



REPORTE DE RESULTADOS 3T22

CONFERENCIA TELEFÓNICA 3T22

Jueves 27 de octubre 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**

1-877-506-0062 E.E.U.U.

1-973-528-0011 México



**CÓDIGO DE ACCESO
A CONFERENCIA**

UPSITE

CONTACTO

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

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



FIBRAUP



ÍNDICE

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

Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del tercer trimestre de 2022

Ciudad de México (26 de octubre 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 tercer 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

- Se firmaron dos contratos de arrendamiento para el espacio vacante dentro del cuarto edificio dentro del parque “Upsite Juárez Park II” por una superficie bruta arrendable de (SBA) de 18,368 metros cuadrados (197,711 pies cuadrados). Ambos contratos están denominados en dólares de los Estados Unidos de América y ambos se firmaron por un plazo de 7 años.
- Recientemente se firmó una carta de intención vinculante con un cliente nuevo que arrendará el quinto edificio dentro del parque “Upsite Juárez Park II” con una superficie bruta arrendable (SBA) total de 18,368 metros cuadrados (197,711 pies cuadrados). El arrendamiento también será por 7 años y está denominado en dólares de los Estados Unidos de América.
- Con respecto a nuestro edificio vacante en Tlaxcala, se firmó ya una carta de intención vinculante con un nuevo cliente para arrendar el espacio total del mismo con una superficie bruta arrendable (SBA) de 31,920 metros cuadrados (343,584 pies cuadrados). El arrendamiento será por 10 años y estará denominado en (dólares de los Estados Unidos de América).
- Fibra Upsite realizó la cuarta disposición de su línea global de USD\$100 millones con Bancomext por un monto de USD\$10.6 millones a un plazo de 7 años y con una tasa fija de 6.15%. 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 tercer trimestre de 2022 la ocupación del portafolio es del 100%, con un perfil de vencimiento promedio de sus contratos de arrendamiento es de 7.5 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 septiembre de 2022 los ingresos por arrendamiento fueron de Ps.31,804,021, creciendo 61.2% en comparación con 3T21. El ingreso operativo neto fue de Ps.25,200,235 representado un crecimiento de 49.8%.
- Al cierre del 30 de septiembre 2022, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.3,258 millones, representando un incremento de 31.5% respecto a los Ps.2,477 millones al 30 de septiembre de 2021.

Mensaje del Director General

Estimados accionistas,

Me complace compartir con ustedes los aspectos más destacados de este tercer trimestre del 2022, un periodo de importantes avances relacionados con la operación de la empresa y en el cual seguimos consolidando nuestro plan de crecimiento.

El panorama para el sector inmobiliario industrial sigue siendo muy alentador, la región fronteriza, principalmente Tijuana y Cd. Juárez, muestran tasas de desocupación menores al uno por ciento y en el caso del Bajío, que habían estado parcialmente rezagadas hoy muestra una tasa de desocupación promedio del 4.3% y una creciente demanda, lo mismo que el occidente y el sureste, los cuales empiezan a consolidarse como opciones atractivas para el establecimiento de nuevas plantas de producción al contar con una amplia base de mano de obra y costos competitivos.

A pesar de los múltiples retos globales, estimamos que el segmento industrial mantendrá un fuerte dinamismo en los siguientes años, apoyados en el continuo crecimiento del comercio electrónico, el reordenamiento de las cadenas de suministro y el efecto del nearshoring.

Con relación a nuestras actividades de desarrollo, durante el trimestre continuamos avanzando en la construcción de los edificios IV y V de Ciudad Juárez, destacando que para el edificio IV ya contamos con dos contratos de arrendamiento denominados en dólares con un plazo de 7 años; mientras que, el edificio V ya cuenta con una carta de intención y nos encontramos en el proceso de negociación del contrato de arrendamiento. La culminación de estos edificios

contribuirá al fortalecimiento de nuestros ingresos, ya que se traducirá en la adición de una Superficie Bruta Arrendable estimada (SBA) de 36,738 metros cuadrados.

Asimismo, arrancamos la construcción del edificio VI que contará con una SBA de 34,237 metros cuadrados, para el cual ya contamos con una carta intención por el 60% de la superficie.

