REPORTE DE RESULTADOS 4T22

CONFERENCIA TELEFÓNICA **4T22**

Martes 28 de febrero de 2023
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
+52 (55) 2167 0977 investor.relations@upsite-mexico.com

cotiza en Bolsa Mexicana
FIBRAUP

ÍNDICE

Índice 2
Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del cuarto trimestre de 2022 3
Datos relevantes 3
Mensaje del Director General 4
Resultados financieros del cuarto trimestre de 2022 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 doce meses acumulados al 31 de diciembre de 2022 14
Anexos 15
Notas aclaratorias 18
Cobertura de Analistas 18

Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del cuarto trimestre de 2022

Ciudad de México (27 de febrero 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 cuarto 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

- Recientemente se firmó un contrato de arrendamiento con un cliente nuevo que ocupará el 57% del sexto edificio dentro del parque "Upsite Juárez Park II", equivalente a una superficie bruta arrendable (SBA) total de 19,352 metros cuadrados (197,711 pies cuadrados). El arrendamiento también será por 7 años y está denominado en dólares de los Estados Unidos de América.

- Para el edificio de Tlaxcala contamos con una carta de intención vinculante con un nuevo cliente para arrendar el espacio total del mismo, el cual tiene una superficie bruta arrendable (SBA) de 31,920 metros cuadrados (343,584 pies cuadrados). El contrato de arrendamiento, próximo a firmarse, será por 10 años y estará denominado en dólares de los Estados Unidos de América.

- Al cierre del cuarto trimestre de 2022 la ocupación del portafolio es del 100%, con un perfil de vencimiento promedio de sus contratos de arrendamiento es de 7.4 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 31 de diciembre de 2022 los ingresos por arrendamiento fueron de Ps.37,084,846, un incremento de 57.4% en comparación con el 4T21. El ingreso operativo neto fue de Ps.29,750,931 representado un crecimiento de 47.1%.

- Al cierre del 31 de diciembre 2022, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.3,472 millones, representando un incremento del 26.9% respecto a los Ps.2,735 millones al 31 de diciembre de 2021.

Mensaje del Director General

Estimados accionistas,

Es un placer comunicar nuestro desempeño operativo y financiero del cuarto trimestre del 2022. Durante este periodo, continuamos avanzando con éxito en nuestra estrategia enfocada en el desarrollo, consolidando nuestra posición como un vehículo de inversión atractivo que aprovecha y captura las condiciones favorables del mercado inmobiliario industrial en México.

Durante el 2022, muchas empresas multinacionales incrementaron sus esfuerzos para trasladar parte de su producción a países cercanos a sus mercados principales, efecto conocido como "Nearshoring", en respuesta al aumento de los costos de logísticos y a la incertidumbre generada por las perturbaciones en las cadenas de suministro y a la guerra comercial entre China y Estados Unidos. Por ello, México es uno de los beneficiarios de esta coyuntura internacional

Como reflejo de este entorno, la Asociación Mexicana de Parques Industriales Privados (AMPIP) reportó un crecimiento anual del 30% en el sector en 2022, con una tasa de ocupación superior al 97%. Además de la histórica demanda en la zona fronteriza, se espera que las regiones que tienen una importante actividad del sector automotriz sean particularmente beneficiadas, en especial la del Bajío, en la cual Fibra Upsite cuenta con cerca de 60 hectáreas listas para su desarrollo.

En cuanto a nuestra operación, les informamos que, en Ciudad Juárez, una de las plazas con mayor demanda a nivel nacional y pilar de nuestro crecimiento, hemos hecho entrega ya del edificio IV, el cual cuenta con dos contratos de arrendamiento denominados en dólares, ambos por un plazo de 7 años. Asimismo, estamos próximos a la entrega del edificio V, resaltando que en el 4T22 se realizó la firma de un contrato de arrendamiento de esta propiedad, por un plazo de 7 años y también denominado en dólares. En cuanto al edificio VI, llevamos un avance considerable en la construcción del mismo, el cual contará con una superficie bruta arrendable de 34,237 metros cuadrados. Este edificio ya cuenta con un contrato de arrendamiento para el 57% de su área rentable. Dicho contrato es por un plazo de 7 años y está denominado en dólares de los Estados Unidos. En su conjunto, estos 3 edificios adicionarán una superficie bruta arrendable de alrededor de 71 mil metros cuadrados a nuestro portafolio.

Con relación a la propiedad Tlaxcala, nos complace informarles que hemos progresado significativamente en la formalización de un contrato de arrendamiento a 10 años denominado en dólares, tal como anunciamos en el trimestre anterior.

Adicionalmente cerramos este periodo con una ocupación del portafolio del 100% y un perfil de vencimiento promedio en los contratos de arrendamiento de 7.4 años, siendo uno de los más extensos del sector inmobiliario industrial en México, y el cual se traduce en una estabilidad y previsibilidad de los flujos de efectivo futuros.

