



INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

4T21

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

134,360 m²

SBA Portafolio Total

49,897 m²

BTS en proceso

100%

Tasa de ocupación

769,099 m²

Reserva Territorial

355,279 m²

SBA Potencial

Valor Propiedades de Inversión

Ps. 2,736 millones

NAV por CBFi

Ps. 58.32



BALANCE GENERAL

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

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

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.	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
Ingreso operativo neto	20,225,382	13,833,496	46.2	64,167,770	43,512,081	47.5
Gastos de administración	(12,405,323)	(13,730,699)	(9.7)	(49,292,004)	(49,643,579)	(0.7)
Utilidad (Pérdida) de operación	7,820,058	102,797	na	14,875,766	(6,131,498)	(342.6)
Intereses Ganados	3,608,530	8,062,574	(55.2)	19,847,839	14,465,177	37.2
Gasto por intereses	(4,938,607)	(1,380,569)	na	(12,354,883)	(1,380,569)	na
Pérdida (Utilidad) cambiaria	(198,323)	454,838	na	354,222	3,442,971	na
Total resultado integral de financiamiento	(1,528,399)	7,136,843	(121.4)	7,847,177	16,527,578	(52.5)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	159,924,326	(176,442,842)	(190.6)	408,932,223	105,542,075	287.5
Utilidad (Pérdida) neta e integral del periodo	166,215,985	(169,203,202)	na	431,655,166	115,938,156	272.3
Utilidad (Pérdida) neta e integral básica por CBFi	2.95	(4.01)	(173.8)	7.67	2.74	179.6
CBFi en circulación ¹⁾	56,257,365	42,246,343		56,257,365	42,246,343	

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

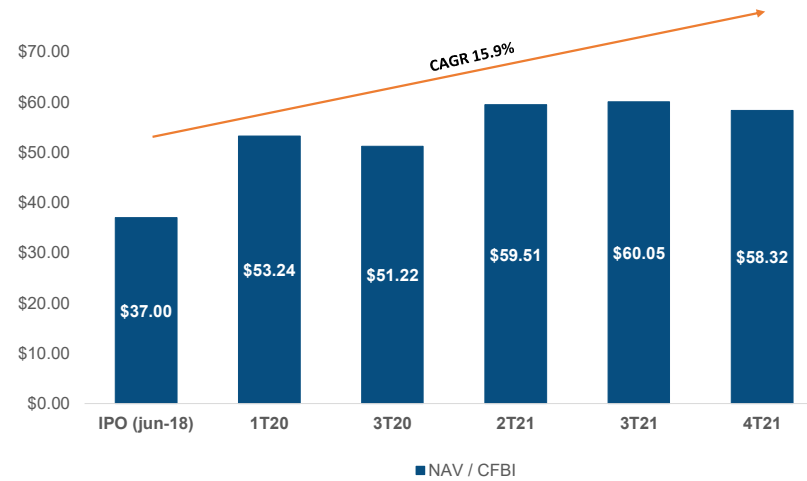
FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

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

NET ASSET VALUE (NAV)

Ps.	
Total Propiedades de Inversión	2,735,715,107
Efectivo y equivalentes de efectivo	686,706,063
Cuentas por cobrar	74,876,721
Impuesto al valor agregado por recuperar	114,621,224
Total Activos	3,611,919,116
CBFIs Reservados	191,909,970
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	(10,194,696)
Deuda de largo plazo	(512,933,819)
Total Ajuste CAPEX y Pasivos	(523,128,515)
Total Ajustes de Pasivos y Capital	(331,218,545)
NAV Ajustado	3,280,700,571
NAV por CBFi en Circulación	58.32
CBFIs al 31/12/21	52,966,498 CBFIs
CBFIs Reservados	3,290,867 CBFIs
Total CBFIs en circulación al 31/12/21	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"
NA	NA	NA				
Total						

