

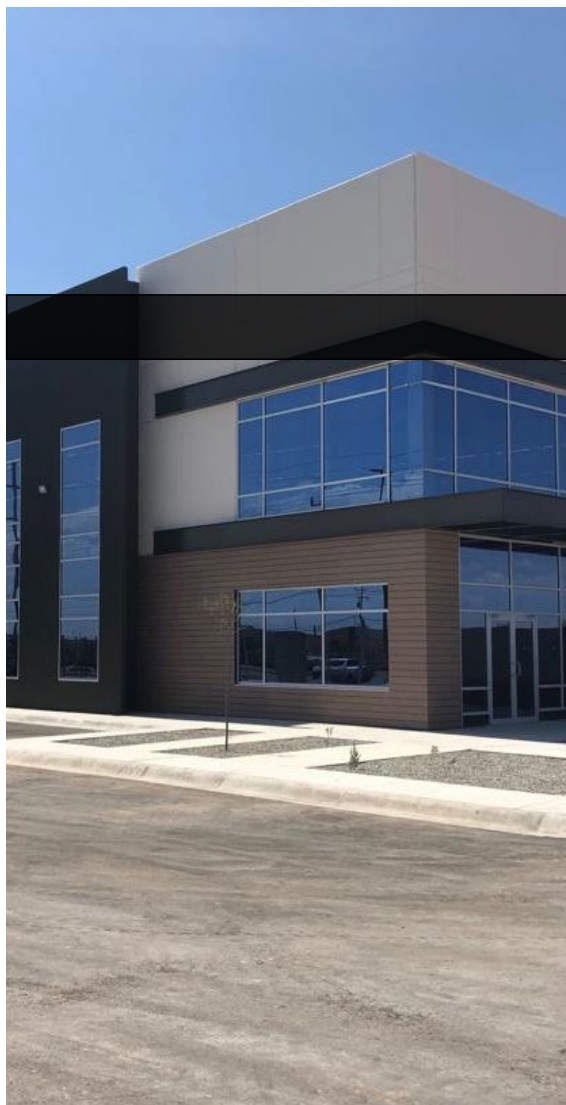


INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

4T23

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

PERFIL DE LA COMPAÑÍA

205,335 m²

SBA Portafolio Total

100%

Tasa de ocupación

7 años

Perfil de vencimiento

624,719 m²

Reserva Territorial

284,767 m²

SBA Potencial

Valor Propiedades de Inversión

Ps. 3,803.3 millones

NAV por CBF1

Ps. 55.46



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-23	31-Dec-22
Activo Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	600,661,665	493,966,376
Pagos Anticipados	5,448,318	0
Cuentas por cobrar	1,276,512	4,232,663
Impuesto al valor agregado por recuperar	183,243,092	195,856,437
Total del Activo Circulante	790,629,586	694,055,477
Activo No Circulante		
Propiedades de inversión	3,803,288,582	3,472,640,365
Efectivo restringido	6,756,077	6,089,923
Total del Activo No Circulante	3,810,044,659	3,478,730,288
Total del Activo	4,600,674,245	4,172,785,765
Pasivo Circulante		
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	50,077,495	83,587,042
Rentas cobradas por anticipado de corto plazo	0	0
Deuda de corto plazo	22,948,384	9,175,429
Impuesto por pagar	2,402,275	0
Total del Pasivo Circulante	75,428,153	92,762,471
Pasivo Largo Plazo		
Depósitos en garantía	20,698,780	17,037,361
Rentas cobradas por anticipado de largo plazo	19,247,528	20,356,954
Deuda de largo plazo	1,450,314,174	1,014,638,862
Total del Pasivo Largo Plazo	1,490,260,483	1,052,033,176
Total del Pasivo	1,565,688,636	1,144,795,647
Patrimonio de los fideicomitentes		
Patrimonio contribuido	1,919,049,257	1,919,049,257
Resultados acumulados	1,115,936,352	1,108,940,860
Total del Patrimonio	3,034,985,609	3,027,990,117
Total del Pasivo y Patrimonio	4,600,674,245	4,172,785,765

