



# REPORTE DE RESULTADOS 2T23

## CONFERENCIA TELEFÓNICA 2T23

Lunes 31 de julio 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**

+1 929 205 6099 E.E.U.U.  
+52 55 8659 6002 México



**CÓDIGO DE ACCESO  
A CONFERENCIA vía ZOOM**

834 7780 3473

### CONTACTO

Relación con Inversionistas: Iga Wolska [iwolska@upsite-mexico.com](mailto:iwolska@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 2023 .....	3
Datos relevantes .....	3
Mensaje del Director General.....	4
Resultados financieros del segundo 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
Resumen de los resultados a seis meses acumulados al 30 de junio de 2023.....	14
Anexos.....	15
Notas aclaratorias.....	18
Cobertura de Analistas.....	18

# Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del segundo trimestre de 2023

**Ciudad de México (28 de julio 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 segundo 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

- El 21 de junio de 2023 Fibra Upsite celebró su quinto aniversario cotizando en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), en compañía de inversionistas, proveedores, corredores inmobiliarios, clientes, autoridades, colegas y amigos. El evento representó una gran oportunidad para expresar nuestra satisfacción por los avances alcanzados y el 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 inversionistas.
- Al cierre del segundo 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 30 de junio de 2023 los ingresos por arrendamiento fueron de Ps.42,692,620, un incremento del 45.2% en comparación con el 2T22. El ingreso operativo neto fue de Ps.35,219,930, representado un crecimiento del 42.0%.
- Al cierre del 30 de junio 2023, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.3,767.8 millones, representando un incremento del 24.4% respecto a los Ps.3,029.7 millones al 30 de junio de 2022.

# Mensaje del Director General

Estimados accionistas,

Me complace compartir con ustedes los aspectos más destacados del desempeño operativo y financiero de Fibra Upsite para el segundo trimestre de 2023. En el marco de nuestro quinto aniversario desde la realización de nuestra Oferta Pública Inicial (OPI), es pertinente recalcar que hemos logrado probar nuestro modelo de negocio, ofreciendo a nuestros inversionistas un portafolio robusto y diferenciado, y cumpliendo así los objetivos centrales que nos habíamos trazado.

La solidez que recientemente ha caracterizado a este sector prevalece, principalmente en la frontera norte del país. Como muestra de ello, de acuerdo con datos de CBRE, Ciudad Juárez, una de las ciudades centrales de nuestro portafolio, finalizó el trimestre con una absorción neta de 1.6 millones de pies cuadrados, la más grande para un segundo trimestre y la tercera mayor desde que la firma lleva registros, con una tasa de desocupación de desocupación histórica del 0.8%.

Esta fortaleza de la zona norte ha ido impactando a otras regiones que compiten por la atracción de inversiones, como es el caso del Bajío, que si bien muestra una tasa de vacancia de 3.9%, ha experimentado una tendencia constante a la baja en los últimos 3 trimestres, impulsada por aumentos muy destacados en la absorción neta respecto al mismo semestre del 2022.

Respecto a nuestros eventos operativos más destacados, destaca la entrega de 19.3 mil metros cuadrados dentro del Edificio VI en Ciudad Juárez, a una importante compañía norteamericana. Esta transacción se llevó a cabo mediante un contrato de arrendamiento a largo plazo por 7 años, lo que representa aproximadamente el 60% de la superficie bruta arrendable del inmueble. Además, contamos con potenciales inquilinos interesados en arrendar los 14.8 mil metros cuadrados restantes.

En relación a nuestra propiedad en Tlaxcala, el trimestre pasado anunciamos la firma de un contrato de arrendamiento por 10 años con una empresa multinacional francesa, lo que la convierte en el cliente más importante de nuestro portafolio. La entrega final, con todas las mejoras acordadas para el edificio, está programada para este tercer trimestre.

Por otra parte, es relevante mencionar que durante el 2T23, obtuvimos un segundo fallo favorable por parte de un tribunal de la Ciudad de México, respecto al cobro de la fianza por incumplimiento del contrato de arrendamiento de este edificio, que se tenía con el inquilino

anterior, logrando un avance significativo para el cobro no solo de los \$90 millones de pesos pactados en dicha fianza, sino también el monto resultante proveniente de intereses, actualizaciones y los costos relacionados con este proceso judicial.