En cuanto a los principales resultados financieros, los ingresos totales alcanzaron \$31.8 millones de pesos, lo que representa un incremento de 61.2% respecto al mismo trimestre del 2021. La ocupación del portafolio es del 100%, con un perfil de vencimiento promedio de sus contratos de arrendamiento es de 7.5 años, siendo uno de los más largos del sector inmobiliario industrial en México.

Respecto a nuestra propiedad en Tlaxcala, me complace resaltar que ya contamos con una carta de intención vinculatoria con una importante empresa multinacional, para un contrato de arrendamiento a 10 años, cuya renta estará denominada en dólares y con un precio superior al que teníamos contratado con el cliente anterior. Una vez que este contrato entre en operación, permitirá incrementar significativamente los ingresos de la empresa y nos permitirá mantener el 100% de nuestros ingresos en dólares.

En lo referente a nuestra línea de crédito global de 100 millones de dólares con Bancomext, durante este trimestre realizamos una disposición parcial de 10.6 millones de dólares con el objetivo de seguir impulsando nuestro programa de desarrollo. Es importante mencionar que este financiamiento se alcanzó en condiciones de mercado muy atractivas, entre las que se encuentran un plazo a siete años, dos años de gracia y una tasa fija del 6.15%. Lo anterior nos permite seguir contando con una tasa promedio ponderada del 4.73% después de las cuatro disposiciones realizadas hasta el momento.

Tenemos confianza de que a pesar de los retos que nos presenta la actual coyuntura económica internacional, lograremos alcanzar los objetivos que nos hemos trazado para el final de este 2022. La fortaleza de nuestro sector, un sólido balance financiero, así como el arduo trabajo de nuestro equipo, nos permitirá seguir capitalizando oportunidades y con ello seguir honrando el compromiso de generación de valor que tenemos con nuestros inversionistas.

Agradecemos mucho su atención.

Rodolfo Balmaceda

Director General y Presidente del Comité Técnico

Resultados financieros del tercer 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 tercer trimestre de 2022 comprende las operaciones del período que va del 1 de julio de 2022 al 30 de septiembre 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 nueve meses acumulados de 2022 cubre las operaciones del periodo comprendido del 1 de enero de 2022 hasta el 30 de septiembre de 2022.

Estado de resultados por el período de tres y nueve meses acumulados al 30 de septiembre de 2022

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

Ps.	3T22	3T21	Var. %	9 meses		
				2022	2021	Var. %
Ingresos por arrendamiento	31,804,021	19,730,527	61.2	81,031,309	51,008,335	58.9
Costo de operación de las propiedades de inversión	(6,603,785)	(2,905,462)	127.3	(15,017,799)	(7,065,947)	112.5
Ingreso Operativo Neto	25,200,235	16,825,065	49.8	66,013,510	43,942,388	50.2
Gastos de administración	(102,975,455)	(12,429,999)	na	(134,356,573)	(36,886,681)	264.2
Reserva por cuentas incobrables	0	0	na	(7,283,376)	0	na
UAFIDA	(77,775,219)	4,395,066	na	(75,626,439)	7,055,707	na
Intereses Ganados	175,948	4,233,068	(95.8)	2,939,846	16,239,309	(81.9)
Gasto por intereses	(11,211,234)	(2,860,942)	291.9	(25,639,952)	(7,416,276)	245.7
Ingresos por recuperación de los impuestos	4,115,628	0	na	4,397,920	0	na
Utilidad (pérdida) cambiaria	(5,996,370)	(647,764)	na	(11,338,062)	552,544	na
Total resultado integral de financiamiento	(12,916,028)	724,362	na	(29,640,247)	9,375,577	(416.1)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	94,710,835	132,250,062	(28.4)	51,644,515	249,007,897	(79.3)
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	4,019,588	137,369,491	(97.1)	(53,622,171)	265,439,181	(120.2)
Utilidad neta e integral básica por CBFi	0.07	2.44	(97.1)	(0.95)	4.72	(120.2)
Utilidad neta e integral básica por CBFi (diluida)	0.03	1.02	(97.1)	(0.40)	1.97	(120.2)
CBFis en circulación	56,257,365	56,257,365		56,257,365	56,257,365	
CBFis en circulación con efectos de dilución	134,502,076	134,502,076		134,502,076	134,502,076	

