



# REPORTE DE RESULTADOS 4T21

## CONFERENCIA TELEFÓNICA 4T21

**Martes** 1 de marzo de 2022

**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

1-877-545-0016 E.E.U.U.

1-973-528-0016 México



### CÓDIGO DE ACCESO A CONFERENCIA

UPSITE

### CONTACTO

Relación con Inversionistas: [Iga Wolska iwolska@upsite-mexico.com](mailto:Iga.Wolska@upsite-mexico.com)

+52 (55) 2167 0977 [investor.relations@upsite-mexico.com](mailto:investor.relations@upsite-mexico.com)



FIBRAUP



# ÍNDICE

Índice .....	2
Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del cuarto trimestre de 2021 .....	3
Datos relevantes .....	3
Mensaje del Director General.....	4
Resultados financieros del cuarto trimestre de 2021.....	6
Certificados en circulación .....	11
Portafolio “Mismas Tiendas” .....	11
Portafolio Estabilizado .....	12
Portafolio de reserva territorial.....	12
Resumen de los resultados a doce meses acumulados al 31 de diciembre de 2021 .....	13
Eventos Subsecuentes.....	14
Anexos .....	15
Notas aclaratorias.....	18
Cobertura de Analistas.....	18

# Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del cuarto trimestre de 2021

**Ciudad de México (28 de febrero de 2022)** – 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 2021. 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

- Se firmó un contrato de arrendamiento para el desarrollo de un edificio a la medida (“Build to Suit”, “BTS”) dentro del parque “Upsite Juárez Park I” por una superficie bruta arrendable (SBA) total de 20,444 metros cuadrados (218,981 pies cuadrados). El proyecto está denominado en moneda extranjera (dólares de los Estados Unidos de América) con un plazo forzoso de 10 años.
- Se firmó el contrato de arrendamiento con un cliente existente, dentro del parque “Upsite Juárez Park I”, con una superficie bruta arrendable (SBA) total de 6,578 metros cuadrados (70,812 pies cuadrados). El arrendamiento es por 5 años forzoso y está denominado en moneda extranjera (dólares de los Estados Unidos de América).
- La ocupación del portafolio se mantuvo en 100% y cuyo perfil de vencimiento promedio de sus contratos de arrendamiento incrementó de 6.3 a 7.3 años, siendo uno de los más largos del sector inmobiliario industrial en México. Todos estos contratos están denominados en moneda extranjera, dólares de los Estados Unidos de América.
- Con base de los contratos de arrendamientos celebrados recientemente Fibra Upsite realizará la tercera disposición de su línea global de USD\$50 millones con Bancomext por un monto estimado de USD\$17.45 millones a un plazo de 7 años. Los primeros dos años del servicio de la deuda comprenderán 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.

- Al 31 de diciembre de 2021 los ingresos por arrendamiento fueron de Ps.23,564,265, creciendo 45.2% en comparación con 4T20, el ingreso operativo neto fue de Ps.20,225,382 representado un crecimiento de 46.2%. El UAFIDA fue de Ps.7,820,058 y la utilidad neta de Ps.166,215,985.
- El flujo de operación (“FFO” por sus siglas en inglés) alcanzó Ps.22,722,943 al cierre de 2021. El FFO por CBFi fue de Ps.0.40, sobre los 56.3 millones de CBFis en circulación, comparado con Ps.0.25 sobre los 42.3 millones de CBFis en circulación al cierre de 2020. Lo anterior representa un incremento de 64.1%.
- Al cierre del 31 de diciembre 2021, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.2,736 millones, un incremento de 56.9% respecto a los Ps.1,744 millones al 31 de diciembre de 2020.

## Mensaje del Director General

Estimados accionistas,

Es un placer comunicarles los eventos más importantes del cuarto trimestre del 2021, los cuales reflejan un cierre de año con sólidos resultados, en línea con nuestro plan estratégico.

Los entornos nacional e internacional siguen presentando retos importantes como son las alzas de las tasas de interés de referencia -como respuesta a las crecientes presiones inflacionarias- las perturbaciones en las cadenas de suministro globales y las recientes tensiones geopolíticas pese a ello, los fundamentales inherentes a la demanda de espacios industriales en México, siguen mostrando gran solidez.

