

REPORTE DE RESULTADOS 2T18



CONFERENCIA TELEFÓNICA

Lunes 30 de julio de 2018
10:00 a.m. hora de México
11:00 a.m. hora del este de
Estados Unidos



NÚMERO PARA PARTICIPAR EN LA CONFERENCIA TELEFÓNICA

1-334-323-7224 E.E.U.U. e
Internacional
001-334-323-7224 México



CÓDIGO DE ACCESO A CONFERENCIA UPSITE

CONTACTO

Relación con Inversionistas: +52 (55) 2167 0977 investor.relations@upsite-mexico.com





ÍNDICE

Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del segundo trimestre de 2018	3
Mensaje del Director General	3
Resultados financieros del segundo trimestre de 2018	5
Certificados en circulación	7
Distribución al 2T18	7
Portafolio de Oportunidades de Inversión.....	8
Eventos relevantes y subsecuentes	8
Anexos.....	9
Notas aclaratorias.....	11
Cobertura de Analistas	12



Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del segundo trimestre de 2018

Ciudad de México (27 de julio de 2018) – Fibra Upsite (BMV: FIBRAUP18), vehículo inmobiliario de reciente creación dedicado al desarrollo, arrendamiento y administración de bienes inmuebles industriales anunció hoy sus resultados al cierre del segundo trimestre de 2018. 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, con excepción de donde se indica lo contrario.

La información financiera que se está presentando, si bien nominalmente corresponde al segundo trimestre del 2018, sólo contiene cubre las operaciones del periodo comprendido de la fecha en la que se llevó a cabo la oferta pública inicial, y hasta el 30 de junio de 2018. Durante este periodo se recibieron los recursos de la oferta base, y se realizaron pagos relacionados con los gastos de colocación.

Mensaje del Director General

Nuestra Oferta Pública Inicial ha sido un proceso de un gran aprendizaje. El trayecto fue complejo, no solo por los paradigmas que enfrentamos sino también por los requerimientos que nos impusieron los inversionistas. La necesidad de alinear cada día más sus intereses con los de los promotores o administradores es mayor y demanda órganos de gobierno transparentes, funcionales, con un importante grado de independencia y experiencia. Asimismo, es vital un diseño jurídico y de incentivos que les permita tener la certeza de que la operación se ejecutará de manera eficiente y cuyo desempeño pueda ser evaluado claramente.

Consideramos que nuestra empresa demostró que a través de un modelo de negocio innovador con una tesis de inversión diferenciada y un equipo experimentado se tiene la posibilidad de colocar en el mercado público, siempre y cuando las empresas estén dispuestas a abrirse al mundo de la institucionalidad, la transparencia y los resultados. Creemos que el número de empresas que pudieran calificar para listarse y emitir instrumentos de capital o deuda es muy grande, y que depende de la voluntad y resiliencia de sus equipos directivos.

Creemos que el entorno nacional, una vez pasadas las elecciones, es muy positivo y favorecerá a nuestro negocio con base en la tesis planteada a nuestros inversionistas. La intención del futuro gobierno de fortalecer el mercado interno tendrá que considerar el apoyo a las PYMEs



del país, que son quienes más contribuyen al PIB nacional, la generación de empleos y un pilar fundamental de nuestra Fibra.

Fibra Upsite colocó el pasado 21 de junio un total de 32.4 millones de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) por un monto total de aproximadamente 1,200 millones de pesos. De este total, alrededor de 15 millones certificados se entregaron a los inversionistas que participaron en la Oferta Pública Inicial y 17.4 millones de certificados se depositaron en un fideicomiso puente, con el fin de ser entregados a los aportantes de los terrenos que formarán parte del patrimonio de la Fibra y que permitirán desarrollar los 5 proyectos descritos en nuestro prospecto de colocación.

Cabe mencionar que la Comisión Nacional Bancaria y de Valores nos aprobó la emisión de más que 102 millones de CBFIs que quedaron en la tesorería de la Fibra con el fin de tener la flexibilidad de captar futuras oportunidades de adquisición de terrenos en ciudades y zonas dinámicas del país, así como de más capital para el desarrollo de estos.

A partir de la colocación del pasado 21 de junio, la administración empezó a trabajar con los dueños de los terrenos con el propósito de escriturarlos e incorporarlos a la brevedad posible al Fideicomiso y comenzar el desarrollo de los primeros edificios.

El avance más importante al cierre del trimestre tiene que ver con los terrenos de Tijuana, Ciudad Juárez, Irapuato y Naucalpan. Esperamos que estos terrenos queden aportados al Fibra antes del vencimiento del tercer trimestre.

Una de las mayores fortalezas de nuestra empresa es la ejecución y tenemos muy claras las acciones para empezar a mostrar resultados en el corto plazo. La necesidad de las empresas, particularmente las PYMEs, de acceder a edificios industriales modernos es muy grande y, por tanto, las ventajas de nuestra empresa a través del desarrollo de los productos como el “Co-working Industrial” y los “Clusters”.