Ingresos

Durante el tercer trimestre de 2022 los ingresos por arrendamiento totalizaron Ps.31,804,021 comparado con los Ps.19,730,526 en el tercer trimestre de 2021, representando un incremento de 61.2%. 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 52.7% trimestre contra trimestre. Lo anterior se debe a la rescisión del contrato al arrendamiento de nuestra nave industrial localizada en Tlaxcala. Al cierre del tercer trimestre de 2022, el 24.1% de los ingresos por arrendamiento correspondieron a los ingresos “mismas tiendas”, el 69.7% a los edificios estabilizados y el 6.2% a los ingresos por reembolsos.

Costo de operación

Al 30 de septiembre de 2022, el costo de operación de las propiedades arrendadas se incrementó de Ps.2,905,462 a Ps.6,603,785 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 operativo neto incrementó 49.8% a Ps.25,200,235 año contra año, mientras que el margen de ION fue de 79.2%.

Gastos de administración

Durante el 3T22 los gastos de administración totalizaron Ps.102,975,455 comparados con Ps.12,429,999 del tercer trimestre del 2021. El incremento se debe al reconocimiento de una provisión de la porción variable de los sueldos y salarios del Administrador para los años 2019-2022, la cual fue determinada en función del cumplimiento de los KPI`s establecidos para el Administrador.

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.175,948 en el tercer trimestre del 2022. Al cierre del trimestre la mayoría de la caja fue mantenida en dólares de los Estados Unidos de América.

Gasto por intereses

Los gastos por intereses al 3T22 fueron de Ps.11,211,234. Este monto incluye el pago de los intereses de la cuarta disposición de la deuda, así como los gastos incurridos derivados de esta.

Al cierre del tercer trimestre de 2022 se reconoció la pérdida cambiaria de Ps.5,996,370, 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.12,916,028.

Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión

Durante el tercer trimestre de 2022 el ajuste al valor razonable de propiedades de inversión fue de Ps.94,710,835. Lo anterior se debe al avalúo de dos edificios en Ciudad Juárez.

Utilidad del período

Al 30 de septiembre de 2022 se presenta una utilidad neta del periodo de Ps.4,019,588.

Flujo de operación (FFO)

Los fondos de operación (FFO) fueron negativos de Ps.90,691,247 para el 3T22, en comparación con los flujos positivos de Ps.5,119,428 en el mismo periodo de 3T21. La disminución se debió principalmente al reconocimiento de la reserva relativa a la porción variable de los sueldos y salarios por los años 2019-2022. El FFO de la Fibra está calculado de acuerdo con la guía propuesta por la AMEFIBRA. Al cierre de 3T22 no se presenta el FFO ajustado (AFFO) ya que el portafolio de la Fibra es de reciente construcción y no se requiere a la fecha de este reporte ninguna inversión de capital adicional.

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

Ps.	9 meses			
	3T22	3T21	2022	2021
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	4,019,588	137,369,491	(53,622,171)	265,439,181
Ajustes				
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	94,710,835	132,250,062	51,644,515	249,007,897
FFO Atribuible	(90,691,247)	5,119,428	(105,266,686)	16,431,284
CBFIs en circulación	56,257,365	56,257,365	56,257,365	56,257,365
FFO por CBFi	(1.612)	0.091	(1.871)	0.292