La recuperación de la economía norteamericana durante el 2021, la cual alcanzó un crecimiento de 5.7%, ha seguido impulsando los sectores enfocados a las exportaciones y con ello, la demanda de espacios industriales, principalmente de la zona fronteriza, los cuales son un eje central de nuestro portafolio.

En cuanto a nuestros resultados financieros, la utilidad neta del periodo alcanzó un nuevo máximo histórico, cerrando en 166.2 millones de pesos, lo que representa 2.95 pesos por CBFi. Este crecimiento es consecuencia de la reciente integración de los flujos provenientes de las propiedades de “Upsite Juárez Park I” y “Upsite Tijuana Park I”, la cual inició en la parte final del trimestre pasado. El NAV por CBFi cerró en 58.32 pesos, lo que representa un crecimiento

anual promedio ponderado de 15.9% desde nuestro IPO, validando con ello nuestra tesis de inversión, la cual busca crear valor en todas las etapas del desarrollo inmobiliario.

En el frente operativo y comercial, me permito compartirles que durante el cuarto trimestre arrancamos la construcción de nuestro tercer edificio en Ciudad Juárez, con el objetivo de satisfacer los requerimientos de un nuevo cliente con el cual hemos firmado un contrato de arrendamiento por diez años. Este desarrollo contará con una superficie bruta arrendable (SBA) de 20,344 metros cuadrados, el cual estaremos entregando en el cuarto trimestre del 2022.

Si bien nuestra estrategia actual se ha enfocado en el desarrollo de inmuebles en la frontera norte debido a los niveles de absorción históricos que se están presentando, la demanda de espacios logísticos en el centro del país sigue fortaleciéndose, impulsada principalmente por el importante auge del comercio electrónico en México, el cual alcanzó un crecimiento del 45% respecto al 2020, y que alcanzan ya un 12% del total de ventas minoristas en nuestro país.

Derivado del progreso alcanzado en la estabilización de nuestro portafolio y a nuestros resultados financieros, contrataremos deuda adicional como parte de la línea global de 50 millones de dólares que tenemos con BANCOMEXT, con el fin de optimizar el uso de nuestros recursos financieros. Posteriormente, buscaremos ampliar nuestras fuentes de financiamiento con el fin de de continuar avanzando con el programa de inversión y apalancar los proyectos en condiciones de crédito muy favorables.

Finalmente, me gustaría felicitar al equipo administrativo por un año de muy buenos resultados y reiterar el compromiso permanente que tenemos con nuestros accionistas y grupos de interés para cumplir con profesionalismo todos los compromisos adquiridos desde un inicio.

Muchas gracias por su atención.

**Rodolfo Balmaceda**

Director General y Presidente del Comité Técnico

# Resultados financieros del cuarto trimestre de 2021

## 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 2021 comprende las operaciones del período comprendido del 1 de octubre de 2021 al 31 de diciembre de 2021 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 2021 comprende las operaciones del periodo comprendido del 1 de enero de 2021 hasta el 31 de diciembre de 2021.