En otros aspectos operativos, finalizamos el segundo trimestre de 2023 con un nivel de ocupación del 100%, un perfil de vencimiento de contratos de 7.3 años, uno de los más largos dentro del sector industrial inmobiliario en México, y con el 100% de los ingresos en dólares. En este sentido, vale la pena destacar que todos los inmuebles terminados y entregados en Ciudad Juárez ya se encuentran generando ingresos y próximamente se sumará el edificio Tlaxcala.

Con respecto a la deuda, estamos próximos a anunciar una nueva disposición dentro de la línea global de 100 millones de dólares suscrita con Bancomext. Asimismo, estamos trabajando con esta institución financiera para asegurar una ampliación de dicha línea la cual estaremos anunciando próximamente.

Pasando a los resultados financieros, impulsados por un mayor flujo de rentas, los ingresos totales sumaron \$42.7 millones de pesos, creciendo 45.2% respecto al mismo periodo del año anterior, a pesar de la apreciación del peso. Los movimientos de la cotización del dólar nos han permitido registrar una utilidad cambiaria durante este período, proveniente en su mayoría de la deuda, que al igual que los ingresos por arrendamiento, está 100% denominada en dólares, propiciando que para el 2T23 hayamos obtenido una utilidad neta de \$38.2 millones de pesos.

Actualmente estamos trabajando de cerca con nuestro Comité Técnico en la definición de una estrategia que nos permita aprovechar al máximo la oportunidad que se nos presenta en el mercado, particularmente por el efecto positivo del “nearshoring”. Más adelante compartiremos con mayor detalle nuestros planes.

Finalmente, quiero expresar mi optimismo respecto al desempeño actual y futuro de nuestra industria y por el sólido balance financiero de la empresa, que nos que nos permite contar con una gran plataforma para aprovechar nuevas oportunidades y así aumentar el valor generado para nuestros accionistas y grupos de interés.

Agradecemos la confianza que han depositado en el equipo directivo de Upsite y reafirmamos nuestro compromiso de seguir obteniendo buenos resultados.

## **Rodolfo Balmaceda**

Director General y Presidente del Comité Técnico

# Resultados financieros del segundo 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 segundo trimestre de 2023 comprende las operaciones del período que va del 1 de abril al 30 de junio 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 seis meses acumulados de 2023 cubre las operaciones del periodo comprendido del 1 de enero hasta el 30 de junio de 2023.

## Estado de resultados por el período de tres meses y seis meses acumulados al 30 de junio 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.	2T23	2T22	Var. %	6 meses		
				2023	2022	Var. %
Ingresos por arrendamiento	42,692,620	29,408,597	45.2	81,125,010	49,227,288	64.8
Costo de operación de las propiedades de inversión	(7,472,691)	(4,608,303)	62.2	(14,405,564)	(8,414,013)	71.2
<b>Ingreso Operativo Neto</b>	<b>35,219,930</b>	<b>24,800,295</b>	<b>42.0</b>	<b>66,719,446</b>	<b>40,813,274</b>	<b>63.5</b>
<b>Margen ION</b>	<b>82.5%</b>	<b>84.3%</b>		<b>82.2%</b>	<b>82.9%</b>	<b>0.0</b>
Gastos de administración	(29,678,472)	(15,664,883)	89.5	(60,469,571)	(31,381,118)	92.7
Reserva por cuentas incobrables	0	(7,283,376)	na	0	(7,283,376)	na
<b>UAFIDA</b>	<b>5,541,458</b>	<b>1,852,036</b>	<b>199.2</b>	<b>6,249,875</b>	<b>2,148,780</b>	<b>190.9</b>
Intereses Ganados	2,559,443	942,097	171.7	7,786,159	2,763,898	181.7
Gasto por intereses	(17,338,763)	(8,753,720)	98.1	(32,595,180)	(14,428,717)	125.9
Utilidad (pérdida) cambiaria	47,472,922	(3,385,377)	na	90,410,324	(5,341,692)	na
<b>Total resultado integral de financiamiento</b>	<b>32,693,601</b>	<b>(10,914,708)</b>	<b>399.5</b>	<b>65,601,303</b>	<b>(16,724,219)</b>	<b>492.3</b>
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	0	0	0.0	15,674,000	(43,066,320)	136.4
<b>Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo</b>	<b>38,235,060</b>	<b>(9,062,672)</b>	<b>521.9</b>	<b>87,525,178</b>	<b>(57,641,759)</b>	<b>251.8</b>
Utilidad neta e integral básica por CBFi	0.68	(0.16)	521.9	1.56	(1.02)	251.8
Utilidad neta e integral básica por CBFi (diluida)	0.28	(0.07)	521.9	0.65	(0.43)	251.8
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 segundo trimestre de 2023 los ingresos por arrendamiento totalizaron Ps.42,692,620 comparado con los Ps.29,408,597 en el segundo trimestre de 2022, representando un incremento de 45.2%. Lo anterior se debe a la entrega de los nuevos edificios en Ciudad Juárez que comenzaron a generar flujo por concepto de rentas.

