



# REPORTE DE RESULTADOS 3T20

## CONFERENCIA TELEFÓNICA 3T20

**Martes** 27 de octubre de 2020

**10:00 a.m.** hora de México (CDMX)

**12:00 p.m.** hora del este de Estados Unidos



**NÚMERO PARA PARTICIPAR  
EN LA CONFERENCIA TELEFÓNICA**

1-877-407-8031 E.E.U.U. e Internacional  
1-201-689-8031 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
<b>Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del tercer trimestre de 2020 .....</b>	<b>3</b>
Datos relevantes .....	3
Mensaje del Director General .....	4
Resultados financieros del tercer trimestre de 2020 .....	6
Certificados en circulación.....	9
Distribución al 3T20.....	10
Portafolio total.....	10
Portafolio de reserva territorial .....	10
Resumen de los resultados a nueve meses acumulados al 30 de septiembre de 2020.....	11
Eventos Subsecuentes .....	12
Anexos .....	12
Notas aclaratorias.....	15
Cobertura de Analistas .....	15

# Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del tercer trimestre de 2020

**Ciudad de México (26 de octubre de 2020)** – Fibra Upsite (BMV: FIBRAUP18), vehículo inmobiliario dedicado al desarrollo, arrendamiento y administración de bienes inmuebles industriales anunció hoy sus resultados al cierre del tercer trimestre de 2020. 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 en donde se indica lo contrario.

## Datos relevantes

- Durante el trimestre se llevó a cabo una suscripción por un total de 23,858,053 CBFIs, que se tomaron de tesorería, equivalente a Ps.882,747,961 de pesos. Dichos recursos se destinarán al desarrollo de propiedades industriales y usos corporativos generales.
- Como resultado de la suscripción, los CBFIs en circulación se incrementaron de 32,399,312 a 56,257,365, representando un incremento de 42.4% del total de CBFIs en circulación y manteniendo un NAV por CBFI de Ps.51.22 al tercer trimestre.
- Con el objeto de seguir atendiendo las oportunidades de inversión y en relación con el modelo de negocios que se estableció en la OPI, el pasado 2 de octubre Fibra Upsite celebró un contrato de crédito con Bancomext por un monto de hasta \$50 millones de dólares.
- Al cierre del tercer trimestre de 2020 la ocupación del portafolio se mantuvo al 100% con un perfil de vencimiento promedio de 7.8 años en sus contratos de arrendamiento, siendo uno de los más largos del sector inmobiliario industrial en México. Todos estos contratos están denominados en moneda extranjera (dólares de los Estados Unidos de América).
- En concordancia con uno de pilares de nuestro modelo de negocio, Fibra Upsite ha venido desarrollando su estrategia de ASG (Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo) la cual ha dado como resultado que una de las coberturas haya ajustado su Precio Objetivo de Ps.43.14 a Ps.45.82.

# Mensaje del Director General

Estimados accionistas,

Este año estamos viviendo una fuerte experiencia que exige una transformación en la manera como pensamos y operamos y requiere de una gran capacidad de adaptabilidad a través de ser más resilientes, flexibles y tolerantes al estrés.

Lo anterior también requiere de una disposición para un aprendizaje activo y continuo, así como la implementación de estrategias enfocadas al pensamiento analítico y a la innovación. Al mismo tiempo, es relevante mostrar una gran disciplina en la ejecución de los planes que se lleven a cabo.

A partir de esta gran lección y de entender la crisis como una oportunidad, me complace compartir con ustedes los buenos resultados obtenidos en este trimestre, período que marca el inicio de la segunda fase en el plan de crecimiento estratégico de Fibra Upsite.

La solidez de nuestro modelo de negocios y el buen desempeño del sector inmobiliario industrial, nos permitieron concretar exitosamente el proceso de suscripción por un total de 23.8 millones de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs), con lo que obtuvimos recursos líquidos por 882.7 millones de pesos, cantidad que supera en un 50% a la cifra alcanzada en nuestra Oferta Pública Inicial llevada a cabo en junio de 2018.

Es importante mencionar que, a pesar de haber existido un pequeño efecto de dilución, propio de una ampliación de capital, se ha logrado mantener una alta valuación del NAV por CBI, cerrando el tercer trimestre en 51.22 pesos por certificado, validando así que las inversiones realizadas por parte de Fibra Upsite han generado valor en todas las etapas del desarrollo Inmobiliario, para beneficio de sus tenedores.