## Estado de resultados por el período de tres meses y doce meses acumulados al 31 de diciembre de 2021

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

Ps.	4T21	4T20	Var. %	12 meses		
				2021	2020	Var. %
Ingresos por arrendamiento	23,564,265	16,223,897	45.2	74,572,600	48,730,995	53.0
Costo de operación de las propiedades de inversión	(3,338,883)	(2,390,401)	39.7	(10,404,830)	(5,218,914)	99.4
<b>Ingreso Operativo Neto</b>	<b>20,225,382</b>	<b>13,833,496</b>	<b>46.2</b>	<b>64,167,770</b>	<b>43,512,081</b>	<b>47.5</b>
Gastos de administración	(12,405,323)	(13,730,699)	(9.7)	(49,292,004)	(49,643,579)	(0.7)
<b>UAFIDA</b>	<b>7,820,058</b>	<b>102,797</b>	<b>na</b>	<b>14,875,766</b>	<b>(6,131,498)</b>	<b>na</b>
Intereses ganados	3,608,530	8,062,574	(55.2)	19,847,839	14,465,177	0.0
Gasto por intereses	(4,938,607)	(1,380,569)	na	(12,354,883)	(1,380,569)	37.2
Pérdida (Utilidad) cambiaria	(198,323)	454,838	(143.6)	354,222	3,442,971	na
<b>Total resultado integral de financiamiento</b>	<b>(1,528,399)</b>	<b>7,136,843</b>	<b>(121.4)</b>	<b>7,847,177</b>	<b>16,527,578</b>	<b>(89.7)</b>
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	159,924,326	(176,442,842)	na	408,932,223	105,542,075	287.5
<b>Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo</b>	<b>166,215,985</b>	<b>(169,203,202)</b>	<b>na</b>	<b>431,655,166</b>	<b>115,938,156</b>	<b>272.3</b>
Utilidad (Pérdida) neta e integral básica por CBFi	2.95	(4.01)	na	7.67	2.74	179.6
Utilidad (Pérdida) neta e integral básica por CBFi (diluida)	1.24	(1.26)	na	3.21	0.86	272.3
CBFis en circulación <sup>1)</sup>	56,257,365	42,246,343		56,257,365	42,246,343	
CBFis en circulación con efectos de dilución	134,502,076	134,502,076		134,502,076	134,502,076	

<sup>1)</sup> De este número de CBFis, 3,290,867 no habían sido entregados al 31 de diciembre de 2021.

## Ingresos

Durante el cuarto trimestre de 2021 los ingresos por arrendamiento totalizaron Ps.23,564,265 comparado con los Ps.16,223,897 en el cuarto trimestre de 2020, representando un incremento de 45.2%. Lo anterior se debe a la entrega de los nuevos edificios que comenzaron a generar flujo por concepto de rentas durante el 2021.

Las rentas de las “mismas tiendas” aumentaron 2.8% trimestre contra trimestre. Al cierre del cuarto trimestre de 2021, el 70.2% de los ingresos por arrendamiento correspondieron a los ingresos “mismas tiendas”, el 23.2% a los edificios estabilizados y el 6.6% a los ingresos por reembolsos.

## Costo de operación

Al 31 de diciembre de 2021, el costo de operación de las propiedades arrendadas se incrementó de Ps.2,390,401 a Ps.3,338,883 con respecto al mismo período de 2020, debido a que arrancaron operaciones de las empresas cuyos edificios se encontraban en construcción. Dichos costos de operación se van normalizando conforme se va estabilizando cada parque propiedad de la Fibra.

## Gastos de administración

Durante el 4T21 los gastos de administración totalizaron Ps.12,504,323 comparados con Ps.13,730,699 del cuarto trimestre del 2020. Dicho rubro incluye la compensación al administrador y gastos de operación del fideicomiso. El monto reportado se encuentra en línea con el presupuesto anual autorizado por el Comité Técnico.

## 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.3,608,530 en el cuarto trimestre del 2021.

## Gasto por intereses

Los gastos por intereses al 4T21 fueron de Ps.4,938,607. Este monto incluye el pago de los intereses de la primera y segunda disposición de la deuda, así como los gastos incurridos para que dicha disposición sucediera.

Adicionalmente, al cierre del cuarto trimestre de 2021 se reconoció la pérdida cambiaria de Ps.198,323. Derivado de lo anterior, el resultado integral de financiamiento fue de Ps.1,528,399.

## Ganancia en revaluación de propiedades de inversión

Durante el cuarto trimestre de 2021 el ajuste al valor razonable de propiedades de inversión fue de Ps.159,924,326. Al cierre de 4T21 se practicaron los avalúos de todas las propiedades de inversión de la Fibra.

## Utilidad del período

Al 31 de diciembre de 2021 se presenta una utilidad neta del periodo de Ps.166,215,985.