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>	4T23	4T22	Var. %	12 meses		Var. %
				2023	2022	
Ingresos por arrendamiento	65,135,759	37,084,846	75.6	200,435,044	118,116,154	69.7
Costo de operación de las propiedades de inversión	(9,629,890)	(7,333,915)	31.3	(33,329,501)	(22,351,714)	49.1
Ingreso operativo neto	55,505,869	29,750,931	86.6	167,105,543	95,764,440	74.5
Gastos de administración	(35,042,255)	(30,710,576)	14.1	(131,296,678)	(165,067,149)	(20.5)
Reserva por cuentas incobrables	0	0	na	0	(7,283,376)	na
Utilidad (Pérdida) de operación	20,463,615	(959,645)	na	35,808,865	(76,586,084)	na
Intereses Ganados	4,483,389	1,972,319	127.3	19,234,749	4,912,166	291.6
Gasto por intereses	(26,952,791)	(14,495,254)	85.9	(78,260,247)	(40,135,206)	95.0
Ingresos por recuperación de los impuestos	0	2,479,465	na	0	6,877,385	na
Utilidad (Pérdida) cambiaria	43,067,775	17,050,101	152.6	108,115,156	5,712,039	na
Total resultado integral de financiamiento	20,598,372	7,006,631	194.0	49,089,659	(22,633,616)	196.1
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(93,577,032)	62,129,452	na	(77,903,032)	113,773,968	na
Utilidad (Pérdida) neta e integral del periodo	(52,515,045)	68,176,438	na	6,995,492	14,554,267	na
Utilidad (Pérdida) neta e integral básica por CBFi	(0.93)	1.21	na	0.12	0.26	na
CBFi en circulación	56,257,365	56,257,365	na	56,257,365	56,257,365	na

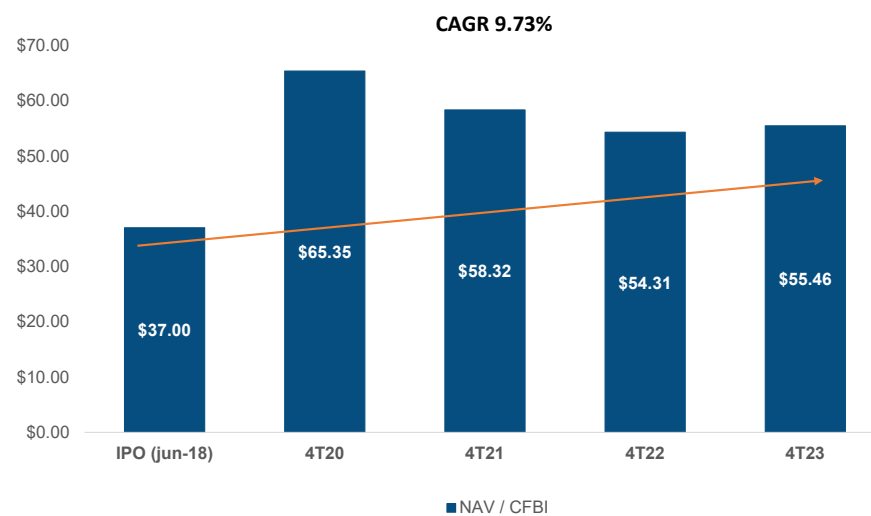
FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

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>	4T23	4T22	Var. %	12 meses		
				2023	2022	Var. %
Utilidad (Pérdida) neta e integral del periodo	(52,515,045)	68,176,438	na	6,995,492	14,554,267	(51.9)
Ajustes						
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(93,577,032)	62,129,452	na	(77,903,032)	113,773,968	na
Utilidad (pérdida) cambiaria no realizada	42,737,447	0	na	103,660,659	0.0	na
FFO Atribuible	(1,675,460)	6,046,986	na	(18,762,135)	(99,219,700)	(81.1)
CBFIs en circulación	56,257,365	56,257,365	0.0	56,257,365	56,257,365	0.0
FFO por CBFi	(0.030)	0.107	na	(0.334)	(1.764)	(81.1)

NET ASSET VALUE (NAV)

