



REPORTE DE RESULTADOS 4T18

CONFERENCIA TELEFÓNICA 4T18

Miércoles 27 de febrero 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
+52 (55) 2167 0977 investor.relations@upsite-mexico.com



FIBRAUP



ÍNDICE

Índice	2
Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del cuarto trimestre de 2018	3
Resumen de operaciones	3
Mensaje del Director General.....	4
Resultados financieros del cuatro trimestre de 2018.....	6
Certificados en circulación	9
Distribución al 4T18.....	10
Portafolio Inicial.....	10
Portafolio de Oportunidades de Inversión	11
Eventos relevantes y subsecuentes.....	11
Anexos	12
Notas aclaratorias.....	15
Cobertura de Analistas.....	15

Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del cuarto trimestre de 2018

Ciudad de México (26 de febrero 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 cuarto 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.

Resumen de operaciones

- Se celebró la firma de primer contrato de arrendamiento en la modalidad “build to suit” con 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 13 de noviembre de 2018 se llevó a cabo una Asamblea General Ordinaria. Los tenedores de CFBIs aprobaron la sustitución del proyecto Centro I (B) por dos proyectos: Centro III consistente en un terreno en el Estado de Tlaxcala con una superficie aproximada de 84,009 metros cuadrados y Bajío IV consistente en un terreno en el Estado de Querétaro con una superficie aproximada de 376,707 metros cuadrados.
- Al 31 de diciembre de 2018 Fibra Upsite realizó su primer avalúo de dos reservas territoriales. Dicho avalúo expresa el valor de mercado a esta fecha. Las ubicaciones incluyen los terrenos de Tijuana y Ciudad Juárez que fueron aportados durante tercer trimestre de 2018. El avalúo muestra una ganancia en revaluación bruta de Ps. 23,345,889.
- En el cuarto trimestre Fibra Upsite reflejó una utilidad de Ps. 8,757,006.

Mensaje del Director General

Estimados Accionistas,

El pasado mes de diciembre nuestra FIBRA cumplió seis meses de operación, por lo que me complace compartir con ustedes algunos de los avances más importantes en el cumplimiento de los compromisos establecidos con nuestros inversionistas.

Si bien enfrentamos un entorno nacional y global volátil, el mercado inmobiliario industrial en México continúa con su dinamismo, el cual se ve reflejado en tasas de desocupación bajas en la mayor parte de las principales ciudades del país. Esto da certidumbre al nuestro plan estratégico y nos permite explorar nuevas oportunidades.

En nuestra Asamblea de Tenedores, llevada a cabo el pasado 13 de noviembre, se aprobó la sustitución del destino de los CBFIs asignados a la adquisición del terreno denominado Centro I Fracción B, para la adquisición de otros dos nuevos terrenos, uno en el Estado de Tlaxcala (Centro III) y otro en el Estado de Querétaro (Bajío IV).

Queremos informarles que el terreno de Tlaxcala fue aportado el pasado 22 de febrero de 2019 y esperamos concluir la incorporación del terreno de Querétaro al Fideicomiso durante el segundo semestre de este año. En estas propiedades pretendemos desarrollar edificios con formatos Build to Suit y estándar.

Me complace comunicarles que recientemente firmamos un contrato de arrendamiento para el desarrollo de un edificio a la medida (Build to Suit) en dicho terreno de Tlaxcala, con una empresa que producirá losetas cerámicas para exportación a los Estados Unidos. Este contrato es a diez años y está denominado en dólares.

Asimismo, y en antelación al crecimiento futuro que visualizamos, la Asamblea de Accionistas aprobó el mes de noviembre pasado, el establecimiento de un programa de colocación de CBFIs de hasta Ps.4,000 millones. Dichos certificados, los cuales quedaron reservados en la tesorería del Fideicomiso desde la Oferta Pública Inicial, nos permitirán capitalizarnos de una manera más ágil a través del mercado público, mediante la realización de diversas colocaciones, disminuyendo tiempos y costos de transacción bursátiles. Este programa nos facilitará el acceso a múltiples ventanas de oportunidad en el momento más adecuado para la FIBRA.

