

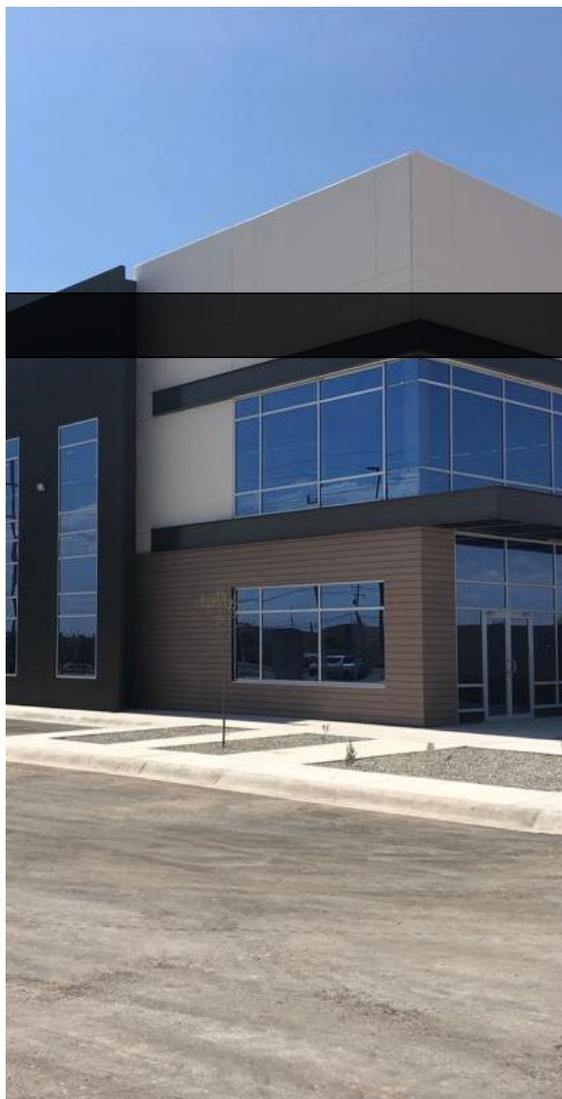


# INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

2T21

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](http://www.fibra-upsite.com)



## ÍNDICE

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

**54,221 m<sup>2</sup>**

SBA Portafolio Total

**59,505 m<sup>2</sup>**

BTS en proceso

**100%**

Tasa de ocupación

**809,749 m<sup>2</sup>**

Reserva Territorial

**376,136 m<sup>2</sup>**

SBA Potencial

## Valor Propiedades de Inversión

Ps. 2,283,647,443

## NAV por CBFi

Ps.59.51



## 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>	30-jun-21	31-dic-20
<b>Activo Circulante</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	586,414,353	1,035,183,518
Otras cuentas por cobrar	77,691,132	33,124,613
Impuesto al valor agregado por recuperar	95,727,766	78,475,010
<b>Total del Activo Circulante</b>	<b>759,833,252</b>	<b>1,146,783,141</b>
<b>Activo No Circulante</b>		
Propiedades de inversión	2,283,647,443	1,743,564,561
Garantía en efectivo	0	101,250
<b>Total del Activo No Circulante</b>	<b>2,283,647,443</b>	<b>1,743,665,811</b>
<b>Total del Activo</b>	<b>3,043,480,695</b>	<b>2,890,448,952</b>
<b>Pasivo Circulante</b>		
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	16,632,623	16,606,396
Rentas cobradas por anticipado de corto plazo	34,020,095	35,794,224
<b>Total del Pasivo Circulante</b>	<b>50,652,718</b>	<b>52,400,620</b>
<b>Pasivo Largo Plazo</b>		
Depósitos en garantía	9,909,894	9,104,300
Rentas cobradas por anticipado de largo plazo	39,223,022	13,427,358
Deuda de largo plazo	233,844,687	233,735,990
<b>Total del Pasivo Largo Plazo</b>	<b>282,977,603</b>	<b>256,267,648</b>
<b>Total del Pasivo</b>	<b>333,630,321</b>	<b>308,668,268</b>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes:</b>		
Patrimonio contribuido	1,919,049,257	1,919,049,257
Resultados acumulados	790,801,117	662,731,427
<b>Total del Patrimonio</b>	<b>2,709,850,374</b>	<b>2,581,780,684</b>
<b>Total del Pasivo y Patrimonio</b>	<b>3,043,480,695</b>	<b>2,890,448,952</b>