## Flujo de operación (FFO)

Los fondos de operación (FFO) fueron de Ps.6,291,659 para el 4T21, en comparación con los Ps.7,239,640 en el mismo periodo de 4T20. La disminución se debió principalmente a mayores gastos por intereses, menores intereses recibidos por las inversiones en las cuentas bancarias, así como a un número mayor de CBFIS en circulación debido a la suscripción de capital al cierre del año pasado.

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

Ps.	4T21	4T20	12 meses	
			2021	2020
<b>Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo</b>	166,215,985	(169,203,202)	431,655,166	115,938,156
<b>Ajustes</b>				
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	159,924,326	(176,442,842)	408,932,223	105,542,075
<b>FFO Atribuible</b>	6,291,659	7,239,640	22,722,943	10,396,081
<b>CBFIs en circulación</b>	56,257,365	42,246,343	56,257,365	42,246,343
<b>FFO por CBFi</b>	0.112	0.171	0.404	0.246



## Estado de posición financiera al 31 de diciembre de 2021

**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>	<b>31-dic-21</b>	<b>31-dic-20</b>
<b>Activo Circulante</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	686,706,063	1,035,183,518
Cuentas por cobrar	76,871,369	33,124,613
Impuesto por recuperar	114,621,224	78,475,010
<b>Total del Activo Circulante</b>	<b>878,198,656</b>	<b>1,146,783,141</b>
<b>Activo No Circulante</b>		
Propiedades de inversión	2,735,715,107	1,743,564,561
Documentos por cobrar	0	101,250
<b>Total de Propiedades de Inversión</b>	<b>2,735,715,107</b>	<b>1,743,665,811</b>
<b>Total del Activo</b>	<b>3,613,913,763</b>	<b>2,890,448,952</b>
<b>Pasivo Circulante</b>		
Cuentas por pagar	10,194,696	16,606,396
Rentas cobradas por anticipado	39,468,017	35,794,224
<b>Total del Pasivo Circulante</b>	<b>49,662,712</b>	<b>52,400,620</b>
<b>Pasivo Largo Plazo</b>		
Depósitos en garantía	13,137,373	9,104,300
Rentas cobradas por anticipado	24,744,009	13,427,358
Deuda de largo plazo	512,933,819	233,735,990
<b>Total del Pasivo Largo Plazo</b>	<b>550,815,201</b>	<b>256,267,648</b>
<b>Total del Pasivo</b>	<b>600,477,914</b>	<b>308,668,268</b>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes:</b>		
Patrimonio contribuido	1,919,049,257	1,919,049,257
Resultados acumulados	1,094,386,593	662,731,427
<b>Total del Patrimonio</b>	<b>3,013,435,850</b>	<b>2,581,780,684</b>
<b>Total del Pasivo y Patrimonio</b>	<b>3,613,913,763</b>	<b>2,890,448,952</b>

## Activos

El saldo de Efectivo y Equivalentes fue de Ps.686,706,063 al cierre del 31 de diciembre de 2021, el cual esta invertido en papel gubernamental de corto plazo.

## Clientes

Al cierre del 4T21 el saldo de los Clientes fue de Ps.76,871,369, comparado con Ps.33,124,613. El monto se debe a la provisión de las rentas anticipadas pendientes de uno de los inquilinos de la Fibra.

## Propiedades de inversión

Al cierre del 31 de diciembre de 2021, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.2,735,715,107 representando un incremento del 56.9%, comparado con el 4T20.

## Pasivos Circulantes

Los Pasivos Circulantes de Fibra Upsite alcanzaron Ps.49,662,712 al cierre del 31 de diciembre de 2021, los cuales corresponden en su mayoría a las rentas cobradas por anticipado y las provisiones a corto plazo.

## Pasivos No Circulantes

Los Pasivos de largo plazo fueron Ps.550,815,201 los cuales incluyen la deuda bancaria, las rentas cobradas por anticipado de largo plazo y los depósitos de garantía a largo plazo entregados por nuestros inquilinos. La tasa de interés fija promedio de las disposiciones que se han realizado hasta la fecha es del 3.54%. Los primeros dos años del servicio de la deuda comprenderán 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

## Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2021 el Patrimonio del Fideicomiso 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. Adicionalmente, el Fideicomiso CIB/3281 (“Escrow”) mantiene reservados 3,290,867 CBFIs y su valor se verá reflejado dentro del Patrimonio del Fideicomiso una vez que dichos CBFIs hayan sido utilizados conforme a las instrucciones que eventualmente resuelva el Comité Técnico.

