

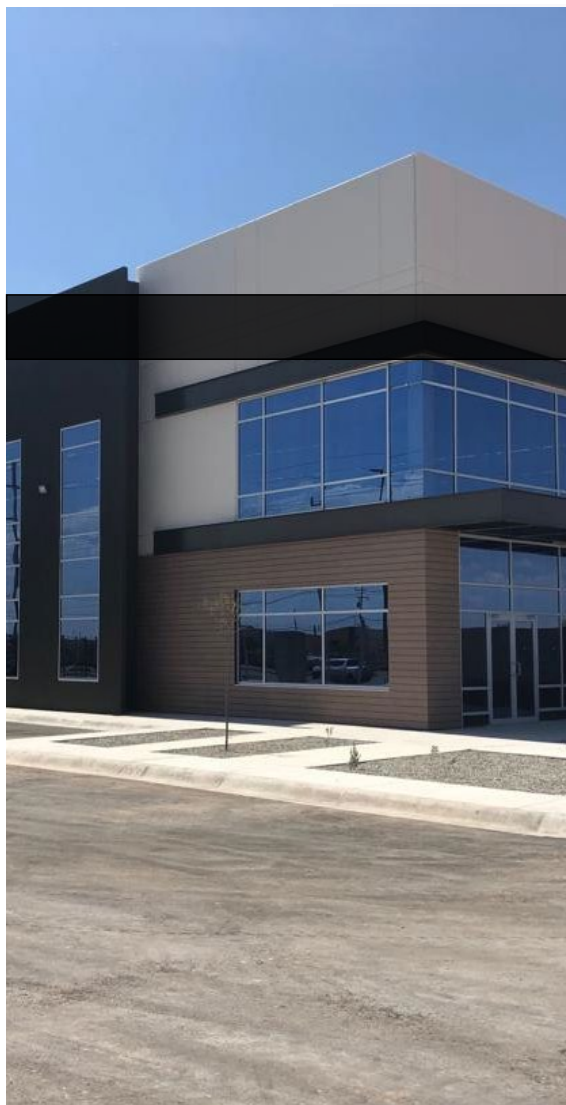


INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

4T22

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



ÍNDICE

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

171,098 m²

SBA Portafolio Total

34,237 m²

BTS en proceso

100%

Tasa de ocupación

624,719 m²

Reserva Territorial

284,767 m²

SBA Potencial

Valor Propiedades de Inversión

Ps. 3,472.6 millones

NAV por CBFi

Ps.54.31



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>	31-Dec-22	31-Dec-21
Activo Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	493,966,376	682,971,172
Otras cuentas por cobrar	4,232,663	75,844,291
Impuesto al valor agregado por recuperar	195,856,437	114,621,224
Total del Activo Circulante	694,055,477	873,436,687
Activo No Circulante		
Propiedades de inversión	3,472,640,365	2,735,715,107
Efectivo restringido	6,089,923	3,734,891
Otros activos	0	1,027,078
Total del Activo No Circulante	3,478,730,288	2,740,477,076
Total del Activo	4,172,785,765	3,613,913,763
Pasivo Circulante		
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	83,587,042	10,194,696
Rentas cobradas por anticipado de corto plazo	0	39,468,017
Deuda de corto plazo	9,175,429	600,084
Total del Pasivo Circulante	92,762,471	50,262,797
Pasivo Largo Plazo		
Depósitos en garantía	17,037,361	13,137,373
Rentas cobradas por anticipado de largo plazo	20,356,954	24,744,009
Deuda de largo plazo	1,014,638,862	512,333,735
Total del Pasivo Largo Plazo	1,052,033,176	550,215,117
Total del Pasivo	1,144,795,647	600,477,914
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	1,919,049,257	1,919,049,257
Resultados acumulados	1,108,940,860	1,094,386,593
Total del Patrimonio	3,027,990,117	3,013,435,850
Total del Pasivo y Patrimonio	4,172,785,765	3,613,913,763