De forma complementaria, el pasado 2 de octubre contratamos una línea de crédito de hasta 50 millones de dólares por parte del Banco Nacional de Comercio Exterior (BANCOMEXT), lo que nos permitirá apalancar nuestros proyectos de manera estratégica y elevar los retornos de los mismos.

Los fondos obtenidos fortalecen de forma importante nuestro balance y nos permiten iniciar nuestro segundo ciclo de inversiones, capitalizando con ello las oportunidades existentes en el mercado. Una alta proporción de estos recursos se destinarán a desarrollar nuestra reserva territorial actual, la cual está ubicada en los mercados industriales más dinámicos del país. A la

fecha, esta reserva nos da un potencial de crecimiento orgánico de aproximadamente 358,545 metros cuadrados.

En este nuevo ciclo, estaremos priorizando la región fronteriza del norte del país, la cual sigue mostrando una gran demanda y cuenta con tasas de ocupación históricamente altas. Estos desarrollos harán posible seguir atendiendo a empresas principalmente orientadas a la exportación y a la logística, sectores favorecidos ante el actual entorno económico y con las cuales normalmente celebramos contratos de arrendamiento en dólares, generando así una cobertura cambiaria natural.

Como muestra de lo anterior, nuestros arrendatarios actuales han mostrado un desempeño sólido y se encuentran en etapa de expansión, dado que pertenecen a industrias ligadas a dicho sector exportador,

En este respecto, un reporte reciente de la consultora Bain & Company proyecta que, durante los próximos tres años, hasta el 45% de las empresas estadounidenses trasladarán una parte de sus cadenas de suministro globales más cerca de sus clientes locales, efecto conocido como “re-shoring”. Con lo anterior y aunado a la oportunidad que representa el Tratado Comercial con Estados Unidos y Canadá (T-MEC), consideramos que la demanda de espacios industriales se mantendrá en el norte del país y repuntará progresivamente en otras regiones del país.

Para finalizar, quisiera expresar de nuevo nuestro profundo agradecimiento a los inversionistas que una vez más han decidido acompañarnos en este nuevo ciclo de inversión. El capital obtenido mediante la suscripción representa un gran voto de confianza en nuestro equipo de trabajo, lo que nos incentiva y compromete a seguir esforzándonos para que en esta nueva etapa continuemos generando valor para todos nuestros grupos de interés.

Muchas gracias,

**Rodolfo Balmaceda**

Director General y Presidente del Comité Técnico

# Resultados financieros del tercer trimestre de 2020

## 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 tercer trimestre de 2020 cubre las operaciones del período comprendido del 1 de julio de 2020 hasta el 30 de septiembre de 2020 y se compara con el mismo período del año anterior, el cual fue presentado bajo las mismas normas.

La información financiera de los nueve meses acumulados de 2020 cubre las operaciones del período comprendido del 1 de enero de 2020 hasta el 30 de septiembre de 2020.

### Estado de resultados por el período de tres meses y nueve meses acumulados al 30 de septiembre de 2020

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218

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

Estado de utilidad integral

Ps.	3T20	3T19	Var. %	9 meses		
				2020	2019	Var. %
Ingresos	17,751,516	0	na	32,507,097	0	na
Gastos de administración	(12,702,587)	(11,679,097)	8.8	(38,741,392)	(39,948,477)	(3.0)
<b>Pérdida de operación</b>	<b>5,048,930</b>	<b>(11,679,097)</b>	<b>(143.2)</b>	<b>(6,234,295)</b>	<b>(39,948,477)</b>	<b>(84.4)</b>
Resultado Integral de financiamientos	5,697,020	3,765,227	51.3	6,402,602	17,607,633	(63.6)
Ingresos (Gastos) financieros	3,039,412	(39,097)	na	2,988,133	(14,205)	na
<b>Total resultado integral de financiamiento</b>	<b>8,736,433</b>	<b>3,726,129</b>	<b>134.5</b>	<b>9,390,735</b>	<b>17,593,429</b>	<b>(46.6)</b>
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	0	0	0.0	281,984,917	181,174,757	55.6
<b>Utilidad (Pérdida) neta e integral del periodo</b>	<b>13,785,362</b>	<b>(7,952,968)</b>	<b>na</b>	<b>285,141,358</b>	<b>158,819,709</b>	<b>79.5</b>
Pérdida neta e integral básica por CBFi	0.24504	(0.24547)		5.06852	4.90195	
Utilidad neta e integral diluida por CBFi	0.10249	(0.05913)		2.11998	1.18080	
CBFis en circulación <sup>1)</sup>	56,257,365	32,399,312		56,257,365	32,399,312	

1) De este número de CBFis, 3,290,867 no habían sido entregados al 30 de septiembre de 2020.