En cuanto a nuestros resultados financieros, los ingresos totales para el periodo registraron un alza anual del 57.4%, alcanzando los $37.0 millones de pesos. Al cierre del trimestre se practicó el avalúo de todas las propiedades de inversión, ascendiendo este ajuste del valor razonable a $62.1millones de pesos. Debido a lo anterior, se registró una utilidad neta del periodo de $68.2 millones.

Es importante mencionar que, con la entrada de los flujos correspondientes a la propiedad de Tlaxcala, así como de las nuevas propiedades próximas a entregarse, esperamos ver importantes avances en los ingresos hacia la segunda mitad del año.

Agradecemos profundamente el apoyo de los miembros de los distintos Comités y reiteramos nuestro compromiso con los accionistas para asegurar buenos resultados provenientes de nuestro programa estratégico de inversión. Las grandes oportunidades que actualmente presenta el mercado inmobiliario industrial en México pueden ser bien capitalizadas mediante nuestro modelo diferenciado de negocios.

Finalmente, quiero agradecer el esfuerzo incansable y gran compromiso de todo nuestro equipo administrativo durante este año que acabade concluir.

Agradecemos mucho su atención.

Rodolfo Balmaceda
Director General y Presidente del Comité Técnico

Resultados financieros del cuarto 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 cuarto trimestre de 2022 comprende las operaciones del período que va del 1 de octubre de 2022 al 31 de diciembre 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 doce meses acumulados de 2022 cubre las operaciones del periodo comprendido del 1 de enero de 2022 hasta el 31 de diciembre de 2022.

Estado de resultados por el período de tres y doce meses acumulados al 31 de diciembre de 2022

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

				12 meses		
Ps.	**4T22**	**4T21**	**Var. %**	**2022**	**2021**	**Var. %**
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**
Margen ION	80.2%	85.8%		81.1%	86.0%	
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
UAFIDA	**(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)	na	5,712,039	354,222	na
Total resultado integral de financiamiento	**7,006,631**	**(1,528,399)**	**na**	**(22,633,616)**	**7,847,177**	**(388.4)**
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 neta e integral básica por CBFI	1.21	2.95	(59.0)	0.26	7.67	(96.6)
Utilidad neta e integral básica por CBFI (diluida)	0.51	1.24	(59.0)	0.11	3.21	(96.6)
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 cuarto trimestre de 2022 los ingresos por arrendamiento totalizaron Ps.37,084,846 comparado con los Ps.23,564,265 en el cuarto trimestre de 2021, representando un incremento de 57.4%. 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 54.7% trimestre contra trimestre. Lo anterior se debe a la rescisión del contrato al arrendamiento de nuestra nave industrial localizada en Tlaxcala. Al cierre del cuarto trimestre de 2022, el 20.2% de los ingresos por arrendamiento correspondieron a los ingresos “mismas tiendas”, el 73.7% a los edificios estabilizados y el 6.1% a los ingresos por reembolsos.

Costo de operación

Al 31 de diciembre de 2022, el costo de operación de las propiedades arrendadas se incrementó de Ps.3,338,883 a Ps.7,333,915 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 47.1% a Ps.29,750,931 año contra año, mientras que el margen de ION fue de 80.2%.

Gastos de administración

Durante el 4T22 los gastos de administración totalizaron Ps.30,710,576 comparados con Ps.12,405,323 del cuarto trimestre del 2021. El incremento se debe al reconocimiento de una provisión de la porción variable de los sueldos y salarios del Administrador correspondiente a los años de 2019 a 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.1,972,319 en el cuarto trimestre del 2022. 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 4T22 fueron de Ps.14,495,253. Este monto incluye el pago de los intereses de la cuarta disposición de la deuda, así como los gatos incurridos derivados de esta.

Al cierre del cuarto trimestre de 2022 se reconoció la utilidad cambiaria de Ps.17,050,101, ya que la mayoría de la caja y el 100% de la deuda se mantiene en dólares americanos. Derivado de lo anterior, la utilidad integral de financiamiento fue de Ps.7,006,631.

Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión

Durante el cuarto trimestre de 2022 el ajuste al valor razonable de propiedades de inversión fue de Ps.62,129,452. Lo anterior se debe al ajuste de valor razonable de las propiedades de inversión de la Fibra.

Utilidad del período

Al 31 de diciembre de 2022 se presenta una utilidad neta del periodo fue de Ps.68,176,438.