Las rentas “mismas tiendas” disminuyeron 8.0% 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 2023, el 16.1% de los ingresos por arrendamiento correspondieron a los ingresos “mismas tiendas”, el 79.5% a los edificios estabilizados y el 4.4% a los ingresos por reembolsos.

## Costo de operación

Al 30 de junio de 2023, el costo de operación de las propiedades arrendadas se incrementó de Ps.4,608,303 a Ps.7,472,691 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 42.0% a Ps.35,219,930 año contra año, mientras que el margen de ION fue de 82.5%.

## Gastos de administración

Durante el segundo trimestre de 2023 los gastos de administración totalizaron Ps.29,678,472 comparados con Ps.15,664,883 del segundo 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 pudo recuperar. Los ingresos por intereses ascendieron a Ps.2,559,443 en el segundo 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 segundo trimestre de 2023 fueron de Ps.17,338,763, los cuales incluyen los correspondientes a la deuda contraída por la Fibra, así como los gastos incurridos derivados a esta deuda.

Al cierre del segundo trimestre de 2023 se reconoció la utilidad cambiaria de Ps.47.5 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.32,693,601.

## Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión

Durante el segundo trimestre de 2023 no se llevó a cabo ningún avalúo.

## Utilidad del período

Al 30 de junio de 2023 la utilidad neta del periodo fue de Ps.38,235,060.

## Flujo de operación (FFO)

El flujo de operación (FFO) presenta un resultado negativo de Ps.8,760,045 al 2T23, en comparación con el flujo negativo de Ps.9,062,672 en el mismo periodo de 2T22. El FFO de la Fibra está calculado de acuerdo con la guía propuesta por la AMEFIBRA. Al cierre del segundo 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)**

Ps.	2T23	2T22	Var. %	6 meses		Var. %
				2023	2022	
<b>Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo</b>	38,235,060	(9,062,672)	na	87,525,178	(57,641,759)	na
<b>Ajustes</b>						
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	0	0	0.0	15,674,000	(43,066,320)	136.4
Utilidad (pérdida) cambiaria no realizada	46,995,104	0	na	89,763,021	0	na
<b>FFO Atribuible</b>	(8,760,045)	(9,062,672)	(3.3)	(17,911,842)	(14,575,439)	22.9
<b>CBFIs en circulación</b>	56,257,365	56,257,365	0.0	56,257,365	56,257,365	0.0
<b>FFO por CBFi</b>	(0.156)	(0.161)	(3.3)	(0.318)	(0.259)	22.9