## ESTADO DE RESULTADOS

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

Ps.	2T21	2T20	Var. %	6 meses		Var. %
				2021	2020	
Ingresos por arrendamiento	15,729,386	9,548,261	64.7	31,277,808	14,755,581	112.0
Costo de operación de las propiedades de inversión	(2,641,807)	(480,235)	450.1	(4,160,485)	(1,386,039)	200.2
<b>Ingreso operativo neto</b>	<b>13,087,579</b>	<b>9,068,026</b>	<b>44.3</b>	<b>27,117,323</b>	<b>13,369,542</b>	<b>102.8</b>
Gastos de administración	(12,194,130)	(10,617,923)	14.8	(24,456,682)	(24,652,766)	(0.8)
<b>Utilidad (Pérdida) de operación</b>	<b>893,448</b>	<b>(1,549,897)</b>	<b>(157.6)</b>	<b>2,660,641</b>	<b>(11,283,224)</b>	<b>(123.6)</b>
Intereses Ganados	5,219,470	211,497	na	12,006,241	705,582	na
Gasto por intereses	(2,310,501)	0	na	(4,555,334)	0	na
Utilidad (Pérdida) cambiaria	501,614	(35,195)	na	1,200,308	(51,280)	na
<b>Total resultado integral de financiamiento</b>	<b>3,410,582</b>	<b>176,302</b>	<b>na</b>	<b>8,651,215</b>	<b>654,302</b>	<b>na</b>
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	0	281,984,917	na	116,757,835	281,984,917	(58.6)
<b>Utilidad (Pérdida) neta e integral del periodo</b>	<b>4,304,030</b>	<b>280,611,322</b>	<b>(98.5)</b>	<b>128,069,690</b>	<b>271,355,996</b>	<b>(52.8)</b>
Utilidad (Pérdida) neta e integral básica por CBFi	0.08	8.66	(99.1)	2.28	8.38	(72.8)
CBFis en circulación <sup>1)</sup>	56,257,365	32,399,312		56,257,365	32,399,312	

<sup>1)</sup> De este número de CBFis, 3,290,867 no habían sido entregados al 30 de junio de 2021.

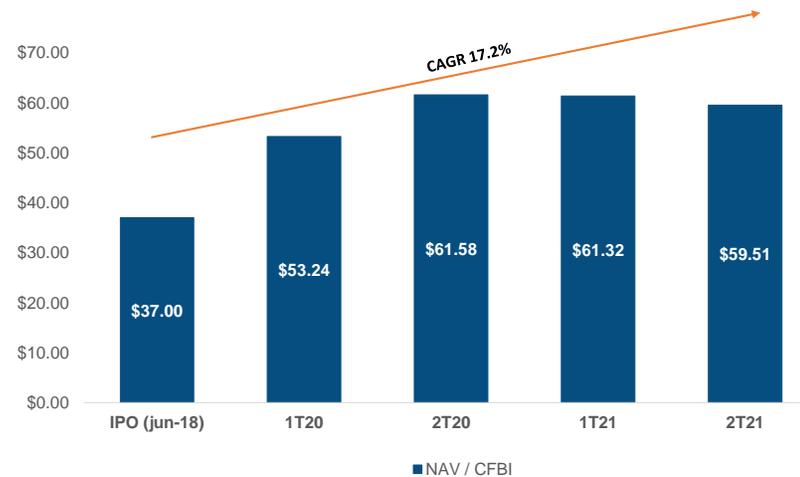
## FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