Por otra parte, me complace anunciarles las incorporaciones de Mauricio Adrián Alarcón Montes de Oca y Francisco Javier Martínez García de Afore Coppel como nuevos miembros propietarios

a nuestro Comité Técnico. Estoy seguro de que su valiosa experiencia y trayectoria contribuirá a enriquecer nuestra toma de decisiones y lograr rentabilidad para el Fideicomiso.

Estamos optimistas con las oportunidades que se nos presentan y convencidos de que los avances que hemos alcanzado durante estos primeros seis meses respaldan el compromiso que como equipo mantenemos con nuestros accionistas.

Agradecemos mucho su atención.

Rodolfo Balmaceda

Director General y Presidente del Comité Técnico

Resultados financieros del cuatro 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.

La información financiera del cuatro trimestre de 2018 cubre las operaciones del periodo comprendido del 1 de octubre de 2018 hasta el 31 de diciembre de 2018. La información financiera acumulada corresponde a la fecha en la que se llevó a cabo la oferta pública inicial, es decir, el 21 de junio de 2018, y hasta el 31 de diciembre de 2018.

Estado de resultados por el período de tres meses y doce meses terminado el 31 de diciembre de 2018

<i>Ps.</i>	Tres meses al 31 de diciembre de 2018	Acumulado al 31 de diciembre de 2018
Gastos de administración	(16,047,603)	(32,227,951)
Gastos financieros	(8,225)	(8,225)
Pérdida antes de gastos e ingresos por intereses	(16,055,828)	(32,236,176)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	16,829,482	16,829,482
Intereses ganados	7,983,352	17,236,933
Utilidad del período	8,757,006	1,830,239

Ingresos

Durante el cuarto trimestre del 2018 no hubo ingresos por arrendamiento dado que el Portafolio Inicial se encuentra en proceso de desarrollo.

Gastos de administración

Durante el 4T18 los gastos de administración totalizaron Ps. 16,047,603, mientras que los gastos de administración acumulados fueron de Ps. 32,227,951. Dicho rubro incluye los gastos necesarios para el arranque y la operación de la Fibra, principalmente la consolidación de la plantilla laboral. 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 4T18 los ingresos por intereses alcanzaron Ps. 7,983,352, el monto acumulado fue de Ps. 17,236,933.

Ganancia en revaluación de propiedades de inversión

Al cierre del 31 de diciembre de 2018 el valor del portafolio de propiedades de inversión de Fibra Upsite ascendió a Ps. 318,867,926. El avalúo del terreno de Tijuana y Ciudad Juárez muestra una ganancia en revaluación de Ps. 16,829,482.

<i>Ps.</i>	Valor de aportación	Gastos de escrituración	Total	Valor de avalúo	Ganancia
Noroeste I	169,873,623	4,571,715	174,445,338	186,344,568	11,899,230
Norte II	91,408,056	1,944,692	93,352,748	98,283,000	4,930,252
Total inversión en las propiedades	261,281,679	6,516,407	267,798,086	284,627,568	16,829,482

Ganancia del período

Derivado a la ganancia en revaluación del portafolio, al 31 de diciembre de 2018 se presenta una ganancia del periodo de Ps. 8,757,006. A la misma fecha la ganancia acumulada se ubicó en Ps. 1,830,239.

Estado de posición financiera al 31 de diciembre de 2018

<i>Ps.</i>	Al 31 de diciembre de 2018
Efectivo	456,744,205
Otras cuentas por cobrar	179,900
Impuesto al valor agregado por recuperar	15,402,111
Total del Activo Circulante	472,326,216
Inversión en terrenos	284,627,568
Infraestructura	11,084,413
Construcción en proceso	23,155,945
Total de Propiedades en Inversión	318,867,926
Total Activo	791,194,142
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	3,043,966
Total Pasivo	3,043,966
Patrimonio contribuido	554,631,333
Aportación de terrenos	261,281,679
Gastos de emisión	(29,593,076)
Resultado del período	8,757,006
Pérdidas (Utilidades) retenidas	(6,926,766)
Total del Patrimonio	788,150,176
Total del Pasivo y Patrimonio	791,194,142

Activos

El saldo de Efectivo y Equivalentes fue de Ps. 456,744,205 al cierre del 31 de diciembre de 2018, los cuales fueron invertidos en papel gubernamental de corto plazo.