## Estado de posición financiera al 30 de junio 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.	30-Jun-23	31-Dec-22
<b>Activo Circulante</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	318,793,060	493,966,376
Clientes	0	
Cuentas por cobrar	8,821,106	4,232,663
Impuesto por recuperar	211,908,324	195,856,437
<b>Total del Activo Circulante</b>	<b>539,522,490</b>	<b>694,055,477</b>
<b>Activo No Circulante</b>		
Propiedades de inversión	3,767,819,371	3,472,640,365
Efectivo restringido	5,503,490	6,089,923
Otros activos	0	0
<b>Total de Propiedades de Inversión</b>	<b>3,773,322,861</b>	<b>3,478,730,288</b>
<b>Total del Activo</b>	<b>4,312,845,351</b>	<b>4,172,785,765</b>
<b>Pasivo Circulante</b>		
Cuentas por pagar	84,322,473	83,587,042
Rentas cobradas por anticipado	0	0
Deuda a corto plazo	16,937,159	9,175,429
<b>Total del Pasivo Circulante</b>	<b>101,259,632</b>	<b>92,762,471</b>
<b>Pasivo Largo Plazo</b>		
Depósitos en garantía	15,063,785	17,037,361
Rentas cobradas por anticipado	17,998,842	20,356,954
Deuda de largo plazo	1,063,007,797	1,014,638,862
<b>Total del Pasivo Largo Plazo</b>	<b>1,096,070,424</b>	<b>1,052,033,176</b>
<b>Total del Pasivo</b>	<b>1,197,330,056</b>	<b>1,144,795,647</b>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes:</b>		
Patrimonio contribuido	1,919,049,257	1,919,049,257
Resultados acumulados	1,196,466,038	1,108,940,860
<b>Total del Patrimonio</b>	<b>3,115,515,295</b>	<b>3,027,990,117</b>
<b>Total del Pasivo y Patrimonio</b>	<b>4,312,845,351</b>	<b>4,172,785,765</b>

## Activos

El saldo de Efectivo y Equivalentes fue de Ps.324,296,551 al cierre del 30 de junio de 2023. La cifra anterior incluye el monto de la caja de Ps.318,793,060 y el monto del efectivo restringido fue de Ps.5,503,490. 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.

## Clientes

Al 30 de junio de 2023 no se registró el saldo pendiente por cobrar de los clientes.

## Cuentas por cobrar

Al 30 de junio de 2023 el saldo de las cuentas por cobrar fue de Ps.8,821,106. El monto se debe a las amortizaciones de los pagos anuales de la operación del fideicomiso.

## Propiedades de inversión

Al 30 de junio de 2023, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.3,767.8 millones, representando un incremento del 24.4% respecto a los Ps.3,029.7 millones al 30 de junio de 2022.

## Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar alcanzaron Ps.84,322,473 al cierre del 30 de junio 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 30 de junio de 2023 la deuda fue de Ps.1,079.9 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 30 de junio de 2023, Fibra Upsite tuvo un nivel de endeudamiento del 25.04%. Cabe mencionar que la ley y política interna de endeudamiento permite un apalancamiento no mayor al 50%. El índice de cobertura al cierre del 2T23 fue de 4.38 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 2.25 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 30 de junio 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 30 de junio 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%
<b>Total</b>	<b>56,257,365</b>	<b>100%</b>

Adicionalmente, al 30 de junio de 2023 Fibra Upsite mantiene en su tesorería 78,244,711 CBFIs.

## Distribución al 2T23

Durante el ejercicio al 30 junio de 2023 no hubo resultado fiscal, razón por la cual no habrá distribución de dividendos.

## Portafolio “Mismas Tiendas”

Al 30 de junio 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 <sup>2</sup> )	% 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%
<b>Total</b>		<b>114,016</b>	

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

## Portafolio Estabilizado

Al 30 de junio 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 <sup>2</sup> )	% 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
<b>Total</b>		<b>57,082</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 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%	95%	2T23
<b>Total</b>		<b>34,237</b>			

## Ocupación

El índice de ocupación del portafolio de propiedades de Fibra Upsite al 30 de junio de 2023 fue del 100%.

## Portafolio de reserva territorial

Al 30 de junio 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 <sup>2</sup> )	SBA Potencial (m <sup>2</sup> )
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
<b>Total</b>			<b>624,719</b>	<b>284,767</b>

## Resumen de los resultados a seis meses acumulados al 30 de junio de 2023

Los ingresos por arrendamiento acumulados al cierre de 30 de junio de 2023 totalizaron Ps.81,125,010. El ingreso operativo neto a seis meses fue de Ps.66,719,446, con un margen de 82.2%.

