

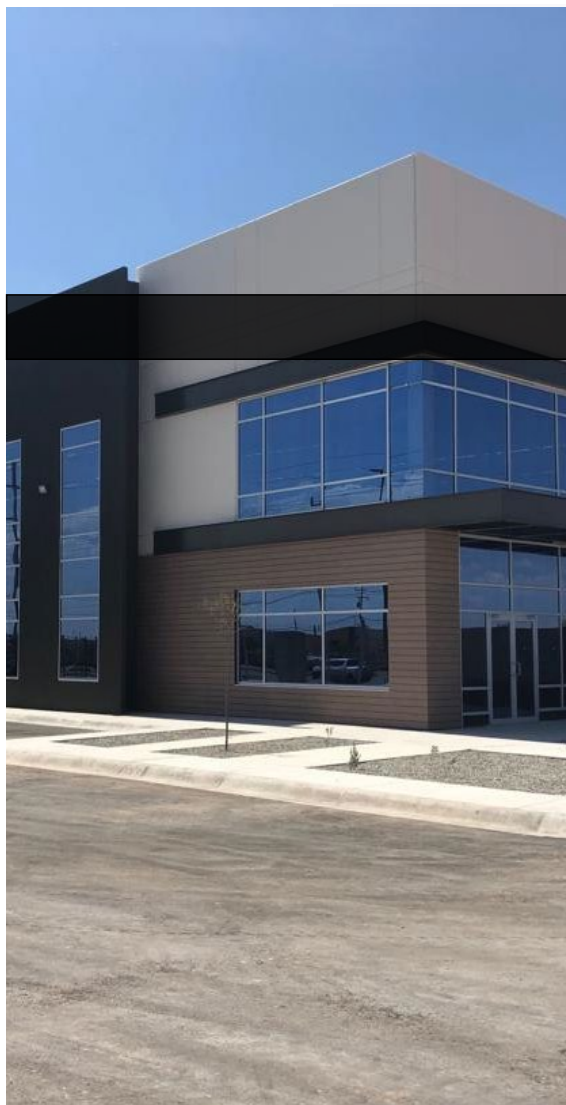


# INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

2T23

Fibra Upsite  
Carretera México-Toluca 5420, piso 20  
Col. El Yaqui, Cuajimalpa  
Mexico, CDMX, México 05320  
Tel: +52 (55) 2167 0977

MEX: FIBRAUP18 [www.fibra-upsite.com](http://www.fibra-upsite.com)



## ÍNDICE

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| <b>Perfil de la compañía</b>   | <b>03</b> |
| <b>Balance general</b>         | <b>04</b> |
| <b>Estado de resultados</b>    | <b>05</b> |
| <b>FFO</b>                     | <b>06</b> |
| <b>Net Asset Value</b>         | <b>07</b> |
| <b>Métricas del portafolio</b> | <b>08</b> |
| <b>Reserva territorial</b>     | <b>09</b> |
| <b>ESG Disclosure</b>          | <b>10</b> |
| <b>Cobertura de analistas</b>  | <b>11</b> |
| <b>Definiciones</b>            | <b>12</b> |

# PERFIL DE LA COMPAÑÍA

**171,098 m<sup>2</sup>**

SBA Portafolio Total

**34,237 m<sup>2</sup>**

BTS en proceso

**100%**

Tasa de ocupación

**624,719 m<sup>2</sup>**

Reserva Territorial

**284,767 m<sup>2</sup>**

SBA Potencial

## Valor Propiedades de Inversión

Ps. 3,767.8 millones

## NAV por CBF1

Ps.55.81



## BALANCE GENERAL

**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-23            | 31-Dec-22            |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>Activo Circulante</b>                      |                      |                      |
| Efectivo y equivalentes de efectivo           | 318,793,060          | 493,966,376          |
| Clientes                                      | 0                    | 7,350                |
| Otras cuentas por cobrar                      | 8,821,106            | 4,225,313            |
| Impuesto al valor agregado 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 del Activo No Circulante</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>                      |                      |                      |
| Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados  | 84,322,473           | 83,587,042           |
| Rentas cobradas por anticipado de corto plazo | 0                    | 0                    |
| Deuda de 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 de largo plazo | 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

