



# REPORTE DE RESULTADOS 1T19

## CONFERENCIA TELEFÓNICA 1T19

**Viernes 3 de mayo de 2019**

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



# ÍNDICE

Índice .....	2
Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del primer trimestre de 2019.....	3
Datos relevantes .....	3
Mensaje del Director General.....	4
Resultados financieros del primer trimestre de 2019 .....	6
Certificados en circulación .....	9
Distribución al 1T19.....	10
Portafolio Inicial.....	10
Proyectos en construcción .....	10
Portafolio de Oportunidades de Inversión .....	11
Eventos relevantes y subsecuentes.....	11
Anexos .....	12
Notas aclaratorias.....	16
Cobertura de Analistas.....	16

# Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del primer trimestre de 2019

**Ciudad de México (30 de abril de 2019)** – 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 primer trimestre de 2019. 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.

## Datos relevantes

- El 22 de febrero de 2019 Fibra Upsite concluyó la aportación de una reserva territorial dentro de la Ciudad Industrial Xicotencatl I en el Estado de Tlaxcala para la construcción del primer edificio a la medida (Build to Suit). El inmueble será ocupado por un fabricante de loseta cerámica italiana para exportación y tendrá una superficie bruta arrendable (SBA) aproximada de 31 mil metros cuadrados en su primera etapa, con una potencial expansión de hasta 12 mil metros cuadrados. El contrato contempla un plazo de 10 años y se espera que el Cap Rate estabilizado sea de 12.06% en dólares americanos.
- Durante primer trimestre de 2019 la cartera de desarrollo de Fibra Upsite fue de 53,128 metros cuadrados, incluyendo dos edificios inventario, en Tijuana y Ciudad Juárez, y un edificio BTS en Tlaxcala.
- Al cierre de 31 de marzo de 2019 el valor del portafolio de propiedades de inversión de Fibra Upsite ascendió a Ps. 418,971,739, representando un incremento de 31.4% comparando con el cierre de 4T18.
- En el primer trimestre de 2019 Fibra Upsite reflejó una utilidad de Ps. 19,483,917.

## Mensaje del Director General

Estimados Accionistas,

Comenzamos el primer trimestre del 2019 avanzando sólidamente en la ejecución de nuestro plan estratégico, ante un entorno propicio para el cumplimiento de nuestros objetivos y plan de crecimiento.

Vivimos en un entorno de volatilidad permanente a nivel mundial, sin embargo, vemos con optimismo el panorama macroeconómico, el cual se ha traducido en un efecto positivo en los fundamentales subyacentes de la demanda en nuestro sector. Una de las razones más importantes ha sido la disputa comercial entre EE. UU. y China, que ha permitido a México ubicarse como el principal socio comercial del país del norte durante el primer bimestre del año.

Aunado a lo anterior, seguimos observando un comportamiento estable del sector inmobiliario industrial reflejado en una elevada tasa de absorción particularmente en las plazas donde tenemos presencia, validando con ello, la selección de nuestro portafolio inicial de proyectos.

En este contexto, me permito compartirles que durante el trimestre iniciamos la construcción de los tres primeros edificios de nuestro portafolio. El primero, denominado Centro III, localizado en Tlaxcala, que cuenta con un contrato de arrendamiento de 10 años para el desarrollo de un edificio a la medida (Build to Suit) y se estima sea terminado durante el cuarto trimestre. El segundo, denominado Noroeste I, ubicado en la ciudad de Tijuana, el cual esperamos completar en el cuarto trimestre del año. El tercero, denominado Norte II, localizado en Cd. Juárez, con una fecha de entrega proyectada para el tercer trimestre. Una vez terminados estos tres desarrollos, contarán con una superficie bruta arrendable de más de 53 mil metros cuadrados en su conjunto.

De igual forma, les informo que, con respecto a la escrituración de los terrenos restantes para completar nuestro portafolio inicial, continuamos avanzado, anticipando completar su incorporación en los próximos meses.

Por otro lado, durante nuestra Asamblea Ordinaria Anual de Accionistas, realizada el 28 de marzo pasado, se aprobaron los informes anuales del Comité Técnico, así como los Estados Financieros e informes de cumplimiento relacionados con el ejercicio 2018. Se aprobó la incorporación dos nuevos miembros al Comité Técnico del fideicomiso, Óscar Uribe y Claudia de Alva, quienes, con su experiencia y destacada trayectoria profesional, contribuirán al cumplimiento de nuestros objetivos.