## Certificados en circulación

Al 31 de diciembre de 2021, los CBFIs que se encuentran en circulación están distribuidos de la siguiente forma:

	CBFIs	%
Oferta Pública Inicial	14,990,009	26.6%
CBFIs para adquisición de terrenos	14,118,436	25.1%
Suscripción	23,858,053	42.4%
Reserva	3,290,867	5.9%
<b>Total</b>	<b>56,257,365</b>	<b>100%</b>

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2021 Fibra Upsite mantenía en su tesorería 78,244,711 de CBFIs.

## Distribución al 4T21

Durante el ejercicio al 31 diciembre de 2021 no hubo Resultado Fiscal, razón por la cual no habrá distribución de dividendos.

## Portafolio “Mismas Tiendas”

Al cierre del 31 de diciembre de 2021, nuestro portafolio de mismas tiendas se componía de tres propiedades industriales con una SBA de 54,221 metros cuadrados ubicadas en las ciudades de Tijuana, Ciudad Juárez y Tlaxcala.

Proyecto	Ubicación	SBA (m <sup>2</sup> )	% Rentado
TIJ01	Tijuana	8,400	100%
CJS01	Juárez	13,901	100%
TLAX01	Tlaxcala	31,920	100%
<b>Total</b>		<b>54,221</b>	

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

## Portafolio Estabilizado

Al cierre del 31 de diciembre de 2021, nuestro portafolio estabilizado se componía de cuatro propiedades industriales con una SBA de 80,139 metros cuadrados ubicadas en las ciudades de Tijuana y Ciudad Juárez.

Proyecto	Ubicación	SBA (m <sup>2</sup> )	% Rentado	Fecha de entrega
TIJ02	Tijuana	15,917	100%	3T21
CJS02	Juárez	15,225	100%	3T21
TIJ03	Tijuana	29,553	100%	1T22
CJS03	Juárez	20,344	100%	3T22
<b>Total</b>		<b>80,139</b>		

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 de reserva territorial

Al cierre del 31 de diciembre de 2021 nuestro portafolio consiste en cuatro terrenos con una superficie total de 769,099 metros cuadrados y una potencial SBA de 355,279 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 <sup>2</sup> )	SBA Potencial (m <sup>2</sup> )
Norte II	Cd. Juárez	Estándar	144,380	70,512
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
<b>Total</b>			<b>769,099</b>	<b>355,279</b>

# Resumen de los resultados a doce meses acumulados al 31 de diciembre de 2021

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

Ps.	4T21	4T20	Var. %	12 meses		Var. %
				2021	2020	
Ingresos por arrendamiento	23,564,265	16,223,897	45.2	74,572,600	48,730,995	53.0
Costo de operación de las propiedades de inversión	(3,338,883)	(2,390,401)	39.7	(10,404,830)	(5,218,914)	99.4
<b>Ingreso Operativo Neto</b>	<b>20,225,382</b>	<b>13,833,496</b>	<b>46.2</b>	<b>64,167,770</b>	<b>43,512,081</b>	<b>47.5</b>
Gastos de administración	(12,405,323)	(13,730,699)	(9.7)	(49,292,004)	(49,643,579)	(0.7)
<b>UAFIDA</b>	<b>7,820,058</b>	<b>102,797</b>	<b>na</b>	<b>14,875,766</b>	<b>(6,131,498)</b>	<b>na</b>
Intereses ganados	3,608,530	8,062,574	(55.2)	19,847,839	14,465,177	0.0
Gasto por intereses	(4,938,607)	(1,380,569)	na	(12,354,883)	(1,380,569)	37.2
Pérdida (Utilidad) cambiaria	(198,323)	454,838	(143.6)	354,222	3,442,971	na
<b>Total resultado integral de financiamiento</b>	<b>(1,528,399)</b>	<b>7,136,843</b>	<b>(121.4)</b>	<b>7,847,177</b>	<b>16,527,578</b>	<b>(89.7)</b>
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	159,924,326	(176,442,842)	na	408,932,223	105,542,075	287.5
<b>Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo</b>	<b>166,215,985</b>	<b>(169,203,202)</b>	<b>na</b>	<b>431,655,166</b>	<b>115,938,156</b>	<b>272.3</b>
Utilidad (Pérdida) neta e integral básica por CBFi	2.95	(4.01)	na	7.67	2.74	179.6
Utilidad (Pérdida) neta e integral básica por CBFi (diluída)	1.24	(1.26)	na	3.21	0.86	272.3
CBFi en circulación <sup>1)</sup>	56,257,365	42,246,343		56,257,365	42,246,343	
CBFi en circulación con efectos de dilución	134,502,076	134,502,076		134,502,076	134,502,076	