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

| <i>Ps.</i>  | 2T23              | 2T22                | Var. %       | 6 meses           |                     | Var. %       |
|---|-------------------|---------------------|--------------|-------------------|---------------------|--------------|
|   |                   |                     |              | 2023              | 2022                |              |
| 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>  |
| 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>Utilidad (Pérdida) de operación</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        |
| Ingresos por recuperación de los impuestos            | 0                 | 282,292             | na           | 0                 | 282,292             | na           |
| Utilidad (Pérdida) cambiaria                          | 47,472,922        | (3,385,377)         | nz           | 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                   | na           | 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 (Pérdida) neta e integral básica por CBFi    | 0.68              | (0.16)              | 521.9        | 1.56              | (1.02)              | 251.8        |
| CBFi en circulación                                   | 56,257,365        | 56,257,365          | na           | 56,257,365        | 56,257,365          | na           |

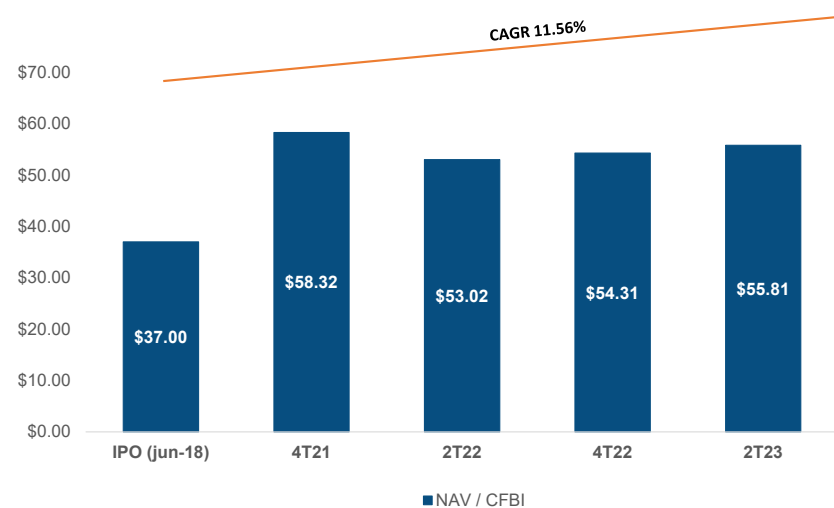
## FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

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

| <i>Ps.</i>  |                    |                    |              | 6 meses             |                     |             |
|---|--------------------|--------------------|--------------|---------------------|---------------------|-------------|
|   | 2T23               | 2T22               | Var. %       | 2023                | 2022                | Var. %      |
| Utilidad (Pérdida) neta e integral del periodo        | 38,235,060         | (9,062,672)        | 521.9        | 87,525,178          | (57,641,759)        | 251.8       |
| <b>Ajustes</b>  |                    |                    |              |                     |                     |             |
| Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión | 0                  | 0                  | na           | 15,674,000          | (43,066,320)        | 136.4       |
| Utilidad (pérdida) cambiaria no realizada             | 46,995,104         | 0                  | na           | 89,763,020.5        | 0.0                 | na          |
| <b>FFO Atribuible</b>                                 | <b>(8,760,045)</b> | <b>(9,062,672)</b> | <b>(3.3)</b> | <b>(17,911,842)</b> | <b>(14,575,439)</b> | <b>22.9</b> |
| CBFIs en circulación                                  | 56,257,365         | 56,257,365         | 0.0          | 56,257,365          | 56,257,365          | 0.0         |
| FFO por CBFi  | (0.156)            | (0.161)            | (3.3)        | (0.318)             | (0.259)             | 22.9        |

## NET ASSET VALUE (NAV)

| Ps.  |                        |
|--|------------------------|
| <b>Total Propiedades de Inversión</b>        | <b>3,767,819,371</b>   |
| Efectivo y equivalentes de efectivo          | 324,296,551            |
| Clientes                                     | 0                      |
| Impuesto al valor agregado por recuperar     | 211,908,324            |
| <b>Total Activos</b>                         | <b>4,304,024,245</b>   |
| Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados | (84,322,473)           |
| Deuda de corto y largo plazo                 | (1,079,944,956)        |
| <b>Total Ajuste CAPEX y Pasivos</b>          | <b>(1,164,267,429)</b> |
| <b>Total Ajustes de Pasivos y Capital</b>    | <b>(1,164,267,429)</b> |
| <b>NAV Ajustado</b>                          | <b>3,139,756,816</b>   |
| <b>NAV por CBFi en Circulación</b>           | <b>55.81</b>           |
| Total CBFIs en circulación al 30/06/23       | 56,257,365 CBFIs       |