Al 31 de diciembre de 2018 Fibra Upsite tiene Ps. 15,402,111 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 4T18 el portafolio de Fibra Upsite estaba compuesto por dos reservas territoriales. Ambos terrenos fueron aportados a través del intercambio de los CFBIs 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. 3,043,966 al cierre del 31 de diciembre de 2018, los cuales corresponden en su mayoría a provisiones de Gastos de Administración.

Capital

Al 31 de diciembre de 2018 el Patrimonio fue de Ps. 788,150,176 compuesto principalmente por las aportaciones de los fideicomitentes y que provienen de la colocación de CFBIs 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 diciembre de 2018 la tenencia accionaria de la Fibra es la siguiente:

Tenedor	CBFIs	%
Circulación	22,051,676	68.1%
Fideicomiso Puente	17,409,303	31.9%
Total	32,399,312	100%

El 22 de febrero de 2019 aportó al Portafolio Inicial de la Fibra una reserva territorial en Tlaxcala con una superficie total de 84,009 metros cuadrados a cambio de 1,021,732 CFBIs, de acuerdo a los acuerdos de la Asamblea General Ordinario celebrada el 13 de noviembre de 2018.

Al 22 de febrero de 2019 la tenencia accionaria de la Fibra es la siguiente:

Tenedor	CBFIs	%
Circulación	23,073,408	71.2%
Fideicomiso Puente	9,325,904	28.8%
Total	32,399,312	100%

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2018 Fibra Uspite mantiene 102,102,764 de CBFIs en tesorería.

Distribución al 4T18

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 cuarto trimestre de 2018, ni se esperan distribuciones en el corto plazo.

Portafolio Inicial

Al cierre del 31 de septiembre de 2018 nuestro portafolio consistía en dos terrenos con una estimada de 219,469 metros cuadrados y una SBA de 95,097. Las propiedades de inversión de la Fibra están ubicadas en una de las zonas de más alto crecimiento económico del país, como es la zona del norte.

Proyecto	Ubicación	Tipo de Producto	Área Terreno (m²)	SBA Estimada (m²)
Noroeste I	Tijuana	Cluster	119,469	50,906
Norte II	Cd. Juárez	Estandar + Co-working	100,000	44,191
Total			219,469	95,097

Portafolio de Oportunidades de Inversión

Al cierre del 4T18 Fibra Upsite cuenta con un Portafolio de Oportunidades de Inversión con una SBA de aproximadamente 805,835 metros cuadrados, el cual se compone de cinco proyectos iniciales adicionales ubicados en otros mercados dinámicos de México, como son: Guanajuato, Querétaro, Tlaxcala y la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

Proyecto	Ubicación	Tipo de Producto	Área Terreno (m ²)	SBA Estimada (m ²)
Bajío II	Irapuato	Estándar + Co-working	302,085	96,991
Centro I	Cuautitlán	Clúster	35,798	19,488
Centro III	Tlaxcala	Estándar (BTS)	84,009	30,893
Bajío IV	Querétaro	Estándar + Clúster	376,707	143,131
Centro II	Naucalpan	Co-working + Oficinas	7,235	12,154
Total			805,835	302,657

A la fecha Fibra Upsite está avanzando con los trámites para la incorporación de las ubicaciones mencionadas en nuestro plan de negocios original, de las cuales, el Centro III fue aportado el 22 de febrero de 2019.

Eventos relevantes y subsecuentes

Con fecha de 22 de febrero de 2019 se concluyó la aportación de una reserva territorial de 84,009 metros cuadrados al Fideicomiso, para la construcción del primer edificio a la medida (Build to Suit) dentro de la Ciudad Industrial Xicotencatl I en el Estado de Tlaxcala.

