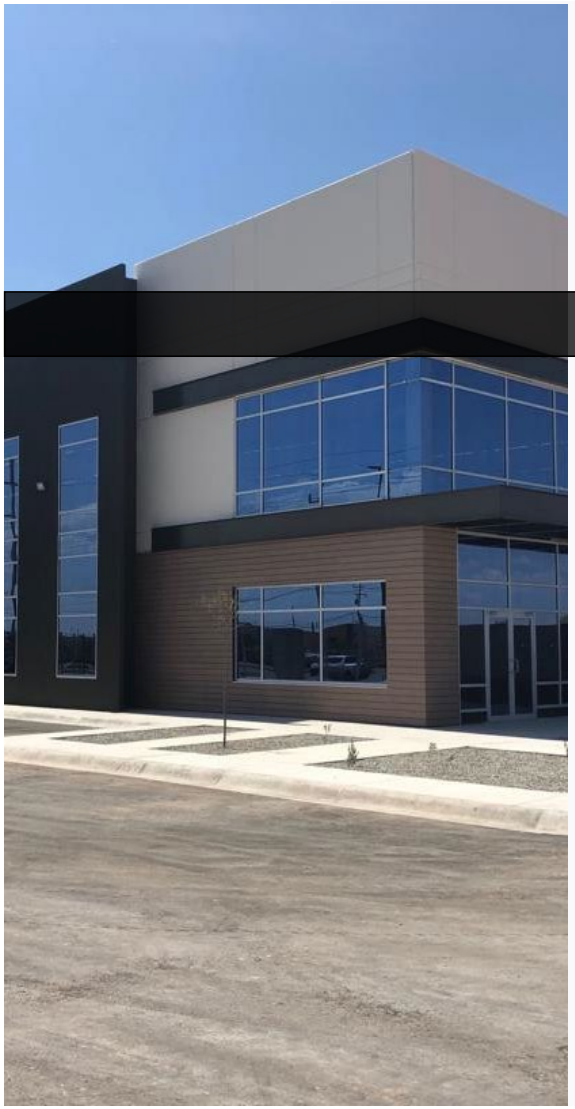
UPSITE

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**

PERFIL DE LA COMPAÑÍA

152,729 m²

SBA Portafolio Total

52,606 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 milliones

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

Ps.	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

				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**
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)
CBFIs en circulación	56,257,365	56,257,365		56,257,365	56,257,365	

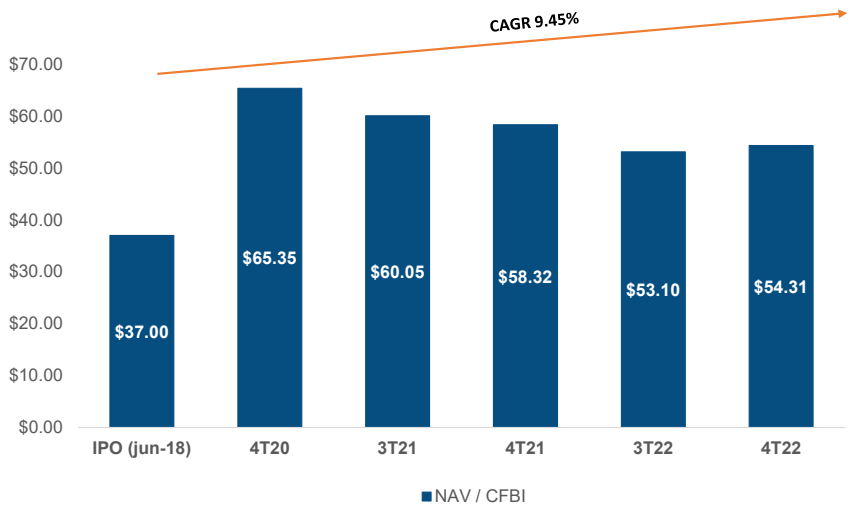
FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

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

				12 meses		
Ps.	**4T22**	**4T21**	***Var. %***	**2022**	**2021**	***Var. %***
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 Gobierno Corporativo	
Estructura Comité Técnico	
Tamaño del Comité Técnico	7
# Directivos en el Comité Técnico	2
% Directivos en el Comité Técnico	28%
Independencia del Comité Técnico	
# Consejeros Independientes	4
% Consejeros Independientes	58%
Dualidad del Director General	Si
Presidente Independiente	No
Juntas del Comité Técnico	1
% Asistencia al Comité Técnico	100%
Comité Técnico y Diversidad	
# Mujeres en el Comité Técnico	2
% Mujeres en el Comité Técnico	29%
Mujer Director General	No
Mujer Presidenta del Comité Técnico	No
# Mujeres en el Equipo Directivo	1
% Mujeres en el Equipo Directivo	14%
Edad del Director más Joven	39
Edad del Director más Veterano	64
Rango de edad del Comité Técnico	21
Promedio de edad del Comité Técnico	57
Edad del Miembro del Comité Técnico más Joven	47
Edad del Miembro del Comité Técnico más Veterano	68
Duración del Comité Técnico (Años)	1
Duración Directores Ejecutivos en el Comité Técnico	1
Miembro del Comité Técnico con Responsabilidad ESG	Si

Indicadores ESG Bloomberg	4T2022
Comité de Prácticas Societarias y ESG	
Tamaño del Comité de Prácticas Societarias	3
# Miembros Independientes en el Comité de Prácticas Societarias	3
% Miembros Independientes en el Comité de Prácticas Societarias	100%
Miembro Independiente Presidente del Comité de Prácticas Societari	Si
# Directivos en el Comité de Prácticas Societarias	0
Juntas del Comité de Prácticas Societarias	0
% Asistencia al Comité de Prácticas Societarias	100%
Comité de Inversiones	
Tamaño del Comité de Inversiones	3
# Miembros Independientes en el Comité de Inversiones	1
% Miembros Independientes en el Comité de Inversiones	34%
Miembro Independiente Presidente del Comité de Inversiones	Si
# Directivos en el Comité de Inversiones	2
Juntas del Comité de Inversiones	1
% Asistencia al Comité de Inversiones	100%
Comité de Nominaciones	
Tamaño del Comité de Nominaciones	3
# Miembros Independientes en el Comité de Nominaciones	1
% Miembros Independientes en el Comité de Nominaciones	34%
Miembro Independiente Presidente del Comité de Nominaciones	Si
# Directivos en el Comité de Nominaciones	2
Juntas del Comité de Nominaciones	0
% Asistencia al Comité de Nominaciones	NA
Comité de Auditoría	
Tamaño del Comité de Auditoría	3
# Miembros Independientes en el Comité de Auditoría	3
% 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%

Indicadores ESG Bloomberg	4T2022
Indicadores Sociales	
Numero de Empleados	17
Rotación de Empleados	0
% Mujeres Staff	57%
% Mujeres Directivos	14%
Accidentes de Empleados	0
Fatalidades - Contratistas	0
Fatalidades - Empleados	0
Fatalidades - Total	0
Política de Ética en los Negocios	Si
Política Anti-Sobornos	Si
Protección al Denunciante	Si
Indicadores Ambientales	
Número de Derrames	0
Cantidad de Derrames (Toneladas)	0
Multas Ambientales $	0
Política Energética	No
Política Edificación Verde	No
Política de Reducción de Deshechos	No
Política Hídrica	No
Riesgos del Cambio Climático	Si
Política de Cambio Climático	No
Política de Biodiversidad	No

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.

UPSITE

GRACIAS

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