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
TIJ02	Tijuana	15,017	23-Aug-21	100%
CJS02	Juárez	15,225	01-Sep-21	100%
TIJ03	Tijuana	29,553	01-Mar-22	100%
CJS03	Juárez	20,344	15-Sep-22	100%
Total		80,139		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%
CJS01	Juárez	13,901	30-Nov-19	100%
TLAX01	Tlaxcala	31,920	31-Jan-20	100%
Total		54,221		

PERFIL DE VENCIMIENTOS

Año	% del vencimiento	SBA (m ²)
2022	0.0%	0
2023	0.0%	0
2024	2.7%	3,621
2025	0.0%	0
2026	0.0%	0
2027 & Adelante	97.3%	130,739
TOTAL	100%	134,360

RESERVA TERRITORIAL

	Área de Terreno (m ²)			Área construible estimada (m ²)			Valor de Mercado (Ps.000)		
	4T21	3T21	% Var. ToT	4T21	3T21	% Var. ToT	4T21	3T21	% Var. ToT
Norte									
Tijuana	0.0	0.0	NA	0.0	0.0	NA	0.0	0.0	NA
Cd. Juárez	144,380	185,030	(22.0)	70,512	70,512	0.0	219,518	259,797	(15.5)
Total Región	144,380	185,030	(22.0)	70,512	70,512	0.0	219,518	259,797	(15.5)
Bajío									
Querétaro	315,399	315,399	0.0	145,854	145,854	0.0	277,700	265,138	4.7
Irapuato	302,085	302,085	0.0	128,206	128,206	0.0	225,500	221,281	1.9
Total Región	617,484	617,484	0.0	274,060	274,060	0.0	503,200	486,419	3.4
Centro									
Naucalpan	7,235	7,235	0.0	10,707	10,707	0.0	110,700	105,656	4.8
Total Región	7,235	7,235	0.0	10,707	10,707	0.0	110,700	105,656	4.8
Total	769,099	809,749	(5.0)	355,279	355,279	0.0	833,418	851,872	(2.2)

ESG Disclosure

Fibra Upsite comprometida con la transparencia, presenta sus indicadores ESG (Environment, Social & Governance) del 4T2021 alineados con su estrategia y a los intereses de sus inversionistas.

Bloomberg

Indicadores ESG Bloomberg	4T2021	Indicadores ESG Bloomberg	4T2021	Indicadores ESG Bloomberg	4T2021
Indicadores Gobierno Corporativo		Comité de Prácticas Societarias y ESG		Indicadores Sociales	
Estructura Comité Técnico		Tamaño del Comité de Prácticas Societarias	3	Numero de Empleados	17
Tamaño del Comité Técnico	7	# Miembros Independientes en el Comité de Prácticas Societarias	3	Rotación de Empleados	0
# Directivos en el Comité Técnico	2	% Miembros Independientes en el Comité de Prácticas Societarias	100%	% Mujeres Staff	33%
% Directivos en el Comité Técnico	28%	Miembro Independiente Presidente del Comité de Prácticas Societari	Si	% Mujeres Directivos	14%
Independencia del Comité Técnico		# 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	Comité de Inversiones		Fatalidades - Total	0
Presidente Independiente	No	Tamaño del Comité de Inversiones	3	Política de Ética en los Negocios	Si
Juntas del Comité Técnico	1	# Miembros Independientes en el Comité de Inversiones	1	Política Anti-Sobornos	Si
% Asistencia al Comité Técnico	100%	% Miembros Independientes en el Comité de Inversiones	34%	Protección al Denunciante	Si
Comité Técnico y Diversidad		Miembro Independiente Presidente del Comité de Inversiones	Si	Indicadores Ambientales	
# Mujeres en el Comité Técnico	2	# Directivos en el Comité de Inversiones	2	Número de Derrames	0
% Mujeres en el Comité Técnico	29%	Juntas del Comité de Inversiones	1	Cantidad de Derrames (Toneladas)	0
Mujer Director General	No	% Asistencia al Comité de Inversiones	100%	Multas Ambientales \$	0
Mujer Presidenta del Comité Técnico	No	Comité de Nominaciones		Política Energética	No
# Mujeres en el Equipo Directivo	1	Tamaño del Comité de Nominaciones	3	Política Edificación Verde	No
% Mujeres en el Equipo Directivo	14%	# Miembros Independientes en el Comité de Nominaciones	1	Política de Reducción de Deshechos	No
Edad del Director más Joven	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	Comité de Auditoría			
Duración del Comité Técnico (Años)	1	Tamaño del Comité de Auditoría	3		
Duración Directores Ejecutivos en el Comité Técnico	1	# Miembros Independientes en el Comité de Auditoría	3		
Miembro del Comité Técnico con Responsabilidad ESG	Si	% Miembros Independientes en el Comité de Auditoría	100%		
		Miembro Independiente Presidente del Comité de Auditoría	Si		
		# Directivos en el Comité de Auditoría	0		
		Juntas del Comité de Auditoría	1		
		% Asistencia al Comité de Auditoría	100%		