## Ingresos

Durante el tercer trimestre del 2020 los ingresos por arrendamiento totalizaron Ps.17,751,516 debido a que el 100% de los edificios están rentados.

## Gastos de administración

Durante el 3T20 los gastos de administración totalizaron Ps.12,702,587 comparados con Ps.11,679,097 del tercer trimestre del 2019, lo que representa un incremento del 8.8%. 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 incluyen los provenientes de las inversiones en valores gubernamentales de los excedentes de efectivo que aún no han sido destinados al desarrollo de los proyectos. Los ingresos por intereses incrementaron 51.3% a Ps.5,697,020 en el tercer trimestre del 2020. La caja aumentó debido a al aumento de capital de la Fibra.

Adicionalmente, al cierre del trimestre se reconoció la utilidad cambiaria de Ps.3,039,412. Derivado a lo anterior, el resultado integral de financiamiento fue de Ps.8,736,433.

## Ganancia en revaluación de propiedades de inversión

Durante primer trimestre de 2020 no se reconoció el ajuste al valor razonable de propiedades de inversión.

## Utilidad del período

Al 30 de septiembre de 2020 se presenta una utilidad neta del periodo de Ps.13,785,362.

## Estado de posición financiera al 30 de septiembre de 2020

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

Ps.	30-sep-20	31-dic-19
<b>Activo Circulante</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	788,773,851	85,327,705
Otras cuentas por cobrar	902,977	376,347
Clientes	17,312,688	0
Impuesto al valor agregado por recuperar	82,977,054	62,876,164
<b>Total del Activo Circulante</b>	<b>889,966,570</b>	<b>148,580,216</b>
<b>Activo No Circulante</b>		
Propiedades de inversión	1,896,450,808	1,549,268,481
<b>Total de Propiedades de Inversión</b>	<b>1,896,450,808</b>	<b>1,549,268,481</b>
<b>Total del Activo</b>	<b>2,786,417,378</b>	<b>1,697,848,698</b>
<b>Pasivo Circulante</b>		
Proveedores y Acreedores	22,620,380	85,376,237
Rentas cobradas por anticipado	1,402,002	10,292,225
Otros acreedores	3,173,376	2,820,463
<b>Total del Pasivo Circulante</b>	<b>27,195,757</b>	<b>98,488,925</b>
<b>Pasivo Largo Plazo</b>		
Depósitos en garantía	8,237,734	5,146,112
<b>Total del Pasivo Largo Plazo</b>	<b>8,237,734</b>	<b>5,146,112</b>
<b>Total del Pasivo</b>	<b>35,433,492</b>	<b>103,635,038</b>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes:</b>		
Patrimonio contribuido	1,919,049,257	1,047,420,389
Resultados acumulados	831,934,629	546,793,271
<b>Total del Patrimonio</b>	<b>2,750,983,886</b>	<b>1,594,213,660</b>
<b>Total del Pasivo y Patrimonio</b>	<b>2,786,417,378</b>	<b>1,697,848,698</b>

## Activos

El saldo de Efectivo y Equivalentes fue de Ps.788,773,851 al cierre del 30 de septiembre de 2020, el cual fue invertido en papel gubernamental de corto plazo.

Al 30 de septiembre de 2020, Fibra Upsite tiene Ps.82,977,054 de Impuesto al Valor Agregado por recuperar derivado de los gastos de emisión, los gastos en las propiedades de inversión (aportación de los terrenos), así como de los gastos de administración de la Fibra.



## Propiedades de inversión

Al cierre del 30 de septiembre de 2020, el valor del portafolio de propiedades de inversión de ascendió a Ps.1,896,450,808 representando un incremento de 19.2%, comparado con el 4T19.