Agradecemos de nuevo a cada uno de nuestros inversionistas quienes confiaron en nosotros en cada paso de la colocación y reiteramos el compromiso de este equipo para entregar los resultados prometidos en el plazo acordado. Tenemos confianza en el futuro próximo y una gran seguridad del potencial de crecimiento de Fibra Upsite.

Rodolfo Balmaceda

Director General y Presidente del Comité Técnico



Resultados financieros del segundo trimestre de 2018

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.

Estado de resultados por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2018

<i>Ps.</i>	2T18
Gastos de administración	(1,431,622)
Intereses ganados	316,362
Pérdida del período	(1,115,260)

Ingresos

Durante el segundo trimestre del 2018 Fibra Upsite operó por 9 días, del 21 de junio de 2018 al 30 de junio de 2018, durante los cuales no hubo ingresos por arrendamiento dado que el Portafolio Inicial se encuentra en proceso de desarrollo.

Gastos de administración

El monto de Ps. 1,431,622 corresponde a la estimación de los Gastos de Administración correspondientes al período comprendido desde la colocación y hasta el 30 de junio de 2018.

Intereses ganados

En el rubro de Ingresos Ganados se tienen los ingresos generados por las inversiones en valores gubernamentales de los excedentes de efectivo que aún no han sido destinados al desarrollo de los proyectos.

Pérdida del período

Derivado de la falta de ingreso explicada con anterioridad, se presenta una Pérdida del periodo de Ps. 1,115,260.



Estado de posición financiera al 30 de junio de 2018

<i>Ps.</i>	Al 30 de junio de 2018
Efectivo	519,155,584
Otras cuentas por cobrar	761,440
Impuesto al valor agregado por recuperar	5,013,910
Total del Activo Circulante	524,930,935
Total Activo	524,930,935
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	1,881,081
Total Pasivo	1,881,081
Patrimonio contribuido	554,631,333
Gastos de emisión	(30,466,220)
Resultado del período	(1,115,260)
Total del Patrimonio	523,049,853
Total del Pasivo y Patrimonio	524,930,935

Activos

El saldo de Efectivo y Equivalentes fue de Ps. 519,155,584 al cierre del 30 de junio de 2018, los cuales fueron invertidos en papel gubernamental de corto plazo.

Al 30 de junio de 2018 Fibra Upsite tiene Ps. 761,440 de Otras Cuentas por Cobrar y Ps. 5,013,910 de Impuesto al Valor Agregado por recuperar. Ambas cuentas asociadas con los gastos de emisión.

Pasivos

Los Pasivos del Fibra Upsite alcanzaron Ps. 1,881,081 al cierre del 30 de junio de 2018, los cuales corresponden en su mayoría a provisiones de Gastos de Administración, pendientes gastos de emisión e Impuestos por Pagar.

Capital

Al 30 de junio de 2018 el Patrimonio fue de Ps. 524,930,935 compuesto principalmente por las aportaciones de los fideicomitentes provenientes de la colocación de CBFIs.



Certificados en circulación

El 21 de junio de 2018 Fibra Upsite anunció el registro en la Bolsa Mexicana de Valores de su Oferta Pública Inicial por 32,399,312 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”). El monto de la oferta fue de 1,198,774,544 pesos a un precio de 37.00 pesos por certificado, incluyendo la aportación de terrenos.

Tenedor	CBFIs	%
Inversionistas Oferta Pública	14,990,009	46.3%
Propietarios de Terrenos	17,409,303	53.7%
Total	32,399,312	100%

Simultáneamente a la Oferta Pública Inicial se emitieron 102,102,764 de CBFIs que se mantienen en tesorería para que en el futuro sean:

- suscritos por nuestros tenedores en ejercicio del derecho de suscripción;
- materia de una colocación pública o privada en México o en el extranjero;
- utilizados como contraprestación por la aportación de Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso por parte de los Propietarios que se adhieran al Fideicomiso;
- entregados para el cumplimiento de planes de compensación de los Ejecutivos que el Administrador indique;
- y/o entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso.

Distribución al 2T18

En el prospecto de colocación se dio a conocer la estrategia del modelo de negocio, la cual está enfocada al desarrollo, arrendamiento y administración de bienes inmuebles industriales. Por esta razón, y por qué el Resultado Fiscal del periodo fue de Ps. 0, no habrá distribución de dividendos relacionados al cierre del segundo trimestre de 2018, ni se espera distribuciones en el corto plazo.