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>	2T21	2T20	6 meses	
			2021	2020
Utilidad (Pérdida) neta e integral del periodo	4,304,030	280,611,322	31,277,808	14,755,581
<b>Ajustes</b>	0	281,984,917	116,757,835	281,984,917
<b>FFO Atribuible</b>	<b>4,304,030</b>	<b>(1,373,595)</b>	<b>(85,480,026)</b>	<b>(267,229,337)</b>
CBFIs en circulación	56,257,365	32,399,312	56,257,365	32,399,312
FFO por CBFi	0.077	(0.042)	(1.519)	(8.248)

## NET ASSET VALUE (NAV)

Ps.	
<b>Total Propiedades de Inversión</b>	<b>2,283,647,443</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo	586,414,353
Cuentas por cobrar	73,745,658
Impuesto al valor agregado por recuperar	95,727,766
<b>Total Activos</b>	<b>3,039,535,221</b>
<b>CBFIs Reservados</b>	<b>201,795,964</b>
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	(16,632,623)
Deuda de largo plazo	(233,844,687)
<b>Total Ajuste CAPEX y Pasivos</b>	<b>(250,477,310)</b>
<b>Total Ajustes de Pasivos y Capital</b>	<b>(48,681,345)</b>
<b>NAV Ajustado</b>	<b>2,990,853,876</b>
<b>NAV por CBFi en Circulación</b>	<b>59.51</b>
CBFIs al cierre del 31/12/20	53,069,553 CBFIs
CBFIs Reservados	3,290,867 CBFIs
CBFIs Promedio en circulación UDM	50,255,261 CBFIs
Total CBFIs en circulación al 30/06/21	56,360,420 CBFIs



## MÉTRICAS DEL PORTAFOLIO

### PORTAFOLIO

**Portafolio Total:** todas las propiedades del portafolio.

Portafolio en Construcción	Región	SBA (m <sup>2</sup> )	% de Avance	% Rentado	Fecha de Terminación	Conversión Portafolio "Lease Up"
TIJ02	Tijuana	15,017	94%	100%	3Q 2021	3Q 2021
CJS02	Juárez	14,935	86%	58%	3Q 2021	3Q 2021
TIJ03	Tijuana	29,553	3%	100%	1Q 2022	1Q 2022
<b>Total</b>		<b>59,505</b>				

**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 "Lease up"	Región	SBA (m <sup>2</sup> )	Fecha de Entrega	% Rentado	Conversión Portafolio Estabilizado
		0		0%	
<b>Total</b>		<b>0</b>		<b>0%</b>	

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

Portafolio Mismas Tinedas	Región	SBA (m <sup>2</sup> )	Fecha de Entrega	% Rentado
TIJ01	Tijuana	8,400	31-Dec-19	100%
CJS01	Juárez	13,901	30-Nov-19	100%
TLAX01	Tlaxcala	31,920	31-Jan-20	100%
<b>Total</b>		<b>54,221</b>		

### PERFIL DE VENCIMIENTOS

Año	% del vencimiento	SBA (m <sup>2</sup> )
2021	0.0%	0
2022	0.0%	0
2023	3.2%	3,621
2024	0.0%	0
2025	0.0%	0
2026 & Adelante	96.8%	110,105
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>113,726</b>