## Pasivos

Los Pasivos Circulantes del Fibra Upsite alcanzaron Ps.27,195,757 al cierre del 30 de septiembre de 2020, los cuales corresponden en su mayoría a la provisión de Capex por invertir para terminar las construcciones en proceso; impuestos, derechos y gastos notariales para formalizar la escrituración del terreno de Querétaro; y las rentas cobradas por anticipado derivadas del contrato de arrendamiento del inmueble denominado Noroeste I.

Los Pasivos de Largo Plazo fueron de Ps.8,237,734 e incluyen los depósitos de garantía entregados por nuestros inquilinos.

## Patrimonio

Al 30 de septiembre de 2020 el Patrimonio del fideicomiso es de Ps.2,750,983,886 y está compuesto principalmente por los recursos obtenidos en los levantamientos de capital y por el valor de las reservas territoriales. Adicionalmente, el Fideicomiso CIB/3281 (“Escrow”) mantiene reservados 3,290,867 CBFIs y su valor se verá reflejado dentro del Patrimonio del Fideicomiso una vez que dichos CBFIs hayan sido utilizados conforme a las instrucciones que el Comité Técnico resuelva.

## Certificados en circulación

Al 30 de septiembre de 2020, los CBFIs que se encuentran en circulación están distribuidos de la siguiente forma:

	CBFIs	%
Oferta Pública Inicial	14,990,009	26.6%
CBFIs para adquisición de terrenos	14,118,436	25.1%
Suscripción	23,858,053	42.4%
Reserva	3,290,867	5.9%
<b>Total</b>	<b>56,257,365</b>	<b>100%</b>

Adicionalmente, al 30 de septiembre de 2020 Fibra Upsite mantiene en su tesorería 78,244,711 de CBFIs.

## Distribución al 3T20

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. Durante el ejercicio al 30 septiembre de 2020 no hubo Resultado Fiscal, razón por la cual no habrá distribución de dividendos.

## Portafolio total

Al cierre del 30 de septiembre de 2020, nuestro portafolio se componía de 3 propiedades industriales con una SBA de 54,221 metros cuadrados ubicadas en las ciudades de Tijuana, Ciudad Juárez y Tlaxcala.

Proyecto	Ubicación	SBA (m <sup>2</sup> )	% Rentado	Conversión Portafolio Mismas Tiendas
TIJ01	Tijuana	8,400	100%	1T 2021
CJS01	Juárez	13,901	100%	1T 2021
TLAX01	Tlaxcala	31,920	100%	1T 2021
<b>Total</b>		<b>54,221</b>		

## Portafolio de reserva territorial

Al cierre del 30 de septiembre de 2020 nuestro portafolio consiste en cinco terrenos con una superficie total de 794,610 metros cuadrados y una potencial SBA para desarrollar de 358,545 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 Potencial (m <sup>2</sup> )
Noroeste I	Tijuana	Clúster	100,104	43,422
Norte II	Cd. Juárez	Estándar	69,719	30,356
Bajío IV	Querétaro	Estándar / BTS	315,468	145,854
Centro II	Naucalpan	Estándar	7,235	10,707
Bajío II	Irapuato	Estándar	302,085	128,206
<b>Total</b>			<b>794,610</b>	<b>358,545</b>

# Resumen de los resultados a nueve meses acumulados al 30 de septiembre de 2020

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

Ps.	3T20	3T19	Var. %	9 meses		
				2020	2019	Var. %
Ingresos	17,751,516	0	na	32,507,097	0	na
Gastos de administración	(12,702,587)	(11,679,097)	8.8	(38,741,392)	(39,948,477)	(3.0)
<b>Pérdida de operación</b>	<b>5,048,930</b>	<b>(11,679,097)</b>	<b>(143.2)</b>	<b>(6,234,295)</b>	<b>(39,948,477)</b>	<b>(84.4)</b>
Resultado Integral de financiamientos	5,697,020	3,765,227	51.3	6,402,602	17,607,633	(63.6)
Ingresos (Gastos) financieros	3,039,412	(39,097)	na	2,988,133	(14,205)	na
<b>Total resultado integral de financiamiento</b>	<b>8,736,433</b>	<b>3,726,129</b>	<b>134.5</b>	<b>9,390,735</b>	<b>17,593,429</b>	<b>(46.6)</b>
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	0	0	0.0	281,984,917	181,174,757	55.6
<b>Utilidad (Pérdida) neta e integral del periodo</b>	<b>13,785,362</b>	<b>(7,952,968)</b>	<b>na</b>	<b>285,141,358</b>	<b>158,819,709</b>	<b>79.5</b>
Pérdida neta e integral básica por CBFi	0.24504	(0.24547)		5.06852	4.90195	
Utilidad neta e integral diluida por CBFi	0.10249	(0.05913)		2.11998	1.18080	
CBFi 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 septiembre de 2020.