Portafolio de Oportunidades de Inversión

Los recursos de la Oferta serán destinados principalmente al desarrollo de los proyectos de la Compañía. Fibra Upsite cuenta con un Portafolio de Oportunidades de Inversión con una superficie bruta arrendable (“SBA”) de aproximadamente 223,731 metros cuadrados, el cual se compone de cinco proyectos iniciales ubicados en los mercados más dinámicos de México: Tijuana, Cd. Juárez, Guanajuato y la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

Proyecto	Ubicación	Tipo de Producto	Área Terreno (m ²)	SBA Estimada (m ²)
NOROESTE I	Tijuana	Cluster	119,469	50,906
NORTE II	Cd. Juárez	Estandar + Co-working	100,000	44,191
BAJIO II	Irapuato	Estandar + Co-working	302,085	96,991
CENTRAL I	Cuautitlán	Cluster	69,007	19,488
CENTRAL II	Naucalpan	Co-working + Oficinas	7,235	12,155
Total			597,797	223,731

Eventos relevantes y subsecuentes

Con fecha de 3 de julio de 2018 el Comité Técnico ratificó la aprobación del Presupuesto de Costos y Gastos de Operación de Fibra Upsite para el periodo restante de 2018. El Presupuesto de Costos y Gastos de Operación ratificado fue por Ps. 30,700,334.

Con fecha de 23 de julio de 2018 el Comité Técnico de Fibra Upsite, conforme a la recomendación del Comité de Auditoría, aprobó que Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte MX) fungiera como auditor externo por el periodo restante de 2018. Asimismo, se instruyó al Fiduciario para que celebrara un contrato de prestación de servicios con Deloitte MX para tales efectos.



Anexos

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

Estado de posición financiera al 30 de junio de 2018

<i>Ps.</i>	Al 30 de junio de 2018
Efectivo	519,155,584
Otras cuentas por cobrar	761,440
Impuesto al valor agregado por recuperar	5,013,910
Total del Activo Circulante	524,930,935
Total Activo	524,930,935
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	1,881,081
Total Pasivo	1,881,081
Patrimonio contribuido	554,631,333
Gastos de emisión	(30,466,220)
Resultado del período	(1,115,260)
Total del Patrimonio	523,049,853
Total del Pasivo y Patrimonio	524,930,935

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

Estado de resultados por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2018

<i>Ps.</i>	2T18
Gastos de administración	(1,431,622)
Intereses ganados	316,362
Pérdida del período	(1,115,260)



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

**Estado de flujos de efectivo por el período de seis meses
terminado el 30 de junio de 2018**

Método indirecto

<i>Ps.</i>	Al 30 de junio de 2018
Actividades de operación	
Utilidad del período	(1,115,260)
Ajustes a la utilidad:	
Intereses a favor	(316,362)
Aumento en:	
Otras cuentas por cobrar	(761,440)
Impuesto al valor agregado por recuperar	(5,013,910)
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	1,881,081
Impuesto al valor agregado por pagar	0
Otros impuestos retenidos por pagar	0
Efectivo neto generado por la operación	(5,325,891)
Actividades de inversión	
Intereses recibidos	316,362
Efectivo utilizado en actividades de inversión	316,362
Actividades de financiamiento	
Aportación inicial	1,000
Recursos obtenidos por oferta pública	554,630,333
Gastos de emisión	(30,466,220)
Efectivo generado por actividades de financiamiento	524,165,113
Aumento de efectivo	519,155,584
Saldo inicial	0
Saldo final	519,155,584



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

**Estado de cambios en el patrimonio por el período de seis meses
terminado el 30 de junio de 2018**

<i>Ps.</i>	Patrimonio	Resultados Acumulados	Total
Aportación inicial a la fecha de constitución	1,000	0	1,000
Oferta pública	554,630,333	0	554,630,333
Gastos de emisión	(30,466,220)	0	(30,466,220)
Resultado del período	0	(1,115,260)	(1,115,260)
Total	524,165,113	(1,115,260)	523,049,853

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.

Co-Working: Compañías, negocios y/o investigadores que comparten área de trabajo, y maquinaria moderna y servicios de diferentes tipos que les permite mejorar su uso de capital, los costos de operación, generar ahorros y consolidar negocios futuros.

Industrial Estándar: (construcción a la medida o edificios inventario). La construcción a la medida es un producto ideal para compañías de manufactura y logística que buscan establecer operaciones en los mercados más dinámicos de México.

Oficinas: 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.



Cobertura de Analistas

Al 30 de junio de 2018 Fibra Upsite no cuenta con la cobertura de analistas.

Acerca de Fibra Upsite

Fibra Upsite es un vehículo inmobiliario de reciente formación con un planteamiento de inversión único enfocado en potencializar el mercado de las Pequeñas y Medianas Empresas (PYMEs) a través del desarrollo de bienes inmuebles innovadores bajo la estrategia de economía compartida (“sharing economy”). La plataforma comprende cuatro productos principales: Co-Working industrial®, Clusters, edificios industriales tradicionales y espacios de oficinas dentro de los mismos desarrollos.

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.