Los gastos de administración acumulados totalizaron Ps.60,469,571 comparados con los Ps.31,381,118 al cierre del segundo trimestre 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.7,786,159 y los gastos financieros al cierre de 30 de junio de 2023 fueron de Ps.32,595,180. Este monto incluye el pago de los intereses de las cinco disposiciones de la deuda, así como los gastos incurridos en la última disposición.

La utilidad cambiaria acumulada fue de Ps.90,410,324, 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 30 junio de 2023 fue de Ps.65,601,303.

Al cierre del 30 de junio de 2022 el ajuste al valor razonable de propiedades de inversión de Fibra Upsite ascendió a Ps.15,674,000. Lo anterior se debe al ajuste del valor razonable de la propiedad en Tlaxcala realizado durante el primer trimestre de 2023.

Al 30 de junio de 2023 se presenta una utilidad neta acumulada de Ps.87,525,178.

# Anexos

## Estado de posición financiera al 30 junio 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.	30-Jun-23	31-Dec-22
<b>Activo Circulante</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	318,793,060	493,966,376
Clientes	0	
Cuentas por cobrar	8,821,106	4,232,663
Impuesto por recuperar	211,908,324	195,856,437
<b>Total del Activo Circulante</b>	<b>539,522,490</b>	<b>694,055,477</b>
<b>Activo No Circulante</b>		
Propiedades de inversión	3,767,819,371	3,472,640,365
Efectivo restringido	5,503,490	6,089,923
Otros activos	0	0
<b>Total de Propiedades de Inversión</b>	<b>3,773,322,861</b>	<b>3,478,730,288</b>
<b>Total del Activo</b>	<b>4,312,845,351</b>	<b>4,172,785,765</b>
<b>Pasivo Circulante</b>		
Cuentas por pagar	84,322,473	83,587,042
Rentas cobradas por anticipado	0	0
Deuda a corto plazo	16,937,159	9,175,429
<b>Total del Pasivo Circulante</b>	<b>101,259,632</b>	<b>92,762,471</b>
<b>Pasivo Largo Plazo</b>		
Depósitos en garantía	15,063,785	17,037,361
Rentas cobradas por anticipado	17,998,842	20,356,954
Deuda de largo plazo	1,063,007,797	1,014,638,862
<b>Total del Pasivo Largo Plazo</b>	<b>1,096,070,424</b>	<b>1,052,033,176</b>
<b>Total del Pasivo</b>	<b>1,197,330,056</b>	<b>1,144,795,647</b>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes:</b>		
Patrimonio contribuido	1,919,049,257	1,919,049,257
Resultados acumulados	1,196,466,038	1,108,940,860
<b>Total del Patrimonio</b>	<b>3,115,515,295</b>	<b>3,027,990,117</b>
<b>Total del Pasivo y Patrimonio</b>	<b>4,312,845,351</b>	<b>4,172,785,765</b>