Para finalizar, quiero reiterar el compromiso con nuestros accionistas y demás grupo de interés para cumplir con lo establecido en nuestro programa de inversión. Estamos seguros de que nuestro modelo diferenciado de negocios nos permitirá aprovechar al máximo el actual dinamismo del mercado inmobiliario industrial en México y las oportunidades que está presentando.

Agradecemos mucho su confianza.

**Rodolfo Balmaceda**

Director General y Presidente del Comité Técnico

# Resultados financieros del primer trimestre de 2019

## 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 primer trimestre de 2019 cubre las operaciones del periodo comprendido del 1 de enero de 2019 hasta el 31 de marzo de 2019. No se presenta la comparación de los resultados con el mismo periodo del año anterior ya que Fibra Upsite inicio sus operaciones el 21 de junio de 2018.

### Estado de resultados por el período de tres meses al 31 de marzo de 2019

<i>Ps.</i>	Tres meses al 31 de marzo de 2019
Gastos de administración	(16,490,908)
<b>Pérdida de operación</b>	<b>(16,490,908)</b>
Resultado Integral de financiamientos	7,278,227
Gastos financieros	(5,075)
<b>Total resultado integral de financiamiento</b>	<b>7,273,152</b>
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	28,701,673
<b>Utilidad neta e integral del periodo</b>	<b>19,483,917</b>

## Ingresos

Durante el primer trimestre del 2019 no hubo ingresos por arrendamiento dado que el Portafolio Inicial se encuentra en proceso de desarrollo.

## Gastos de administración

Durante el 1T19 los gastos de administración totalizaron Ps. 16,490,908. Dicho rubro incluye la compensación al administrador, gastos de operación del fideicomiso y los gastos relacionados

con las propiedades. 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 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. Al 1T19 los ingresos por intereses alcanzaron Ps. 7,278,227.

## Ganancia en revaluación de propiedades de inversión

Al cierre del 31 de marzo de 2019 el valor del portafolio de propiedades de inversión de Fibra Upsite ascendió a Ps. 418,971,739 representando un incremento de 31.4%, comparado con 4T18.

Durante 1T19 se reconoció una ganancia en revaluación de Ps. 28,701,673 por el terreno de Tlaxcala.

<i>Ps.</i>	Valor de aportación	Gastos de escrituración	Total	Valor de avaluó	Ganancia
Centro III	37,804,084	1,128,000	38,932,084	67,633,757	28,701,673
<b>Total propiedades de inversión</b>	<b>37,804,084</b>	<b>1,128,000</b>	<b>38,932,084</b>	<b>67,633,757</b>	<b>28,701,673</b>

## Ganancia del período

Derivado a la ganancia en revaluación del portafolio, al 31 de marzo de 2019 se presenta una ganancia del periodo de Ps. 19,483,917.

## Estado de posición financiera al 31 de marzo de 2019

<i>Ps.</i>	<b>Al 31 de marzo de 2019</b>
<b>Activo Circulante</b>	
Efectivo y equivalentes de efectivo	415,933,591
Otras cuentas por cobrar	559,973
Impuesto al valor agregado por recuperar	22,072,914
<b>Total del Activo Circulante</b>	<b>438,566,478</b>
<b>Activo No Circulante</b>	
Propiedades de inversión	352,289,725
Infraestructura	33,959,931
Construcción en proceso	32,722,083
<b>Total de Propiedades en Inversión</b>	<b>418,971,739</b>
<b>Total del Activo</b>	<b>857,538,217</b>
<b>Pasivo Circulante</b>	
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	12,100,040
<b>Total del Pasivo</b>	<b>12,100,040</b>
Patrimonio de los fideicomitentes:	
Patrimonio contribuido	824,124,020
Resultados acumulados	21,314,157
<b>Total del Patrimonio</b>	<b>845,438,177</b>
<b>Total del Pasivo y Patrimonio</b>	<b>857,538,217</b>

## Activos

El saldo de Efectivo y Equivalentes fue de Ps. 415,933,591 al cierre del 31 de marzo de 2019, los cuales fueron invertidos en papel gubernamental de corto plazo.