## RESERVA TERRITORIAL

|                     | Área de Terreno (m <sup>2</sup> ) |                |            | Área construible estimada (m <sup>2</sup> ) |                |            | Valor de Mercado (Ps.000) |                |            |
|---------------------|-----------------------------------|----------------|------------|---|----------------|------------|---------------------------|----------------|------------|
|                     | 2T23                              | 1T23           | % Var. ToT | 2T23  | 1T23           | % Var. ToT | 2T23                      | 1T23           | % Var. ToT |
| <b>Bajío</b>        |                                   |                |            |   |                |            |                           |                |            |
| Querétaro           | 315,399                           | 315,399        | 0.0        | 145,854                                     | 145,854        | 0.0        | 368,600                   | 368,600        | 0.0        |
| Irapuato            | 302,085                           | 302,085        | 0.0        | 128,206                                     | 128,206        | 0.0        | 227,000                   | 227,000        | 0.0        |
| <b>Total Región</b> | <b>617,484</b>                    | <b>617,484</b> | <b>0.0</b> | <b>274,060</b>                              | <b>274,060</b> | <b>0.0</b> | <b>595,600</b>            | <b>595,600</b> | <b>0.0</b> |
| <b>Centro</b>       |                                   |                |            |   |                |            |                           |                |            |
| Naucalpan           | 7,235                             | 7,235          | 0.0        | 10,707                                      | 10,707         | 0.0        | 112,100                   | 112,100        | 0.0        |
| <b>Total Región</b> | <b>7,235</b>                      | <b>7,235</b>   | <b>0.0</b> | <b>10,707</b>                               | <b>10,707</b>  | <b>0.0</b> | <b>112,100</b>            | <b>112,100</b> | <b>0.0</b> |
| <b>Total</b>        | <b>624,719</b>                    | <b>624,719</b> | <b>0.0</b> | <b>284,767</b>                              | <b>284,767</b> | <b>0.0</b> | <b>707,700</b>            | <b>707,700</b> | <b>0.0</b> |



## MÉTRICAS DEL PORTAFOLIO

### PORTAFOLIO

**Portafolio Total:** todas las propiedades del portafolio.

| Portafolio en Construcción | Región | SBA (m <sup>2</sup> ) | % de Avance | % Rentado | Fecha de Terminación | Conversión Portafolio "Lease Up" |
|----------------------------|--------|-----------------------|-------------|-----------|----------------------|----------------------------------|
| CJS06                      | Juárez | 34,237                | 95%         | 57%       | 1T23                 | 1T24                             |
| <b>Total</b>               |        | <b>34,237</b>         |             |           |                      |                                  |

**Portafolio estabilizado:** las propiedades que cumplan con la primera de dos condiciones;

(i) haya llegado al 80% de ocupación o (ii) haya terminado hace 12 meses.

| Portafolio Estabilizado | Región | SBA (m <sup>2</sup> ) | Fecha de Entrega | % Rentado   |
|-------------------------|--------|-----------------------|------------------|-------------|
| CJS03                   | Juárez | 20,344                | 15-Sep-22        | 100%        |
| CJS04                   | Juárez | 18,369                | 01-Feb-23        | 100%        |
| CJS05                   | Juárez | 18,369                | 01-Feb-23        | 100%        |
| <b>Total</b>            |        | <b>57,082</b>         |                  | <b>100%</b> |