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

Ps.	4T22	4T21	Var. %	12 meses		Var. %
				2022	2021	
Ingresos por arrendamiento	37,084,846	23,564,265	57.4	118,116,154	74,572,600	58.4
Costo de operación de las propiedades de inversión	(7,333,915)	(3,338,883)	119.7	(22,351,714)	(10,404,830)	114.8
Ingreso operativo neto	29,750,931	20,225,382	47.1	95,764,440	64,167,770	49.2
Gastos de administración	(30,710,576)	(12,405,323)	147.6	(165,067,149)	(49,292,004)	234.9
Reserva por cuentas incobrables	0	0	na	(7,283,376)	0	na
Utilidad (Pérdida) de operación	(959,645)	7,820,058	na	(76,586,084)	14,875,766	na
Intereses Ganados	1,972,319	3,608,530	(45.3)	4,912,166	19,847,839	(75.3)
Gasto por intereses	(14,495,254)	(4,938,607)	193.5	(40,135,206)	(12,354,883)	224.9
Ingresos por recuperación de los impuestos	2,479,465	0	na	6,877,385	0	na
Utilidad (Pérdida) cambiaria	17,050,101	(198,323)	nz	5,712,039	354,222	na
Total resultado integral de financiamiento	7,006,631	(1,528,399)	na	(22,633,616)	7,847,177	na
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	62,129,452	159,924,326	(61.2)	113,773,968	408,932,223	(72.2)
Utilidad (Pérdida) neta e integral del periodo	68,176,438	166,215,985	(59.0)	14,554,267	431,655,166	(96.6)
Utilidad (Pérdida) neta e integral básica por CBFi	1.21	2.95	(59.0)	0.26	7.67	(96.6)
CBFi en circulación	56,257,365	56,257,365		56,257,365	56,257,365	

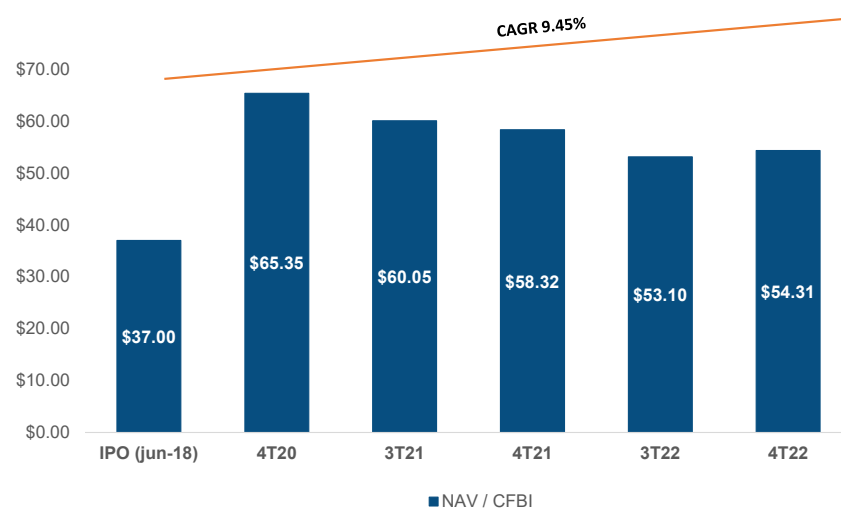
FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

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>	4T22	4T21	Var. %	12 meses		Var. %
				2022	2021	
Utilidad (Pérdida) neta e integral del periodo	68,176,438	166,215,985	(59.0)	14,554,267	431,655,166	(96.6)
Ajustes	62,129,452	159,924,326	na	113,773,968	408,932,223	(72.2)
FFO Atribuible	6,046,986	6,291,659	(3.9)	(99,219,700)	22,722,943	(536.6)
CBFIs en circulación	56,257,365	56,257,365	0.0	56,257,365	56,257,365	0.0
FFO por CBFi	0.107	0.112	(3.9)	(1.764)	0.404	(536.6)

NET ASSET VALUE (NAV)

Ps.	
Total Propiedades de Inversión	3,472,640,365
Efectivo y equivalentes de efectivo	493,967,489
Cuentas por cobrar	7,350
Impuesto al valor agregado por recuperar	195,856,437
Total Activos	4,162,471,641
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	(83,587,042)
Deuda de corto y largo plazo	(1,023,814,291)
Total Ajuste CAPEX y Pasivos	(1,107,401,333)
Total Ajustes de Pasivos y Capital	(1,107,401,333)
NAV Ajustado	3,055,070,308
NAV por CBFi en Circulación	54.31
Total CBFIs en circulación al 30/06/22	56,257,365 CBFIs



MÉTRICAS DEL PORTAFOLIO

PORTAFOLIO

Portafolio Total: todas las propiedades del portafolio.