COBERTURA DE ANALISTAS

Compañía	Distribución	Analista	Fecha	Opinión	Precio Objetivo 2022
Miranda Partners	Vector	Martin Lara	28-oct-21	COMPRA	Ps.55.00
Apalache	CI Banco	Jorge Plácido	29-oct-21	COMPRA	Ps.52.00

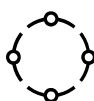
DEFINICIONES

Notas aclaratorias



CLUSTER

Agrupamientos de compañías dentro de un mismo sector que establecen operaciones en un sitio común (parques industriales o complejos de oficinas dentro de los desarrollos) y crean sinergias entre sus empresas, además de compartir infraestructura específica para ese sector.



BUILD TO SUIT

Construcción de edificios a la medida es el producto ideal para compañías que buscan establecer operaciones en los mercados más dinámicos de México. En los cuales participamos en conjunto con el cliente en ingenierías de valor para atender sus necesidades específicas.



INDUSTRIAL ESTÁNDAR

Construcción de edificios estándar es el producto ideal para compañías que buscan iniciar operaciones inmediatamente y crecer dentro de una ubicación.



OFICINAS EN DESARROLLOS

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



SBA

Superficie Bruta Arrendable.

DECLARACIONES DE PROYECCIONES FUTURAS

ACERCA DE FIBRA UPSITE

FIBRA UPSITE ES UN VEHÍCULO INMOBILIARIO CON UN **PLANTEAMIENTO DE INVERSIÓN ÚNICO** ENFOCADO EN LOS **CICLOS DE VALOR** Y EN **POTENCIALIZAR LAS OPERACIONES DE EMPRESAS A TRAVÉS DEL DESARROLLO** DE BIENES INMUEBLES INNOVADORES ALTAMENTE EFICIENTES.

LA PLATAFORMA COMPRENDE **CUATRO PRODUCTOS PRINCIPALES**:



CLUSTER



BUILD TO SUIT



INDUSTRIAL ESTÁNDAR



OFICINAS EN
DESARROLLOS

Esta nota incluye proyecciones futuras. Toda declaración -salvo la información histórica- incluyendo, entre otras, las relacionadas con los recursos esperados, los recursos contingentes, la posición financiera, la estrategia de negocios, los planes de administración y objetivos u operaciones futuras son declaraciones a futuro. Éstas involucran riesgos conocidos y desconocidos, faltas de certeza, y otros factores que puedan causar que nuestros recursos reales, las reservas, los resultados, la operación y los logros sean materialmente diferentes de aquellos que se expresan o derivan de estas declaraciones a futuro. Las declaraciones a futuro están basadas en numerosas premisas, considerando nuestra operación empresarial presente y futura, así como las estrategias y el ambiente en el que esperamos operar en el futuro. Las declaraciones a futuro son válidas únicamente para la fecha de esta presentación y expresamente renunciamos a cualquier obligación o carga de publicar actualizaciones de las modificaciones a las declaraciones hechas en esta presentación, cualquier cambio en nuestras expectativas o en los eventos, condiciones o circunstancias en las que se basan las declaraciones a futuro.



GRACIAS

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