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

| Portafolio Mismas Tiendas | Región   | SBA (m <sup>2</sup> ) | Fecha de Entrega | % Rentado |
|---------------------------|----------|-----------------------|------------------|-----------|
| TIJ01                     | Tijuana  | 8,400                 | 31-Dec-19        | 100%      |
| TIJ02                     | Tijuana  | 15,017                | 23-Aug-21        | 100%      |
| TIJ03                     | Tijuana  | 29,553                | 01-Mar-22        | 100%      |
| CJS01                     | Juárez   | 13,901                | 30-Nov-19        | 100%      |
| CJS02                     | Juárez   | 15,225                | 01-Sep-21        | 100%      |
| TLAX01                    | Tlaxcala | 31,920                | 31-Jan-20        | 100%      |
| <b>Total</b>              |          | <b>114,016</b>        |                  |           |

### PERFIL DE VENCIMIENTOS

| Año             | % del vencimiento | SBA (m <sup>2</sup> ) |
|-----------------|-------------------|-----------------------|
| 2023            | 0.0%              | 0                     |
| 2024            | 0.0%              | 0                     |
| 2025            | 0.0%              | 0                     |
| 2026            | 6.4%              | 12,268                |
| 2027            | 21.1%             | 40,276                |
| 2028 & Adelante | 72.4%             | 137,906               |
| <b>TOTAL</b>    | <b>100%</b>       | <b>190,450</b>        |

# ESG Disclosure

Fibra Upsite comprometida con la transparencia, presenta sus indicadores ESG (Environment, Social & Governance) del 2T2023 alineados con su estrategia y a los intereses de sus inversionistas.

## Bloomberg

| Indicadores ESG Bloomberg                           | 1T2023 | Indicadores ESG Bloomberg  | 1T2023 | Indicadores ESG Bloomberg          | 1T2023 |
|---|--------|--|--------|------------------------------------|--------|
| <b>Indicadores Gobierno Corporativo</b>             |        | <b>Comité de Prácticas Societarias y ESG</b>                         |        | <b>Indicadores Sociales</b>        |        |
| Estructura Comité Técnico                           |        | Tamaño del Comité de Prácticas Societarias                           | 3      | Numero de Empleados                | 17     |
| Tamaño del Comité Técnico                           | 7      | # Miembros Independientes en el Comité de Prácticas Societarias      | 3      | Rotación de Empleados              | 0      |
| # Directivos en el Comité Técnico                   | 2      | % Miembros Independientes en el Comité de Prácticas Societarias      | 100%   | % Mujeres Staff                    | 57%    |
| % Directivos en el Comité Técnico                   | 28%    | Miembro Independiente Presidente del Comité de Prácticas Societarias | Si     | % Mujeres Directivos               | 14%    |
| <b>Independencia del Comité Técnico</b>             |        | # Directivos en el Comité de Prácticas Societarias                   | 0      | Accidentes de Empleados            | 0      |
| # Consejeros Independientes                         | 4      | Juntas del Comité de Prácticas Societarias                           | 1      | Fatalidades - Contratistas         | 0      |
| % Consejeros Independientes                         | 58%    | % Asistencia al Comité de Prácticas Societarias                      | 100%   | Fatalidades - Empleados            | 0      |
| Dualidad del Director General                       | Si     | <b>Comité de Inversiones</b>   |        | Fatalidades - Total                | 0      |
| Presidente Independiente                            | No     | Tamaño del Comité de Inversiones                                     | 3      | Política de Ética en los Negocios  | Si     |
| Juntas del Comité Técnico                           | 1      | # Miembros Independientes en el Comité de Inversiones                | 1      | Política Anti-Sobornos             | Si     |
| % Asistencia al Comité Técnico                      | 86%    | % Miembros Independientes en el Comité de Inversiones                | 34%    | Protección al Denunciante          | Si     |
| <b>Comité Técnico y Diversidad</b>                  |        | Miembro Independiente Presidente del Comité de Inversiones           | Si     | <b>Indicadores Ambientales</b>     |        |
| # Mujeres en el Comité Técnico                      | 2      | # Directivos en el Comité de Inversiones                             | 2      | Número de Derrames                 | 0      |
| % Mujeres en el Comité Técnico                      | 29%    | Juntas del Comité de Inversiones                                     | 1      | Cantidad de Derrames (Toneladas)   | 0      |
| Mujer Director General                              | No     | % Asistencia al Comité de Inversiones                                | 100%   | Multas Ambientales \$              | 0      |
| Mujer Presidenta del Comité Técnico                 | No     | <b>Comité de Nominaciones</b>  |        | Política Energética                | No     |
| # Mujeres en el Equipo Directivo                    | 1      | Tamaño del Comité de Nominaciones                                    | 3      | Política Edificación Verde         | No     |
| % Mujeres en el Equipo Directivo                    | 14%    | # Miembros Independientes en el Comité de Nominaciones               | 1      | Política de Reducción de Deshechos | No     |
| Edad del Director más Joven                         | 39     | % Miembros Independientes en el Comité de Nominaciones               | 34%    | Política Hídrica                   | No     |
| Edad del Director más Veterano                      | 64     | Miembro Independiente Presidente del Comité de Nominaciones          | Si     | Riesgos del Cambio Climático       | Si     |
| Rango de edad del Comité Técnico                    | 21     | # Directivos en el Comité de Nominaciones                            | 2      | Política de Cambio Climático       | No     |
| Promedio de edad del Comité Técnico                 | 57     | Juntas del Comité de Nominaciones                                    | 0      | Política de Biodiversidad          | No     |
| Edad del Miembro del Comité Técnico más Joven       | 47     | % Asistencia al Comité de Nominaciones                               | NA     |                                    |        |
| Edad del Miembro del Comité Técnico más Veterano    | 68     | <b>Comité de Auditoría</b>   |        |                                    |        |
| Duración del Comité Técnico (Años)                  | 1      | Tamaño del Comité de Auditoría                                       | 3      |                                    |        |
| Duración Directores Ejecutivos en el Comité Técnico | 1      | # Miembros Independientes en el Comité de Auditoría                  | 3      |                                    |        |
| Miembro del Comité Técnico con Responsabilidad ESG  | Si     | % Miembros Independientes en el Comité de Auditoría                  | 100%   |                                    |        |
|   |        | Miembro Independiente Presidente del Comité de Auditoría             | Si     |                                    |        |
|   |        | # Directivos en el Comité de Auditoría                               | 0      |                                    |        |
|   |        | Juntas del Comité de Auditoría                                       | 1      |                                    |        |
|   |        | % Asistencia al Comité de Auditoría                                  | 100%   |                                    |        |