Estado de posición financiera al 30 de septiembre de 2022

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

Ps.	30-Sep-22	31-Dec-21
Activo Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	707,144,693	682,971,172
Cuentas por cobrar	5,738,329	75,844,291
Impuesto por recuperar	193,260,743	114,621,224
Total del Activo Circulante	906,143,765	873,436,687
Activo No Circulante		
Propiedades de inversión	3,257,663,449	2,735,715,107
Efectivo restringido	6,296,672	3,734,891
Otros activos	0	1,027,078
Total de Propiedades de Inversión	3,263,960,121	2,740,477,076
Total del Activo	4,170,103,886	3,613,913,763
Pasivo Circulante		
Cuentas por pagar	109,397,887	10,194,696
Rentas cobradas por anticipado	0	39,468,017
Deuda a corto plazo	5,809,986	600,084
Total del Pasivo Circulante	115,207,873	50,262,797
Pasivo Largo Plazo		
Depósitos en garantía	12,842,041	13,137,373
Rentas cobradas por anticipado	20,068,525	24,744,009
Deuda de largo plazo	1,062,171,767	512,333,735
Total del Pasivo Largo Plazo	1,095,082,334	550,215,117
Total del Pasivo	1,210,290,207	600,477,914
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	1,919,049,257	1,919,049,257
Resultados acumulados	1,040,764,422	1,094,386,593
Total del Patrimonio	2,959,813,679	3,013,435,850
Total del Pasivo y Patrimonio	4,170,103,886	3,613,913,763

Activos

El saldo de Efectivo y Equivalentes fue de Ps.707,144,693 al cierre del 30 de septiembre de 2022. El incremento se debe a la cuarta disposición de la nueva deuda.

Clientes

Al cierre del 3T22 el saldo de los Clientes fue de Ps.5,738,329. El monto se debe a las amortizaciones de los pagos anuales de la operación del fideicomiso.

Propiedades de inversión

Al cierre del 30 de septiembre de 2022, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.3,257,663,449, representando un incremento del 19.1%, comparado con el 4T21.

Pasivos Circulantes

Los Pasivos Circulantes de Fibra Upsite alcanzaron Ps.115,207,873 al cierre del 30 de septiembre 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 segundo 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 septiembre de 2022 la deuda de largo plazo fue Ps.1,062,171,767. 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 septiembre de 2022, Fibra Upsite tuvo un nivel de endeudamiento de 25.61%. Cabe mencionar que la política interna de esta permite un apalancamiento no mayor al 40%. El índice de cobertura al cierre del 3T22 fue de 2.44 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 1.41 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 septiembre 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 septiembre de 2022, los CBFIs que se encuentran en circulación están distribuidos de la siguiente forma:

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

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

Distribución al 3T22

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

Portafolio “Mismas Tiendas”

Al cierre del 30 de septiembre de 2022, nuestro portafolio de “mismas tiendas” se componía de tres propiedades industriales con una SBA de 54,221 metros cuadrados, ubicadas en las ciudades de Tijuana, Ciudad Juárez y Tlaxcala.

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

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

Portafolio Estabilizado

Al cierre del 30 de septiembre de 2022, nuestro portafolio estabilizado se componía de cuatro propiedades industriales con una SBA de 116,877 metros cuadrados ubicadas en las ciudades de Tijuana y Ciudad Juárez.

Proyecto	Ubicación	SBA (m ²)	% 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
CJS04	Cd. Juárez	18,369	100%	1T23
CJS05	Cd. Juárez	18,369	100%	1T23
Total		116,877		

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	100%	92%	4T22
CJS05	Cd. Juárez	18,369	100%	81%	1T23
CJS06	Cd. Juárez	34,237	0%	16%	1T23
Total		70,975			

Ocupación

El índice de ocupación total del portafolio de propiedades de Fibra Upsite al cierre de 30 de septiembre de 2022 fue 100%.

Portafolio de reserva territorial

Al cierre del 30 de septiembre 2022 nuestro portafolio consiste en cuatro terrenos con una superficie total de 693,874 metros cuadrados y una SBA potencial de 319,004 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 3T22 aún no se ve reflejado el descuento de la superficie de la reserva territorial por el sexto edificio en Ciudad Juárez. Dicho ajuste se verá reflejado una vez que la Fibra lleve a cabo el ajuste del valor razonable de sus propiedades.