Portafolio en Construcción	Región	SBA (m ²)	% de Avance	% Rentado	Fecha de Terminación	Conversión Portafolio "Lease Up"
CJS06	Juárez	34,237	63%	57%	1T23	1T24
Total		34,237				

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 ²)	Fecha de Entrega	% Rentado
TIJ03	Tijuana	29,553	01-Mar-22	100%
CJS03	Juárez	20,344	15-Sep-22	100%
CJS04	Juárez	18,369	01-Feb-23	100%
CJS05	Juárez	18,369	01-Feb-23	100%
Total		86,635		100%

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

Portafolio Mismas Tiendas	Región	SBA (m ²)	Fecha de Entrega	% Rentado
TIJ01	Tijuana	8,400	31-Dec-19	100%
TIJ02	Tijuana	15,017	23-Aug-21	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%
Total		84,463		

PERFIL DE VENCIMIENTOS

Año	% del vencimiento	SBA (m ²)
2023	0.0%	0
2024	0.0%	0
2025	0.0%	0
2026	1.9%	3,621
2027	41.2%	78,475
2028 & Adelante	56.9%	108,354
TOTAL	100%	190,450

RESERVA TERRITORIAL

	Área de Terreno (m ²)			Área construible estimada (m ²)			Valor de Mercado (Ps.000)		
	4T22	4T21	% Var. ToT	4T22	4T21	% Var. ToT	4T22	4T21	% Var. ToT
Norte									
Cd. Juárez *	0.0	144,380	(100.0)	0.0	70,512	(100.0)	0.0	219,518	(100.0)
Total Región	0.0	144,380	(100.0)	0.0	70,512	(100.0)	0.0	219,518	(100.0)
Bajío									
Querétaro	315,399	315,399	0.0	145,854	145,854	0.0	368,600	277,700	32.7
Irapuato	302,085	302,085	0.0	128,206	128,206	0.0	227,000	225,500	0.7
Total Región	617,484	617,484	0.0	274,060	274,060	0.0	595,600	503,200	18.4
Centro									
Naucalpan	7,235	7,235	0.0	10,707	10,707	0.0	112,100	110,700	1.3
Total Región	7,235	7,235	0.0	10,707	10,707	0.0	112,100	110,700	1.3
Total	624,719	769,099	(18.8)	284,767	355,279	(19.8)	707,700	833,418	(15.1)

ESG Disclosure

Fibra Upsite comprometida con la transparencia, presenta sus indicadores ESG (Environment, Social & Governance) del 4T2022 alineados con su estrategia y a los intereses de sus inversionistas.

Bloomberg

Indicadores ESG Bloomberg	4T2022	Indicadores ESG Bloomberg	4T2022	Indicadores ESG Bloomberg	4T2022
Indicadores Gobierno Corporativo		Comité de Prácticas Societarias y ESG		Indicadores Sociales	
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%
Independencia del Comité Técnico		# Directivos en el Comité de Prácticas Societarias	0	Accidentes de Empleados	0
# Consejeros Independientes	4	Juntas del Comité de Prácticas Societarias	0	Fatalidades - Contratistas	0
% Consejeros Independientes	58%	% Asistencia al Comité de Prácticas Societarias	100%	Fatalidades - Empleados	0
Dualidad del Director General	Si	Comité de Inversiones		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	100%	% Miembros Independientes en el Comité de Inversiones	34%	Protección al Denunciante	Si
Comité Técnico y Diversidad		Miembro Independiente Presidente del Comité de Inversiones	Si	Indicadores Ambientales	
# 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	Comité de Nominaciones		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	Comité de Auditoría			
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	27-Oct-22	COMPRA	Ps. 55.00
Apalache	CI Banco	Jorge Plácido	27-Oct-22	COMPRA	Ps. 49.80

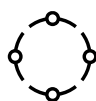
DEFINICIONES

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.



GRACIAS

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