## COBERTURA DE ANALISTAS

| Compañía         | Distribución | Analista      | Fecha    | Opinión | Precio Objetivo 2023 |
|------------------|--------------|---------------|----------|---------|----------------------|
| Miranda Partners | Vector       | Martin Lara   | 5-Mar-23 | COMPRA  | Ps. 55.00            |
| Apalache         | CI Banco     | Jorge Plácido | 3-May-23 | COMPRA  | Ps. 48.00            |

## DEFINICIONES

Notas aclaratorias



### CLUSTER

Agrupamientos de compañías dentro de un mismo sector que establecen operaciones en un sitio común (parques industriales o complejos de oficinas dentro de los desarrollos) y crean sinergias entre sus empresas, además de compartir infraestructura específica para ese sector.



### BUILD TO SUIT

Construcción de edificios a la medida es el producto ideal para compañías que buscan establecer operaciones en los mercados más dinámicos de México. En los cuales participamos en conjunto con el cliente en ingenierías de valor para atender sus necesidades específicas.



### INDUSTRIAL ESTÁNDAR

Construcción de edificios estándar es el producto ideal para compañías que buscan iniciar operaciones inmediatamente y crecer dentro de una ubicación.



### OFICINAS EN DESARROLLOS

Espacios de oficinas dentro de desarrollos industriales que apoyan los centros operativos para el establecimiento de la parte de una compañía de negocios que está conformada por personal administrativo y de soporte.



### SBA

Superficie Bruta Arrendable.

## DECLARACIONES DE PROYECCIONES FUTURAS



# 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 INNOVADORES ALTAMENTE EFICIENTES.

LA PLATAFORMA COMPRENDE **CUATRO PRODUCTOS PRINCIPALES**:

|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|  |  |  |  |
| CLUSTER   | BUILD TO SUIT   | INDUSTRIAL ESTÁNDAR   | OFICINAS EN DESARROLLOS   |

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 puedan 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 o circunstancias en las que se basan las declaraciones a futuro.