Los ingresos por arrendamiento acumulados al cierre de 30 de septiembre de 2020 totalizaron Ps.32,507,097.

Los gastos de administración acumulados totalizaron Ps.38,741,392 comparados con los Ps.39,948,477 al cierre del tercer trimestre del 2019, lo que representa una disminución de 3%. El monto reportado se encuentra en línea con el presupuesto anual autorizado por el Comité Técnico.

Los ingresos por intereses acumulados disminuyeron a Ps.6,402,602 debido al mayor nivel de la caja durante los nueve meses de 2019.

La utilidad cambiaria fue de Ps.2,988,133. Derivado a lo anterior el resultado integral de financiamiento acumulado al cierre de 30 septiembre de 2020 fue de Ps.9,390,735.

Al cierre del 30 de septiembre de 2020 el ajuste al valor razonable de propiedades de inversión de Fibra Upsite ascendió a Ps.281,984,917, representando un incremento de 55.6%, comparado con los nueve meses acumulados de 2019.

Al 30 de septiembre de 2020 se presenta una utilidad neta del periodo de Ps.285,141,709.

## Eventos Subsecuentes

El día 2 de octubre se firmó un contrato de crédito marco con Bancomext, que pone a la disposición de Fibra Upsite una línea de crédito por un monto de hasta USD\$50 millones.

## Anexos

**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-sep-20	31-dic-19
<b>Activo Circulante</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	788,773,851	85,327,705
Otras cuentas por cobrar	902,977	376,347
Clientes	17,312,688	0
Impuesto al valor agregado por recuperar	82,977,054	62,876,164
<b>Total del Activo Circulante</b>	<b>889,966,570</b>	<b>148,580,216</b>
<b>Activo No Circulante</b>		
Propiedades de inversión	1,896,450,808	1,549,268,481
<b>Total de Propiedades de Inversión</b>	<b>1,896,450,808</b>	<b>1,549,268,481</b>
<b>Total del Activo</b>	<b>2,786,417,378</b>	<b>1,697,848,698</b>
<b>Pasivo Circulante</b>		
Proveedores y Acreedores	22,620,380	85,376,237
Rentas cobradas por anticipado	1,402,002	10,292,225
Otros acreedores	3,173,376	2,820,463
<b>Total del Pasivo Circulante</b>	<b>27,195,757</b>	<b>98,488,925</b>
<b>Pasivo Largo Plazo</b>		
Depósitos en garantía	8,237,734	5,146,112
<b>Total del Pasivo Largo Plazo</b>	<b>8,237,734</b>	<b>5,146,112</b>
<b>Total del Pasivo</b>	<b>35,433,492</b>	<b>103,635,038</b>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes:</b>		
Patrimonio contribuido	1,919,049,257	1,047,420,389
Resultados acumulados	831,934,629	546,793,271
<b>Total del Patrimonio</b>	<b>2,750,983,886</b>	<b>1,594,213,660</b>
<b>Total del Pasivo y Patrimonio</b>	<b>2,786,417,378</b>	<b>1,697,848,698</b>

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

Ps.	3T20	3T19	Var. %	9 meses		
				2020	2019	Var. %
Ingresos	17,751,516	0		32,507,097	0	
Gastos de administración	(12,702,587)	(11,679,097)	8.8	(38,741,392)	(39,948,477)	(3.0)
<b>Pérdida de operación</b>	<b>5,048,930</b>	<b>(11,679,097)</b>	<b>(143.2)</b>	<b>(6,234,295)</b>	<b>(39,948,477)</b>	<b>(84.4)</b>
Resultado Integral de financiamientos	5,697,020	3,765,227	51.3	6,402,602	17,607,633	(63.6)
Ingresos (Gastos) financieros	3,039,412	(39,097)	na	2,988,133	(14,205)	na
<b>Total resultado integral de financiamiento</b>	<b>8,736,433</b>	<b>3,726,129</b>	<b>134.5</b>	<b>9,390,735</b>	<b>17,593,429</b>	<b>(46.6)</b>
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	0	0	0.0	281,984,917	181,174,757	55.6
<b>Utilidad (Pérdida) neta e integral del periodo</b>	<b>13,785,362</b>	<b>(7,952,968)</b>	<b>na</b>	<b>285,141,358</b>	<b>158,819,709</b>	<b>79.5</b>
Pérdida neta e integral básica por CBFi	0.24504	(0.24547)		5.06852	4.90195	
Utilidad neta e integral diluida por CBFi	0.10249	(0.05913)		2.11998	1.18080	
CBFi en circulación <sup>1)</sup>	56,257,365	32,399,312		56,257,365	32,399,312	