## RESERVA TERRITORIAL

	Área de Terreno (m <sup>2</sup> )			Área construible estimada (m <sup>2</sup> )			Valor de Mercado (Ps.000)		
	2T21	1T21	% Var. ToT	2T21	1T21	% Var. ToT	2T21	1T21	% Var. ToT
<b>Norte</b>									
Tijuana	0.0	68,266	(100.0)	0.0	29,280	(100.0)	135,948	135,948	0.0
Cd. Juárez	185,030	185,030	0.0	91,369	91,369	0.0	259,798	255,401	1.7
<b>Total Región</b>	<b>185,030</b>	<b>253,296</b>	<b>(27.0)</b>	<b>91,369</b>	<b>120,649</b>	<b>(24.3)</b>	<b>395,746</b>	<b>391,349</b>	<b>1.1</b>
<b>Bajo</b>									
Querétaro	315,399	315,468	(0.0)	145,854	145,854	0.0	265,138	265,138	0.0
Irapuato	302,085	302,085	0.0	128,206	128,206	0.0	221,281	221,281	0.0
<b>Total Región</b>	<b>617,484</b>	<b>617,553</b>	<b>(0.0)</b>	<b>274,060</b>	<b>274,060</b>	<b>0.0</b>	<b>486,419</b>	<b>486,419</b>	<b>0.0</b>
<b>Centro</b>									
Naucalpan	7,235	7,235	0.0	10,707	10,707	0.0	105,656	105,656	0.0
<b>Total Región</b>	<b>7,235</b>	<b>7,235</b>	<b>0.0</b>	<b>10,707</b>	<b>10,707</b>	<b>0.0</b>	<b>105,656</b>	<b>105,656</b>	<b>0.0</b>
<b>Total</b>	<b>809,749</b>	<b>878,084</b>	<b>(7.8)</b>	<b>376,136</b>	<b>405,416</b>	<b>(7.2)</b>	<b>987,821</b>	<b>983,424</b>	<b>0.4</b>

## ESG Disclosure

Fibra Upsite comprometida con la transparencia, presenta sus indicadores ESG (Environment, Social & Governance) del 2T2021 alineados con su estrategia y a los intereses de sus inversionistas.

### Bloomberg

Indicadores ESG Bloomberg	2T2021	Indicadores ESG Bloomberg	2T2021	Indicadores ESG Bloomberg	2T2021
<b>Indicadores Gobierno Corporativo</b>		<b>Comité de Prácticas Societarias y ESG</b>		<b>Indicadores Sociales</b>	
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	33%
% Directivos en el Comité Técnico	28%	Miembro Independiente Presidente del Comité de Prácticas Societarias	Si	% Mujeres Directivos	14%
<b>Independencia del Comité Técnico</b>		# Directivos en el Comité de Prácticas Societarias	0	Accidentes de Empleados	0
# Consejeros Independientes	4	Juntas del Comité de Prácticas Societarias	0	Fatalidades - Contratistas	0
% Consejeros Independientes	58%	% Asistencia al Comité de Prácticas Societarias	NA	Fatalidades - Empleados	0
Dualidad del Director General	Si	<b>Comité de Inversiones</b>		Fatalidades - Total	0
Presidente Independiente	No	Tamaño del Comité de Inversiones	3	Política de Ética en los Negocios	Si
Juntas del Comité Técnico	1	# Miembros Independientes en el Comité de Inversiones	1	Política Anti-Sobornos	Si
% Asistencia al Comité Técnico	100%	% Miembros Independientes en el Comité de Inversiones	34%	Protección al Denunciante	Si
<b>Comité Técnico y Diversidad</b>		Miembro Independiente Presidente del Comité de Inversiones	Si	<b>Indicadores Ambientales</b>	
# 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	<b>Comité de Nominaciones</b>		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	37	% Miembros Independientes en el Comité de Nominaciones	34%	Política Hídrica	No
Edad del Director más Veterano	62	Miembro Independiente Presidente del Comité de Nominaciones	Si	Riesgos del Cambio Climático	Si
Rango de edad del Comité Técnico	20	# Directivos en el Comité de Nominaciones	2	Política de Cambio Climático	No
Promedio de edad del Comité Técnico	55	Juntas del Comité de Nominaciones	0	Política de Biodiversidad	No
Edad del Miembro del Comité Técnico más Joven	45	% Asistencia al Comité de Nominaciones	100%		
Edad del Miembro del Comité Técnico más Veterano	65	<b>Comité de Auditoría</b>			
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 2021
Miranda Partners	Vector	Martin Lara	03-may-21	COMPRA	Ps.46.00
Apalache	CI Banco	Jorge Plácido	04-may-21	COMPRA	Ps.46.50

## 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. Estas 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](mailto:investor.relations@upsite-mexico.com)