<sup>1)</sup> De este número de CBFi, 3,290,867 no habían sido entregados al 31 de diciembre de 2021.

Los ingresos acumulados por concepto de arrendamientos al cierre de 31 de diciembre de 2021 totalizaron Ps.74,572,600. El ingreso operativo neto en nueve meses fue de Ps.48,730,995.

Los gastos de administración acumulados totalizaron Ps.49,292,004 comparados con los Ps.49,643,579 al cierre del cuarto trimestre del 2020. El monto reportado se encuentra en línea con el presupuesto anual autorizado por el Comité Técnico.

Los ingresos por intereses acumulados incrementaron a Ps.19,847,839 debido al mayor nivel de la caja durante los doce meses de 2021. Los gastos financieros al cierre de 31 de diciembre de 2021 fueron de Ps.14,465,177.

La utilidad cambiaria fue de Ps.5,301,130. Derivado a lo anterior el resultado integral de financiamiento acumulado al cierre de 31 de diciembre de 2021 fue de Ps.3,442,971.

Al cierre del 31 de diciembre de 2021 el ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión de Fibra Upsite ascendió a Ps.408,932,223.

Al 31 de diciembre de 2021 se presenta una utilidad neta del periodo de Ps.431,655,166.

## Eventos Subsecuentes

El 13 de enero de 2022 Fibra Upsite, notificó a Stone Cer, S.A. de C.V., en su carácter de arrendatario de la nave industrial localizada Tlaxcala, la rescisión del contrato de arrendamiento derivado de diversos incumplimientos por parte del arrendatario. Fibra Upsite inicio el proceso extrajudicial para el cobro de la póliza de fianza que garantiza las obligaciones del contrato de arrendamiento por la cantidad equivalente hasta 30 meses de renta. Fibra Upsite se encuentra en pláticas con la afianzadora y con el arrendatario para encontrar la solución más benéfica para la Fibra.

# Anexos

## Estado de posición financiera al 31 de diciembre de 2021

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-dic-21	31-dic-20
<b>Activo Circulante</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	686,706,063	1,035,183,518
Cuentas por cobrar	76,871,369	33,124,613
Impuesto por recuperar	114,621,224	78,475,010
<b>Total del Activo Circulante</b>	<b>878,198,656</b>	<b>1,146,783,141</b>
<b>Activo No Circulante</b>		
Propiedades de inversión	2,735,715,107	1,743,564,561
Documentos por cobrar	0	101,250
<b>Total de Propiedades de Inversión</b>	<b>2,735,715,107</b>	<b>1,743,665,811</b>
<b>Total del Activo</b>	<b>3,613,913,763</b>	<b>2,890,448,952</b>
<b>Pasivo Circulante</b>		
Cuentas por pagar	10,194,696	16,606,396
Rentas cobradas por anticipado	39,468,017	35,794,224
<b>Total del Pasivo Circulante</b>	<b>49,662,712</b>	<b>52,400,620</b>
<b>Pasivo Largo Plazo</b>		
Depósitos en garantía	13,137,373	9,104,300
Rentas cobradas por anticipado	24,744,009	13,427,358
Deuda de largo plazo	512,933,819	233,735,990
<b>Total del Pasivo Largo Plazo</b>	<b>550,815,201</b>	<b>256,267,648</b>
<b>Total del Pasivo</b>	<b>600,477,914</b>	<b>308,668,268</b>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes:</b>		
Patrimonio contribuido	1,919,049,257	1,919,049,257
Resultados acumulados	1,094,386,593	662,731,427
<b>Total del Patrimonio</b>	<b>3,013,435,850</b>	<b>2,581,780,684</b>
<b>Total del Pasivo y Patrimonio</b>	<b>3,613,913,763</b>	<b>2,890,448,952</b>