Flujo de operación (FFO)

Los fondos de operación (FFO) fueron de Ps.6,046,986 al 4T22, en comparación con los flujos de Ps.6,291,659 en el mismo periodo de 4T21. El FFO de la Fibra está calculado de acuerdo con la guía propuesta por la AMEFIBRA. Al cierre de 4T22 no se presenta el FFO ajustado (AFFO) ya que el portafolio de la Fibra es de reciente construcción y a la fecha de este reporte no se requiere a la fecha de este reporte 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

			12 meses	
Ps.	**4T22**	**4T21**	**2022**	**2021**
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	68,176,438	166,215,985	14,554,267	431,655,166
Ajustes				
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	62,129,452	159,924,326	113,773,968	408,932,223
FFO Atribuible	6,046,986	6,291,659	(99,219,700)	22,722,943
CBFIs en circulación	56,257,365	56,257,365	56,257,365	56,257,365
FFO por CBFI	0.107	0.112	(1.764)	0.404

Estado de posición financiera al 31 de diciembre de 2022

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

Ps.	**31-Dec-22**	**31-Dec-21**
Activo Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	493,966,376	682,971,172
Cuentas por cobrar	4,232,663	75,844,291
Impuesto 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 de Propiedades de Inversión	**3,478,730,288**	**2,740,477,076**
Total del Activo	**4,172,785,765**	**3,613,913,763**
Pasivo Circulante		
Cuentas por pagar	83,587,042	10,194,696
Rentas cobradas por anticipado	0	39,468,017
Deuda a 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	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**

Activos

El saldo de Efectivo y Equivalentes fue de Ps.493,966,376 al cierre del 31 de diciembre de 2022. La disminución se debe a las inversiones hechas durante el trimestre en la construcción de las propiedades de inversión.

Clientes

Al cierre del 4T22 el saldo de los Clientes fue de Ps.4,225,313. El monto se debe a las amortizaciones de los pagos anuales de la operación del fideicomiso.

Propiedades de inversión

Al cierre del 31 de diciembre de 2022, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.3,472,640,365 representando un incremento del 26.9%, comparado con el 4T21.

Pasivos Circulantes

Los Pasivos Circulantes de Fibra Upsite alcanzaron Ps.92,762,471 al cierre del 31 de diciembre 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 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 31 de diciembre de 2022 la deuda de largo plazo fue Ps.1,014,638,862. 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 31 de diciembre de 2022, Fibra Upsite tuvo un nivel de endeudamiento de 24.5%. Cabe mencionar que la política interna de esta permite un apalancamiento no mayor al 40%. El índice de cobertura al cierre del 4T22 fue de 1.88 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 2.17 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 31 de diciembre de 2022 el Patrimonio contribuido 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2022 Fibra Upsite tiene en tesorería 78,244,711 de CBFIs.

Distribución al 4T22

Durante el ejercicio al 31 diciembre de 2022 no hubo resultado fiscal, razón por la cual no habrá distribución de dividendos.

Portafolio “Mismas Tiendas”

Al cierre del 31 de diciembre de 2022, nuestro portafolio de “mismas tiendas” se componía de cinco propiedades industriales con una SBA de 84,463 metros cuadrados, ubicadas en las ciudades de Tijuana, Ciudad Juárez y Tlaxcala.

Proyecto	Ubicación	SBA (m^2)	% Rentado
TIJ01	Tijuana	8,400	100%
TIJ02	Tijuana	15,017	100%
CJS01	Cd. Juárez	13,901	100%
CJS02	Cd. Juárez	15,225	100%
TLAX01	Tlaxcala	31,920	100%
Total		**84,463**	

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

Portafolio Estabilizado

Al cierre del 31 de diciembre de 2022, nuestro portafolio estabilizado se componía de cuatro propiedades industriales con una SBA de 86,635 metros cuadrados ubicadas en las ciudades de Tijuana y Ciudad Juárez.

Proyecto	Ubicación	SBA (m^2)	% Rentado	Fecha de entrega
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		**86,635**		

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 34,237 metros cuadrados.

Proyecto	Ubicación	SBA (m2)	% Rentado	Avance de Construcción %	Fecha de entrega
CJS05	Cd. Juárez	34,237	57%	63%	1T23
Total		**34,237**			

Ocupación

El índice de ocupación total del portafolio de propiedades de Fibra Upsite al cierre de 31 de diciembre de 2022 fue del 100%.

Portafolio de reserva territorial

Al cierre del 31 de diciembre 2022 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^2)	SBA Potencial (m^2)
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			**624,719**	**284,767**

Resumen de los resultados a doce meses acumulados al 31 de diciembre de 2022

Los ingresos por arrendamiento acumulados al cierre de 31 de diciembre de 2022 totalizaron Ps.118,116,154. El ingreso operativo neto a seis meses fue de Ps.95,764,440, con un margen de 81.1%.