Ps.	
Total Propiedades de Inversión	3,803,288,582
Efectivo y equivalentes de efectivo	607,417,742
Cuentas por cobrar	1,276,512
Impuesto al valor agregado por recuperar	183,243,092
Total Activos	4,595,225,927
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	(3,723,300)
Deuda de corto y largo plazo	(1,473,262,558)
Impuestos por pagar	2,226,204
Total Ajuste CAPEX y Pasivos	(1,474,759,653)
NAV Ajustado	3,120,466,274
NAV por CBFI en Circulación	55.46
Total CBFIs en circulación al 31/12/23	56,257,365 CBFIs



RESERVA TERRITORIAL

	Área de Terreno (m ²)			Área construible estimada (m ²)			Valor de Mercado (Ps.000)		
	4T23	3T23	% Var. ToT	4T23	3T23	% Var. ToT	4T23	3T23	% Var. ToT
Bajío									
Querétaro	315,399	315,399	0.0	145,854	145,854	0.0	384,400	368,600	4.3
Irapuato	302,085	302,085	0.0	128,206	128,206	0.0	209,000	227,000	(7.9)
Total Región	617,484	617,484	0.0	274,060	274,060	0.0	593,400	595,600	(0.4)
Centro									
Naucalpan	7,235	7,235	0.0	10,707	10,707	0.0	112,200	112,100	0.1
Total Región	7,235	7,235	0.0	10,707	10,707	0.0	112,200	112,100	0.1
Total	624,719	624,719	0.0	284,767	284,767	0.0	705,600	707,700	(0.3)

MÉTRICAS DEL PORTAFOLIO

PORTAFOLIO

Portafolio Total: todas las propiedades del portafolio.

Portafolio Total	Región	SBA (m ²)	Fecha de Entrega	% Rentado
TIJ01	Tijuana	8,400	31-Dec-19	100%
TLAX01	Tlaxcala	31,920	31-Jan-20	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%
CJS03	Juárez	20,344	15-Sep-22	100%
CJS04	Juárez	18,369	01-Feb-23	100%
CJS05	Juárez	18,369	01-Feb-23	100%
CJS06	Juárez	34,237	01-Jul-23	100%
Total		205,335		100.0%

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	Conversión Portafolio Mismas Tiendas
CJS04	Juárez	18,369	01-Feb-23	100%	1T24
CJS05	Juárez	18,369	01-Feb-23	100%	1T24
CJS05	Juárez	34,237	01-Jul-23	100%	2T24
Total		70,975		100.0%	

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%
TIJ03	Tijuana	29,553	01-Mar-22	100%
CJS01	Juárez	13,901	30-Nov-19	100%
CJS02	Juárez	15,225	01-Sep-21	100%
CJS03	Juárez	20,344	15-Sep-22	100%
TLAX01	Tlaxcala	31,920	31-Jan-20	100%
Total		134,360		100%

PERFIL DE VENCIMIENTOS (POR SBA)

Año	% del vencimiento	SBA (m ²)
2024	0.0%	0
2025	0.0%	0
2026	6.0%	12,268
2027	19.6%	40,275
2028	0.0%	0
2029 & Adelante	74.4%	152,792
TOTAL	100%	205,335

ESG Disclosure

Fibra Upsite comprometida con la transparencia, presenta sus indicadores ESG (Environment, Social & Governance) del 4T2023 alineados con su estrategia y a los intereses de sus inversionistas.

Bloomberg

Indicadores ESG Bloomberg	4T2023	Indicadores ESG Bloomberg	4T2023	Indicadores ESG Bloomberg	4T2023
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	1	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	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	86%	% 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	40	% Miembros Independientes en el Comité de Nominaciones	34%	Política Hídrica	No
Edad del Director más Veterano	69	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	48	% Asistencia al Comité de Nominaciones	NA		
Edad del Miembro del Comité Técnico más Veterano	69	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 2024
Miranda Partners	Vector	Martin Lara	27-Oct-23	COMPRA	Ps. 55.00
Apalache	CI Banco	Jorge Plácido	27-Oct-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.



GRACIAS

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