## Estado de resultados por el período de tres meses y doce meses acumulados al 31 de diciembre de 2021

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

Ps.	4T21	4T20	Var. %	12 meses		
				2021	2020	Var. %
Ingresos por arrendamiento	23,564,265	16,223,897	45.2	74,572,600	48,730,995	53.0
Costo de operación de las propiedades de inversión	(3,338,883)	(2,390,401)	39.7	(10,404,830)	(5,218,914)	99.4
<b>Ingreso Operativo Neto</b>	<b>20,225,382</b>	<b>13,833,496</b>	<b>46.2</b>	<b>64,167,770</b>	<b>43,512,081</b>	<b>47.5</b>
Gastos de administración	(12,405,323)	(13,730,699)	(9.7)	(49,292,004)	(49,643,579)	(0.7)
<b>UAFIDA</b>	<b>7,820,058</b>	<b>102,797</b>	<b>na</b>	<b>14,875,766</b>	<b>(6,131,498)</b>	<b>na</b>
Intereses ganados	3,608,530	8,062,574	(55.2)	19,847,839	14,465,177	0.0
Gasto por intereses	(4,938,607)	(1,380,569)	na	(12,354,883)	(1,380,569)	37.2
Pérdida (Utilidad) cambiaria	(198,323)	454,838	(143.6)	354,222	3,442,971	na
<b>Total resultado integral de financiamiento</b>	<b>(1,528,399)</b>	<b>7,136,843</b>	<b>(121.4)</b>	<b>7,847,177</b>	<b>16,527,578</b>	<b>(89.7)</b>
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	159,924,326	(176,442,842)	na	408,932,223	105,542,075	287.5
<b>Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo</b>	<b>166,215,985</b>	<b>(169,203,202)</b>	<b>na</b>	<b>431,655,166</b>	<b>115,938,156</b>	<b>272.3</b>
Utilidad (Pérdida) neta e integral básica por CBFi	2.95	(4.01)	na	7.67	2.74	179.6
Utilidad (Pérdida) neta e integral básica por CBFi (diluida)	1.24	(1.26)	na	3.21	0.86	272.3
CBFi en circulación <sup>1)</sup>	56,257,365	42,246,343		56,257,365	42,246,343	
CBFi en circulación con efectos de dilución	134,502,076	134,502,076		134,502,076	134,502,076	

<sup>1)</sup> De este número de CBFis, 3,290,867 no habían sido entregados al 31 de diciembre de 2021.

## Estado de cambios en el patrimonio por el período de doce meses al 31 de diciembre de 2021

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
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>1,047,420,389</b>	<b>546,793,271</b>	<b>1,594,213,660</b>
Pérdida neta e integral del periodo	0	(9,255,327)	(9,255,327)
<b>Saldos al 31 de marzo de 2020</b>	<b>1,047,420,389</b>	<b>537,537,945</b>	<b>1,584,958,334</b>
Utilidad neta e integral del periodo	0	280,611,322	280,611,322
<b>Saldos al 30 de junio de 2020</b>	<b>1,047,420,389</b>	<b>818,149,267</b>	<b>1,865,569,656</b>
Patrimonio contribuido	871,628,868	0	871,628,868
Utilidad neta e integral del periodo	0	13,785,362	13,785,362
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2020</b>	<b>1,919,049,257</b>	<b>831,934,629</b>	<b>2,750,983,886</b>
Utilidad neta e integral del periodo	0	(169,203,202)	(169,203,202)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>1,919,049,257</b>	<b>662,731,427</b>	<b>2,581,780,684</b>
Utilidad neta e integral del periodo	0	123,765,660	123,765,660
<b>Saldos al 31 de marzo de 2021</b>	<b>1,919,049,257</b>	<b>786,497,087</b>	<b>2,705,546,344</b>
Utilidad neta e integral del periodo	0	4,304,030	4,304,030
<b>Saldos al 30 de junio de 2021</b>	<b>1,919,049,257</b>	<b>790,801,117</b>	<b>2,709,850,374</b>
Utilidad neta e integral del periodo	0	137,369,491	137,369,491
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2021</b>	<b>1,919,049,257</b>	<b>928,170,608</b>	<b>2,847,219,865</b>
Utilidad neta e integral del periodo	0	166,215,985	166,215,985
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>1,919,049,257</b>	<b>1,094,386,593</b>	<b>3,013,435,850</b>