Proyecto	Ubicación	Tipo de Producto	Área de Terreno (m ²)	SBA Potencial (m ²)
Norte II	Cd. Juárez	Estándar	69,155	34,237
Bajío IV	Querétaro	Estándar / BTS	315,399	145,854
Centro II	Naucalpan	Co-Working Ind/Estándar	7,235	10,707
Bajío II	Irapuato	Estándar	302,085	128,206
Total			693,874	319,004

Resumen de los resultados a nueve meses acumulados al 30 de septiembre de 2022

Los ingresos por arrendamiento acumulados al cierre de 30 de septiembre de 2022 totalizaron Ps.81,031,309. El ingreso operativo neto a seis meses fue de Ps.66,013,510, con un margen de 81.5%.

Los gastos de administración acumulados totalizaron Ps.134,356,573 comparados con los Ps.36,886,681 al cierre del tercer trimestre del 2021. El monto reportado incluye la provisión de la porción variable de los sueldos y salarios de los Ejecutivos del Administrador 2019 al 2022.

Al 30 de septiembre 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.

Los ingresos por intereses acumulados incrementaron a Ps.2,939,846 y los gastos financieros al cierre de 30 de septiembre de 2022 fueron de Ps.25,639,952. Este monto incluye el pago de los intereses de las cuatro disposiciones de la deuda, así como los gastos incurridos en la última disposición.

La pérdida cambiaria fue de Ps.11,338,061, principalmente como resultado de un mayor saldo de la deuda en dólares americanos. Derivado de lo anterior, la pérdida integral de financiamiento al cierre de 30 septiembre de 2022 fue de Ps.29,640,247.

Al cierre del 30 de septiembre de 2022 el ajuste al valor razonable de propiedades de inversión de Fibra Upsite ascendió a Ps.51,644,515. Lo anterior se debe al ajuste de valor razonable de la propiedad en Tlaxcala realizado durante el primer trimestre de 2022 y de dos propiedades en Ciudad Juárez realizado durante el tercer trimestre de 2022.

Al 30 de septiembre de 2022 se presenta una pérdida neta de Ps.53,622,171.

Anexos

Estado de posición financiera al 30 septiembre de 2022

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

<i>Ps.</i>	30-Sep-22	31-Dec-21
Activo Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	707,144,693	682,971,172
Cuentas por cobrar	5,738,329	75,844,291
Impuesto por recuperar	193,260,743	114,621,224
Total del Activo Circulante	906,143,765	873,436,687
Activo No Circulante		
Propiedades de inversión	3,257,663,449	2,735,715,107
Efectivo restringido	6,296,672	3,734,891
Otros activos	0	1,027,078
Total de Propiedades de Inversión	3,263,960,121	2,740,477,076
Total del Activo	4,170,103,886	3,613,913,763
Pasivo Circulante		
Cuentas por pagar	109,397,887	10,194,696
Rentas cobradas por anticipado	0	39,468,017
Deuda a corto plazo	5,809,986	600,084
Total del Pasivo Circulante	115,207,873	50,262,797
Pasivo Largo Plazo		
Depósitos en garantía	12,842,041	13,137,373
Rentas cobradas por anticipado	20,068,525	24,744,009
Deuda de largo plazo	1,062,171,767	512,333,735
Total del Pasivo Largo Plazo	1,095,082,334	550,215,117
Total del Pasivo	1,210,290,207	600,477,914
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	1,919,049,257	1,919,049,257
Resultados acumulados	1,040,764,422	1,094,386,593
Total del Patrimonio	2,959,813,679	3,013,435,850
Total del Pasivo y Patrimonio	4,170,103,886	3,613,913,763

Estado de resultados por el período de tres meses y nueve meses acumulados al 30 de septiembre de 2022