El inmueble será ocupado por un fabricante de loseta cerámica italiana para exportación e implicará una inversión total de alrededor de US\$ 13.5 millones (incluyendo terreno). El edificio 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. Se espera que el Cap Rate estabilizado sea de 12.06%. El contrato de arrendamiento contempla un plazo de 10 años contados a partir de la fecha de entrega del edificio y ésta denominado en moneda extranjera (dólares americanos).

Anexos

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218

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

Estados intermedios de situación financiera

<i>Ps.</i>	Al 31 de diciembre de 2018
Efectivo	456,744,205
Otras cuentas por cobrar	179,900
Impuesto al valor agregado por recuperar	15,402,111
Total del Activo Circulante	472,326,216
Inversión en terrenos	284,627,568
Infraestructura	11,084,413
Construcción en proceso	23,155,945
Total de Propiedades en Inversión	318,867,926
Total Activo	791,194,142
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	3,043,966
Total Pasivo	3,043,966
Patrimonio contribuido	554,631,333
Aportación de terrenos	261,281,679
Gastos de emisión	(29,593,076)
Resultado del período	8,757,006
Pérdidas (Utilidades) retenidas	(6,926,766)
Total del Patrimonio	788,150,176
Total del Pasivo y Patrimonio	791,194,142

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

<i>Ps.</i>	Tres meses al 31 de diciembre de 2018	Acumulado al 31 de diciembre de 2018
Gastos de administración	(16,047,603)	(32,227,951)
Gastos financieros	(8,225)	(8,225)
Pérdida antes de gastos e ingresos por intereses	(16,055,828)	(32,236,176)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	16,829,482	16,829,482
Intereses ganados	7,983,352	17,236,933
Utilidad del período	8,757,006	1,830,239

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (Fibra Upsite)
Estados intermedios de cambios en el capital contable

<i>Ps.</i>	Patrimonio	Gastos de emisión	Resultados Acumulados	Total
Aportación inicial a la fecha de constitución	1,000			1,000
Oferta pública	554,630,333			554,630,333
Gastos de emisión		(30,466,219)		(30,466,219)
Resultado del período			(1,115,260)	(1,115,260)
Saldos al 30 de junio de 2018	554,631,333	(30,466,219)	(1,115,260)	523,049,854
Inversión en propiedades	261,281,679			261,281,679
Resultado del período			(5,811,506)	(5,811,506)
Saldos al 30 de septiembre de 2018	815,913,012	(30,466,219)	(6,926,766)	778,520,027
Ajustes gastos de emisión		873,143		
Resultado del período			8,757,006	8,757,006
Saldos al 31 de diciembre de 2018	815,913,012	(29,593,076)	1,830,240	787,277,033

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (Fibra Upsite)
Estados intermedios de flujos de efectivo
Método indirecto

<i>Ps.</i>	Tres meses al 31 de diciembre de 2018	Acumulado al 31 de diciembre de 2018
Actividades de operación		
Utilidad del período	8,757,006	1,830,240
Ajustes a la utilidad:		
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(16,829,482)	(16,829,482)
Intereses a favor	(7,983,352)	(17,236,935)
Efectivo neto generado por los resultados	(16,055,828)	(32,236,177)
Aumento en:		
Otras cuentas por cobrar	(179,900)	(179,900)
Impuesto al valor agregado por recuperar	(7,921,797)	(15,402,112)
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	2,798,285	3,043,966
Efectivo neto generado por la operación	(21,359,239)	(44,774,222)
Actividades de inversión		
Intereses recibidos	7,983,352	17,236,935
Inversión en propiedades	(1,658,324)	(6,516,407)
Obra en proceso	(34,240,357)	(34,240,357)
Efectivo utilizado en actividades de inversión	(27,915,329)	(23,519,829)
Actividades de financiamiento		
Aportación inicial	0	1,000
Recursos obtenidos por oferta pública	0	554,630,333
Gastos de emisión	873,143	(29,593,077)
Efectivo generado por actividades de financiamiento	873,143	525,038,256
Disminución (Aumento) de efectivo	(48,401,425)	456,744,205
Saldo inicial	505,145,630	0
Saldo final	456,744,205	456,744,205

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 diciembre 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.