Al 31 de marzo de 2019 Fibra Upsite tiene Ps. 22,072,914 de Impuesto al Valor Agregado por recuperar derivados de los gastos de emisión, los gastos en las propiedades de inversión (aportación de los terrenos), así como los gastos de administración de la Fibra.



## Propiedades de inversión

Al finalizar el 1T19 el portafolio de Fibra Upsite estaba compuesto por tres reservas territoriales. Ambos terrenos fueron aportados a través del intercambio de los CBFIs del fideicomiso puente y reconocidos dentro a los activos de la Fibra al valor de aportación. Los gastos de escrituración fueron pagados en efectivo directamente por la Fibra y registrados dentro del valor de cada uno de los terrenos, para ser capitalizados.

## Pasivos

Los Pasivos del Fibra Upsite alcanzaron Ps. 12,100,040 al cierre del 31 de marzo de 2019, los cuales corresponden en su mayoría a provisiones de Gastos de Administración.

## Capital

Al 31 de marzo de 2019 el Patrimonio fue de Ps. 845,438,177 compuesto principalmente por las aportaciones de los fideicomitentes y que provienen de la colocación de CBFIs y aportación de las reservas territoriales.

## 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.

Al 31 de marzo de 2019 los CBFIs que se encuentran en circulación y los CBFIs que están pendientes de intercambiarse por las aportaciones de los terrenos de acuerdo con los convenios de adhesión dentro del Fideicomiso Puentes son los siguientes:

	CBFIs	%
Circulación	23,073,408	71.2%
Fideicomiso Puente	9,325,904	28.8%
<b>Total</b>	<b>32,399,312</b>	<b>100%</b>

Adicionalmente, al 31 de marzo de 2019 Fibra Upsite mantiene 102,102,764 de CBFIs en tesorería.

## Distribución al 1T19

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 primer trimestre de 2019.

## Portafolio Inicial

Al cierre del 31 de marzo de 2019 nuestro portafolio consiste en tres terrenos con una superficie total de 303,478 metros cuadrados y una potencial SBA para desarrollar de 126,906 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 Estimada (m <sup>2</sup> )
Noroeste I	Tijuana	Clúster	119,469	51,822
Norte II	Cd. Juárez	Estándar + Co-working	100,000	44,191
Centro III	Tlaxcala	Estándar (BTS)	84,009	30,893
<b>Total</b>			<b>303,478</b>	<b>126,906</b>

## Proyectos en construcción

Fibra Upsite está actualmente desarrollando tres proyectos que en su totalidad suman 53,128 metros cuadrados. Dos de esos proyectos son edificios inventario y el tercero es un edificio a la medida (BTS).

Proyecto	Tipo	SBA (m <sup>2</sup> )	Inversión (US\$ MM)	Avance (%)	Estimada fecha de terminación	Ubicación
Noroeste I – TIJ 01	Inventario	8,400	3.4	12%	4T19	Tijuana
Norte II – CJS 01	Inventario	13,835	1.88	41%	3T19	Cd. Juárez
Centro III - BTS	BTS	30,893	13.5	6%	4T19	Tlaxcala
<b>Total</b>		<b>53,128</b>	<b>18.78</b>			

## Portafolio de Oportunidades de Inversión

Al cierre del 1T19 Fibra Upsite cuenta con un Portafolio de Oportunidades de Inversión con una superficie total de aproximadamente 627,388 metros cuadrados de terreno. Dicho portafolio se compone de tres proyectos ubicados dentro de mercados más dinámicos de México, como son: la zona de Bajío y la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

Proyecto	Ubicación	Tipo de Producto	Área de Terreno (m <sup>2</sup> )	SBA Estimada (m <sup>2</sup> )
Bajío II	Irapuato	Estándar + Co-working	302,085	96,991
Bajío IV	Querétaro	Estándar + Clúster	318,068	127,227
Centro II	Naucalpan	Estándar + Co-working	7,235	12,154
<b>Total</b>			<b>627,388</b>	<b>236,372</b>

## Eventos relevantes y subsecuentes

Con fecha de **28 de marzo de 2019** se llevó a cabo una Asamblea General Ordinaria de tenedores. El resumen de las resoluciones de la Asamblea se encuentra en la sección de Inversionistas / Información Financiera de la página de internet de Fibra Upsite <http://fibra-upsite.com/>