Los gastos de administración acumulados totalizaron Ps.165,067,149 comparados con los Ps.49,292,004 al cierre 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 31 de diciembre 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.4,912,166 y los gastos financieros al cierre de 31 de diciembre de 2022 fueron de Ps.40,135,206. Este monto incluye el pago de los intereses de las cuatro disposiciones de la deuda, así como los gatos incurridos en la última disposición.

Los ingresos generados por ajuste inflacionario de los impuestos recuperados fueron de Ps.6,877,385. La utilidad cambiaria fue de Ps.5,712,039, principalmente como resultado de la apreciación de pesos mexicano contra el dólar americano.

La pérdida integral de financiamiento al cierre de 31 diciembre de 2022 fue de Ps.22,633,616.

Al cierre del 31 de diciembre de 2022 el ajuste al valor razonable de propiedades de inversión de Fibra Upsite ascendió a Ps.113,773,968. Lo anterior se debe al ajuste de valor razonable de todas las propiedades de inversión realizadas al cierre de 2022.

Al 31 de diciembre de 2022 se presenta una utilidad neta de Ps.14,554,267.

Anexos

Estado de posición financiera al 31 diciembre de 2022

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

Ps.	31-Dec-22	31-Dec-21
Activo Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	493,966,376	682,971,172
Cuentas por cobrar	4,232,663	75,844,291
Impuesto 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 de Propiedades de Inversión	**3,478,730,288**	**2,740,477,076**
Total del Activo	**4,172,785,765**	**3,613,913,763**
Pasivo Circulante		
Cuentas por pagar	83,587,042	10,194,696
Rentas cobradas por anticipado	0	39,468,017
Deuda a 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	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 por el período de tres meses y doce meses acumulados al 31 de diciembre de 2022

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

				12 meses		
Ps.	**4T22**	**4T21**	**Var. %**	**2022**	**2021**	**Var. %**
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**
Margen ION	80.2%	85.8%		81.1%	86.0%	
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
UAFIDA	**(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)	na	5,712,039	354,222	na
Total resultado integral de financiamiento	**7,006,631**	**(1,528,399)**	**na**	**(22,633,616)**	**7,847,177**	**(388.4)**
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 neta e integral básica por CBFI	1.21	2.95	(59.0)	0.26	7.67	(96.6)
Utilidad neta e integral básica por CBFI (diluida)	0.51	1.24	(59.0)	0.11	3.21	(96.6)
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	

Estado de cambios en el patrimonio por el período de doce meses al 31 de diciembre de 2022

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

Ps.	**Patrimonio**	**Resultados Acumulados**	**Total**
Saldos al 31 de diciembre de 2020	**1,919,049,257**	**662,731,427**	**2,581,780,684**
Utilidad (pérdida) 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 (pérdida) 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 (pérdida) 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 (pérdida) 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**
Utilidad (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**
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	0	68,176,438	68,176,438
Saldos al 31 de diciembre de 2022	**1,919,049,257**	**1,108,940,860**	**3,027,990,117**

UPSITE

Estado de flujos de efectivo por el periodo de doce meses al 31 de diciembre de 2022

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

Ps.	31-Dec-22	31-Dec-21
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	**14,554,267**	**431,655,166**
Ajustes por:		
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(113,773,968)	(408,932,223)
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Intereses a favor	(4,912,166)	(19,847,839)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Pérdida (Utilidad) cambiaria	5,712,039	(354,222)
Total	**(98,419,827)**	**2,520,883**
(Aumento) disminución en:		
Otras cuentas por cobrar	(3,257,744)	2,291,038
Clientes	74,869,372	(45,010,716)
Impuesto al valor agregado por recuperar	(67,260,051)	(45,605,044)
Depósitos en Garantía	0	101,250
Aumento (disminución) en:		
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	81,967,691	(5,811,616)
Depósitos en Garantía	3,899,988	4,033,073
Ingresos Diferidos	(43,855,072)	14,990,443
Impuestos por pagar	(13,975,162)	9,458,830
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	**(66,030,805)**	**(63,031,859)**
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Intereses a favor efectivamente cobrados	4,912,166	19,847,839
Propiedades de inversión	(728,695,378)	(630,060,484)
Construcción en proceso	**105,544,088**	**46,842,161**
- Infraestructura	105,544,088	(7,705,664)
- Construcción en proceso.	0	608,166
- Mejoras	0	53,939,658
Otros activos	1,027,078	(1,027,078)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	**(617,212,046)**	**(564,397,563)**
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Aportaciones en efectivo de los fideicomitentes	0	0
Gastos financieros efectivamente pagados	(5,712,039)	354,222
Gastos de emisión	0	0
Deuda Bancaria (Neta de Comisiones y Gastos)	502,305,127	278,597,745
Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento	**496,593,088**	**278,951,967**
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	**(186,649,763)**	**(348,477,455)**
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	**500,056,300**	**686,706,063**

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 31 de diciembre 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.