el Comité Técnico.

Los ingresos por intereses acumulados incrementaron a Ps.2,763,898 y los gastos financieros al cierre de 30 de junio de 2022 fueron de Ps.14,428,717. Este monto incluye el pago de los intereses de las tres disposiciones de la deuda, así como los gastos incurridos en la última disposición.

La pérdida cambiaria fue de Ps.5,341,692, principalmente como resultado de un mayor saldo de la deuda en dólares americanos. Derivado a lo anterior, la pérdida integral de financiamiento al cierre de 30 junio de 2022 fue de Ps.16,724,219.

Al cierre del 30 de junio de 2022 el ajuste al valor razonable de propiedades de inversión de Fibra Upsite ascendió a Ps.43,066,320. Lo anterior se debe al ajuste de valor razonable de la propiedad en Tlaxcala hecho durante primer trimestre de 2022.

Al 30 de junio de 2022 se presenta una pérdida neta de Ps.57,641,759.

# Anexos

## Estado de posición financiera al 30 de junio de 2022

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

<i>Ps.</i>	30-jun-22	31-dic-21
<b>Activo Circulante</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	671,723,934	682,971,172
Cuentas por cobrar	4,086,484	75,844,291
Impuesto por recuperar	163,862,654	114,621,224
<b>Total del Activo Circulante</b>	<b>839,673,072</b>	<b>873,436,687</b>
<b>Activo No Circulante</b>		
Propiedades de inversión	3,029,712,955	2,735,715,107
Efectivo restringido	5,044,952	3,734,891
Otros activos	0	1,027,078
<b>Total de Propiedades de Inversión</b>	<b>3,034,757,908</b>	<b>2,740,477,076</b>
<b>Total del Activo</b>	<b>3,874,430,979</b>	<b>3,613,913,763</b>
<b>Pasivo Circulante</b>		
Cuentas por pagar	34,672,322	10,194,696
Rentas cobradas por anticipado	0	39,468,017
Deuda a corto plazo	4,066,990	600,084
<b>Total del Pasivo Circulante</b>	<b>38,739,312</b>	<b>50,262,797</b>
<b>Pasivo Largo Plazo</b>		
Depósitos en garantía	10,668,573	13,137,373
Rentas cobradas por anticipado	20,224,208	24,744,009
Deuda de largo plazo	849,004,796	512,333,735
<b>Total del Pasivo Largo Plazo</b>	<b>879,897,577</b>	<b>550,215,117</b>
<b>Total del Pasivo</b>	<b>918,636,888</b>	<b>600,477,914</b>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes:</b>		
Patrimonio contribuido	1,919,049,257	1,919,049,257
Resultados acumulados	1,036,744,834	1,094,386,593
<b>Total del Patrimonio</b>	<b>2,955,794,091</b>	<b>3,013,435,850</b>
<b>Total del Pasivo y Patrimonio</b>	<b>3,874,430,979</b>	<b>3,613,913,763</b>

## Estado de resultados por el período de tres meses y seis meses acumulados al 30 de junio de 2022

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

Ps.	2T22	2T21	Var. %	6 meses		
				2022	2021	Var. %
Ingresos por arrendamiento	29,408,597	15,729,386	87.0	49,227,288	31,277,808	57.4
Costo de operación de las propiedades de inversión	(4,608,303)	(2,641,807)	74.4	(8,414,013)	(4,160,485)	102.2
<b>Ingreso Operativo Neto</b>	<b>24,800,295</b>	<b>13,087,579</b>	<b>89.5</b>	<b>40,813,274</b>	<b>27,117,323</b>	<b>50.5</b>
<b>Margen ION</b>	<b>84.3%</b>	<b>83.2%</b>		<b>82.9%</b>	<b>86.7%</b>	
Gastos de administración	(15,664,883)	(12,194,130)	28.5	(31,381,118)	(24,456,682)	28.3
Reserva por cuentas incobrables	(7,283,376)	0	na	(7,283,376)	0	na
<b>UAFIDA</b>	<b>1,852,036</b>	<b>893,448</b>	<b>107.3</b>	<b>2,148,780</b>	<b>2,660,641</b>	<b>(19.2)</b>
Intereses Ganados	942,097	5,219,470	(82.0)	2,763,898	12,006,241	(77.0)
Gasto por intereses	(8,753,720)	(2,310,501)	278.9	(14,428,717)	(4,555,334)	216.7
Ingresos por recuperación de los impuestos	282,292	0	na	282,292	0	na
Pérdida (Utilidad) cambiaria	(3,385,377)	501,614	(774.9)	(5,341,692)	1,200,308	(545.0)
<b>Total resultado integral de financiamiento</b>	<b>(10,914,708)</b>	<b>3,410,582</b>	<b>(420.0)</b>	<b>(16,724,219)</b>	<b>8,651,215</b>	<b>(293.3)</b>
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	0	0	na	(43,066,320)	116,757,835	(136.9)
<b>Pérdida (utilidad) neta e integral del periodo</b>	<b>(9,062,672)</b>	<b>4,304,030</b>	<b>(310.6)</b>	<b>(57,641,759)</b>	<b>128,069,690</b>	<b>(145.0)</b>
Pérdida (utilidad) neta e integral básica por CBFi	(0.16)	0.08	(302.2)	(1.02)	2.37	(143.2)
Pérdida (utilidad) neta e integral básica por CBFi (diluida)	(0.07)	0.03	(310.6)	(0.43)	0.95	(145.0)
CBFi en circulación	56,257,365	54,034,971		56,257,365	54,034,971	
CBFi 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 de seis meses al 30 de junio de 2022