# Anexos

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218

(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (Fibra Upsite)

## Estado de posición financiera

*Ps.*

Al 31 de marzo de 2019

<b>Activo Circulante</b>	
Efectivo y equivalentes de efectivo	415,933,591
Otras cuentas por cobrar	559,973
Impuesto al valor agregado por recuperar	22,072,914
<b>Total del Activo Circulante</b>	<b>438,566,478</b>
<b>Activo No Circulante</b>	
Propiedades de inversión	352,289,725
Infraestructura	33,959,931
Construcción en proceso	32,722,083
<b>Total de Propiedades en Inversión</b>	<b>418,971,739</b>
<b>Total del Activo</b>	<b>857,538,217</b>
<b>Pasivo Circulante</b>	
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	12,100,040
<b>Total del Pasivo</b>	<b>12,100,040</b>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes:</b>	
Patrimonio contribuido	824,124,020
Resultados acumulados	21,314,157
<b>Total del Patrimonio</b>	<b>845,438,177</b>
<b>Total del Pasivo y Patrimonio</b>	<b>857,538,217</b>

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>	Tres meses al 31 de marzo de 2019
Gastos de administración	(16,490,908)
<b>Pérdida de operación</b>	<b>(16,490,908)</b>
Resultado Integral de financiamientos	7,278,227
Gastos financieros	(5,075)
<b>Total resultado integral de financiamiento</b>	<b>7,273,152</b>
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	28,701,673
<b>Utilidad neta e integral del periodo</b>	<b>19,483,917</b>
Utilidad neta e integral básica por CBFi	0.60137
Utilidad neta e integral diluida por CBFi	0.14486
Promedio ponderado de CBFIs en circulación *	32,399,312
Promedio ponderado de CBFIs en circulación con efectos de dilución **	134,502,076

\* De este número de CBFIs, 9,325,904 no habían sido entregados al 31 de marzo de 2019.

\*\* Este número considera 102,102,764 CBFIs que pueden ser ofertados públicamente en México y en el extranjero.

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

<i>Ps.</i>	Patrimonio	Resultados Acumulados	Total
Aportación inicial a la fecha de constitución	1,000		1,000
Patrimonio contribuido	554,630,333		554,630,333
Gastos de emisión	(29,593,077)		(29,593,077)
Adquisición de propiedades con instrumentos de patrimonio	261,281,679		261,281,679
Utilidad neta e integral del periodo	0	1,830,240	1,830,240
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>786,319,935</b>	<b>1,830,240</b>	<b>788,150,175</b>
Adquisición de propiedades con instrumentos de patrimonio	37,804,084	0	37,804,084
Utilidad neta e integral del periodo	0	19,483,917	19,483,917
<b>Saldos al 31 de marzo de 2019</b>	<b>824,124,019</b>	<b>21,314,157</b>	<b>845,438,176</b>

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*

<i>Ps.</i>	Tres meses al 31 de marzo de 2019
<b>Flujo de efectivo de actividades de operación:</b>	
Utilidad neta del período	19,483,917
Ajustes por:	
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(28,701,673)
Partidas relacionadas con actividades de inversión:	
Intereses a favor	(7,278,227)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:	
Gastos financieros	(5,075)
<b>Total</b>	<b>(16,501,058)</b>
(Aumento) disminución en:	
Otras cuentas por cobrar	(380,073)
Impuesto al valor agregado por recuperar	(5,885,637)
Aumento (disminución) en:	
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	3,363,628
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación</b>	<b>(19,403,140)</b>
Flujo de efectivo de actividades de inversión:	
Intereses a favor efectivamente cobrados	7,278,227
Propiedades de inversión	(1,148,000)
Construcción en proceso	(27,542,776)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>	<b>(21,412,549)</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:</b>	
Aportaciones en efectivo de los fideicomitentes	0
Gastos financieros efectivamente pagados	5,075
Gastos de emisión	0
<b>Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento</b>	<b>5,075</b>
<b>Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>(40,810,614)</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período</b>	<b>456,744,205</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>	<b>415,933,591</b>

## 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 31 de marzo de 2019 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.