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

Ps.	3T22	3T21	Var. %	9 meses		
				2022	2021	Var. %
Ingresos por arrendamiento	31,804,021	19,730,527	61.2	81,031,309	51,008,335	58.9
Costo de operación de las propiedades de inversión	(6,603,785)	(2,905,462)	127.3	(15,017,799)	(7,065,947)	112.5
Ingreso Operativo Neto	25,200,235	16,825,065	49.8	66,013,510	43,942,388	50.2
Gastos de administración	(102,975,455)	(12,429,999)	na	(134,356,573)	(36,886,681)	264.2
Reserva por cuentas incobrables	0	0	na	(7,283,376)	0	na
UAFIDA	(77,775,219)	4,395,066	na	(75,626,439)	7,055,707	na
Intereses Ganados	175,948	4,233,068	(95.8)	2,939,846	16,239,309	(81.9)
Gasto por intereses	(11,211,234)	(2,860,942)	291.9	(25,639,952)	(7,416,276)	245.7
Ingresos por recuperación de los impuestos	4,115,628	0	na	4,397,920	0	na
Utilidad (pérdida) cambiaria	(5,996,370)	(647,764)	na	(11,338,062)	552,544	na
Total resultado integral de financiamiento	(12,916,028)	724,362	na	(29,640,247)	9,375,577	(416.1)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	94,710,835	132,250,062	(28.4)	51,644,515	249,007,897	(79.3)
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	4,019,588	137,369,491	(97.1)	(53,622,171)	265,439,181	(120.2)
Utilidad neta e integral básica por CBFi	0.07	2.44	(97.1)	(0.95)	4.72	(120.2)
Utilidad neta e integral básica por CBFi (diluida)	0.03	1.02	(97.1)	(0.40)	1.97	(120.2)
CBFi en circulación	56,257,365	56,257,365		56,257,365	56,257,365	
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 nueve meses al 30 de septiembre de 2022

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218 (Fibra Upsite)
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver)
Estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

Ps.	Patrimonio	Resultados Acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2020	1,919,049,257	662,731,427	2,581,780,684
Utilidad neta e integral del periodo	0	123,765,660	123,765,660
Saldos al 31 de marzo de 2021	1,919,049,257	786,497,087	2,705,546,344
Utilidad neta e integral del periodo	0	4,304,030	4,304,030
Saldos al 30 de junio de 2021	1,919,049,257	790,801,117	2,709,850,374
Utilidad neta e integral del periodo	0	137,369,491	137,369,491
Saldos al 30 de septiembre de 2021	1,919,049,257	928,170,608	2,847,219,865
Utilidad neta e integral del periodo	0	166,215,985	166,215,985
Saldos al 31 de diciembre de 2021	1,919,049,257	1,094,386,593	3,013,435,850
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
Uxtilidad (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

Estado de flujos de efectivo por el periodo de nueve meses al 30 de septiembre de 2022

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

Estado de flujos de efectivo

Método indirecto

<i>Ps.</i>	30-Sep-22	30-Sep-21
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad (Pérdida) neta del período	(53,622,171)	265,439,181
Ajustes por:		
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(51,644,515)	(249,007,897)
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Intereses a favor	(2,939,846)	(16,239,309)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Utilidad (Pérdida) cambiaria	11,338,062	(552,544)
Total	(96,868,471)	(360,569)
(Aumento) disminución en:		
Otras cuentas por cobrar	(4,770,759)	304,254
Clientes	74,876,721	2,809,245
Impuesto al valor agregado por recuperar	(64,716,109)	(29,294,883)
Depósitos en Garantía	0	101,250
Aumento (disminución) en:		
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	104,413,093	4,332,481
Depósitos en Garantía	(295,332)	4,033,073
Ingresos Diferidos	(44,143,500)	(18,780,241)
Impuestos por pagar	(13,923,409)	(265,897)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	(45,427,767)	(37,121,287)
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Intereses a favor efectivamente cobrados	2,939,846	16,239,309
Propiedades de inversión	(360,260,417)	(464,295,694)
Construcción en proceso	(110,043,410)	(19,937,120)
- Infraestructura	(33,796,648)	(14,657,714)
- Construcción en proceso.	(76,246,762)	0
- Mejoras	0	(5,279,406)
Otros activos	1,027,078	0
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(466,336,902)	(467,993,505)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Aportaciones en efectivo de los fideicomitentes	0	0
Gastos financieros efectivamente pagados	(11,338,062)	552,544
Gastos de emisión	0	0
Deuda Bancaria (Neta de Comisiones y Gastos)	549,838,033	4,731,102
Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento	538,499,971	5,283,646
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	26,735,303	(499,831,146)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	686,706,063	1,035,183,518
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	713,441,366	535,352,372

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 septiembre 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.