(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
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>1,919,049,257</b>	<b>662,731,427</b>	<b>2,581,780,684</b>
Utilidad neta e integral del periodo	0	123,765,660	123,765,660
<b>Saldos al 31 de marzo de 2021</b>	<b>1,919,049,257</b>	<b>786,497,087</b>	<b>2,705,546,344</b>
Utilidad neta e integral del periodo	0	4,304,030	4,304,030
<b>Saldos al 30 de junio de 2021</b>	<b>1,919,049,257</b>	<b>790,801,117</b>	<b>2,709,850,374</b>
Utilidad neta e integral del periodo	0	137,369,491	137,369,491
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2021</b>	<b>1,919,049,257</b>	<b>928,170,608</b>	<b>2,847,219,865</b>
Utilidad neta e integral del periodo	0	166,215,985	166,215,985
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>1,919,049,257</b>	<b>1,094,386,593</b>	<b>3,013,435,850</b>
Pérdida (utilidad) neta e integral del periodo	0	(48,579,087)	(48,579,087)
<b>Saldos al 31 de marzo de 2022</b>	<b>1,919,049,257</b>	<b>1,045,807,506</b>	<b>2,964,856,763</b>
Pérdida (utilidad) neta e integral del periodo	0	(9,062,672)	(9,062,672)
<b>Saldos al 30 de junio de 2022</b>	<b>1,919,049,257</b>	<b>1,036,744,834</b>	<b>2,955,794,091</b>

## Estado de flujos de efectivo por el periodo de seis meses al 30 de junio 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.	30-jun-22	30-jun-21
<b>Flujo de efectivo de actividades de operación:</b>		
Pérdida (utilidad) neta del período	(57,641,759)	128,069,690
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	(2,763,898)	(12,006,241)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Pérdida (Utilidad) cambiaria	5,341,692	(1,200,308)
<b>Total</b>	<b>(11,997,645)</b>	<b>(1,894,693)</b>
(Aumento) disminución en:		
Otras cuentas por cobrar	(3,118,914)	(686,866)
Clientes	74,876,721	(43,879,653)
Impuesto al valor agregado por recuperar	(38,649,652)	(26,262,760)
Depósitos en Garantía	0	101,250
Aumento (disminución) en:		
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	27,944,532	26,227
Depósitos en Garantía	(2,468,801)	805,594
Ingresos Diferidos	(43,987,818)	24,021,535
Impuestos por pagar	(10,591,777)	9,010,004
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación</b>	<b>(7,993,354)</b>	<b>(38,759,363)</b>
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Intereses a favor efectivamente cobrados	2,763,898	12,006,241
Propiedades de inversión	(147,294,858)	(351,565,402)
Construcción en proceso	(189,769,310)	(78,404,325)
- Infraestructura	(25,290,198)	(12,990,240)
- Construcción en proceso.	(151,069,780)	(53,490,000)
- Mejoras	(13,409,332)	(5,279,406)
Otros activos	1,027,078	0
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>	<b>(333,273,192)</b>	<b>(417,963,486)</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:</b>		
Aportaciones en efectivo de los fideicomitentes	0	0
Gastos financieros efectivamente pagados	(5,341,692)	1,200,308
Gastos de emisión	0	0
Deuda Bancaria (Neta de Comisiones y Gastos)	336,671,061	108,697
<b>Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento</b>	<b>331,329,370</b>	<b>1,309,005</b>
<b>Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>(9,937,177)</b>	<b>(455,413,844)</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período</b>	<b>686,706,063</b>	<b>1,035,183,517</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>	<b>676,768,886</b>	<b>579,769,674</b>

## Notas aclaratorias

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

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

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

**SBA:** Superficie Bruta Arrendable.

## Cobertura de Analistas

Al 30 de junio 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.