## Estado de resultados por el período de tres meses al 30 de junio 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.	2T23	2T22	Var. %	6 meses		
				2023	2022	Var. %
Ingresos por arrendamiento	42,692,620	29,408,597	45.2	81,125,010	49,227,288	64.8
Costo de operación de las propiedades de inversión	(7,472,691)	(4,608,303)	62.2	(14,405,564)	(8,414,013)	71.2
<b>Ingreso Operativo Neto</b>	<b>35,219,930</b>	<b>24,800,295</b>	<b>42.0</b>	<b>66,719,446</b>	<b>40,813,274</b>	<b>63.5</b>
<b>Margen ION</b>	82.5%	84.3%		82.2%	82.9%	0.0
Gastos de administración	(29,678,472)	(15,664,883)	89.5	(60,469,571)	(31,381,118)	92.7
Reserva por cuentas incobrables	0	(7,283,376)	na	0	(7,283,376)	na
<b>UAFIDA</b>	<b>5,541,458</b>	<b>1,852,036</b>	<b>199.2</b>	<b>6,249,875</b>	<b>2,148,780</b>	<b>190.9</b>
Intereses Ganados	2,559,443	942,097	171.7	7,786,159	2,763,898	181.7
Gasto por intereses	(17,338,763)	(8,753,720)	98.1	(32,595,180)	(14,428,717)	125.9
Utilidad (pérdida) cambiaria	47,472,922	(3,385,377)	na	90,410,324	(5,341,692)	na
<b>Total resultado integral de financiamiento</b>	<b>32,693,601</b>	<b>(10,914,708)</b>	<b>399.5</b>	<b>65,601,303</b>	<b>(16,724,219)</b>	<b>492.3</b>
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	0	0	0.0	15,674,000	(43,066,320)	136.4
<b>Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo</b>	<b>38,235,060</b>	<b>(9,062,672)</b>	<b>521.9</b>	<b>87,525,178</b>	<b>(57,641,759)</b>	<b>251.8</b>
Utilidad neta e integral básica por CBFi	0.68	(0.16)	521.9	1.56	(1.02)	251.8
Utilidad neta e integral básica por CBFi (diluida)	0.28	(0.07)	521.9	0.65	(0.43)	251.8
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 tres meses al 30 de junio 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
<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>
Utilidad (pérdida) 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>
Utilidad (pérdida) 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>
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	0	4,019,588	4,019,588
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2022</b>	<b>1,919,049,257</b>	<b>1,040,764,422</b>	<b>2,959,813,679</b>
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	0	68,176,438	68,176,438
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>1,919,049,257</b>	<b>1,108,940,860</b>	<b>3,027,990,117</b>
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	0	49,290,119	49,290,119
<b>Saldos al 31 de marzo de 2023</b>	<b>1,919,049,257</b>	<b>1,158,230,979</b>	<b>3,077,280,236</b>
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	0	38,235,060	38,235,060
<b>Saldos al 30 de junio de 2023</b>	<b>1,919,049,257</b>	<b>1,196,466,038</b>	<b>3,115,515,295</b>



## Estado de flujo de efectivo por el periodo de seis meses al 30 de junio 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.	30-Jun-23	31-Dec-22
<b>Flujo de efectivo de actividades de operación:</b>		
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	87,525,178	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	(7,786,159)	(4,912,166)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Pérdida (Utilidad) cambiaria	90,410,324	5,712,039
<b>Total</b>	<b>154,475,343</b>	<b>(98,419,827)</b>
(Aumento) disminución en:		
Otras cuentas por cobrar	(4,595,793)	(3,257,744)
Clientes	7,350	74,869,372
Impuesto al valor agregado por recuperar	(16,060,969)	(67,260,051)
Depósitos en Garantía	0	0
Aumento (disminución) en:		
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	8,497,160	81,967,691
Depósitos en Garantía	(1,973,576)	3,899,988
Ingresos Diferidos	(2,358,111)	(43,855,072)
Impuestos por pagar	9,082	(13,975,162)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación</b>	<b>138,000,486</b>	<b>(66,030,805)</b>
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Intereses a favor efectivamente cobrados	7,786,159	4,912,166
Propiedades de inversión	(246,170,621)	(728,695,378)
Construcción en proceso	<b>(33,334,385)</b>	<b>105,544,088</b>
- Infraestructura	(33,334,385)	105,544,088
- Construcción en proceso.	0	0
- Mejoras	0	0
Otros activos	0	1,027,078
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>	<b>(271,718,847)</b>	<b>(617,212,046)</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:</b>		
Aportaciones en efectivo de los fideicomitentes	0	0
Gastos financieros efectivamente pagados	(90,410,324)	(5,712,039)
Gastos de emission	0	0
Deuda Bancaria (Neta de Comisiones y Gastos)	48,368,936	502,305,127
<b>Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento</b>	<b>(42,041,388)</b>	<b>496,593,088</b>
<b>Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>(175,759,749)</b>	<b>(186,649,763)</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo</b>	<b>500,056,300</b>	<b>686,706,063</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	<b>324,296,551</b>	<b>500,056,300</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 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.