## Estado de flujos de efectivo por el periodo de doce meses al 31 de diciembre de 2021

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-dic-21	31-dic-20
<b>Flujo de efectivo de actividades de operación:</b>		
Utilidad neta del período	431,655,166	115,938,156
Ajustes por:		
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(408,932,223)	(105,542,075)
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Intereses a favor	(19,847,839)	(14,465,177)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Gastos financieros	(354,222)	(3,442,971)
<b>Total</b>	<b>2,520,883</b>	<b>(7,512,067)</b>
(Aumento) disminución en:		
Otras cuentas por cobrar	1,263,960	(2,882,260)
Clientes	(45,010,716)	(29,866,005)
Impuesto al valor agregado por recuperar	(45,605,044)	(20,123,309)
Depósitos en Garantía	101,250	(101,250)
Aumento (disminución) en:		
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	(6,411,700)	(71,590,304)
Depósitos en Garantía	4,033,073	3,958,188
Ingresos Diferidos	14,990,443	38,929,358
Impuestos por pagar	9,458,830	4,524,463
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación</b>	<b>(64,659,022)</b>	<b>(84,663,188)</b>
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Intereses a favor efectivamente cobrados	19,847,839	14,465,177
Propiedades de inversión	(630,060,484)	(0)
Construcción en proceso	46,842,161	(88,754,005)
- Infraestructura	(7,705,664)	(37,198,008)
- Construcción en proceso.	608,166	0
- Mejoras	53,939,658	(51,555,996)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>	<b>(563,370,485)</b>	<b>(74,288,828)</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:</b>		
Aportaciones en efectivo de los fideicomitentes	0	882,747,961
Gastos financieros efectivamente pagados	354,222	3,442,971
Gastos de emisión	0	(11,119,093)
Deuda Bancaria (Neta de Comisiones y Gastos)	279,197,830	233,735,990
<b>Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento</b>	<b>279,552,051</b>	<b>1,108,807,829</b>
<b>Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>(348,477,455)</b>	<b>949,855,812</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período</b>	<b>1,035,183,518</b>	<b>85,327,705</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>	<b>686,706,063</b>	<b>1,035,183,517</b>

## Notas aclaratorias

**BTS (“Build to Suit”):** Edificios construidos “a la medida” con el fin de satisfacer las necesidades específicas de nuestros clientes.

**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.

**Co-Working Industrial®:** Compañías, negocios y/o investigadores que comparten áreas de trabajo y maquinaria moderna, servicios de diferentes tipos que les permite mejorar su uso de capital, para así reducir sus costos de operación, generar ahorros y consolidar negocios futuros.

**Industrial Estándar** (edificios inventario): Edificios listos para ocuparse, ideales para compañías de manufactura y logística que buscan establecer operaciones en México.

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

**SBA:** Superficie Bruta Arrendable.

## Cobertura de Analistas

Al 31 de diciembre de 2021 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 potencializar el mercado de empresas grandes, así como de Pequeñas y Medianas Empresas (PYMEs) a través del desarrollo de bienes inmuebles innovadores. La plataforma comprende cuatro productos principales, Clusters, edificios a la medida o Build To Suit, edificios industriales tradicionales y Co-Working industrial®.

## 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.