1) De este número de CBFi, 3,290,867 no habían sido entregados al 30 de septiembre de 2020.

**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**

Ps.	Patrimonio	Resultados Acumulados	Total
	1,000	0	1,000
Patrimonio contribuido	554,630,333	0	554,630,333
Gastos de emisión	(29,593,076)	0	(29,593,076)
Adquisición de propiedades con instrumentos de patrimonio	261,281,679	0	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>786,319,936</b>	<b>1,830,240</b>	<b>788,150,176</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>824,124,020</b>	<b>21,314,157</b>	<b>845,438,177</b>
Adquisición de propiedades con instrumentos de patrimonio	155,737,847	0	155,737,847
Utilidad neta e integral del periodo	0	147,288,759	147,288,759
<b>Saldos al 30 de junio de 2019</b>	<b>979,861,867</b>	<b>168,602,916</b>	<b>1,148,464,783</b>
Pérdida neta e integral del periodo	0	(7,952,968)	(7,952,968)
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2019</b>	<b>979,861,867</b>	<b>160,649,949</b>	<b>1,140,511,815</b>
Adquisición de propiedades con instrumentos de patrimonio	67,558,522	0	67,558,522
Utilidad neta e integral del periodo	0	386,143,323	386,143,323
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>1,047,420,389</b>	<b>546,793,271</b>	<b>1,594,213,660</b>
Pérdida neta e integral del periodo	0	(9,255,327)	(9,255,327)
<b>Saldos al 31 de marzo de 2020</b>	<b>1,047,420,389</b>	<b>537,537,945</b>	<b>1,584,958,334</b>
Utilidad neta e integral del periodo	0	280,611,322	280,611,322
<b>Saldos al 30 de junio de 2020</b>	<b>1,047,420,389</b>	<b>818,149,267</b>	<b>1,865,569,655.61</b>
Patrimonio contribuido		871,628,868	871,628,868
Utilidad neta e integral del periodo	0	13,785,362	13,785,362
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2020</b>	<b>1,047,420,389</b>	<b>1,703,563,497</b>	<b>2,750,983,886</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>	<b>30-sep-20</b>	<b>31-dic-19</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de operación:</b>		
Utilidad neta del período	<b>285,141,358</b>	<b>544,963,031</b>
Ajustes por:		
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(281,984,917)	(576,233,521)
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Intereses a favor	(6,402,602)	(19,769,842)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Gastos financieros	(2,988,133)	347,894
<b>Total</b>	<b>(6,234,295)</b>	<b>(50,692,438)</b>
(Aumento) disminución en:		
Otras cuentas por cobrar	(526,630)	(196,447)
Clientes	(17,312,688)	0
Impuesto al valor agregado por recuperar	(23,887,142)	(47,474,053)
Aumento (disminución) en:		
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	(62,402,945)	85,152,734
Depósitos en Garantía	3,091,622	5,146,112
Ingresos Diferidos	(8,890,223)	10,292,225
Impuestos por pagar	3,786,252	0
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación</b>	<b>(112,376,049)</b>	<b>2,228,133</b>
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Intereses a favor efectivamente cobrados	6,402,602	19,769,842
Propiedades de inversión	0	(327,441,983)
Construcción en proceso	<b>(65,197,409)</b>	<b>(65,624,598)</b>
- Infraestructura	(18,065,554)	(85,294,065)
- Construcción en proceso.	0	22,053,129
- Mejoras	(47,131,854)	(2,383,662)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>	<b>(58,794,807)</b>	<b>(373,296,739)</b>
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Aportaciones en efectivo de los fideicomitentes	882,747,961	0
Gastos financieros efectivamente pagados	2,988,133	(347,894)
Gastos de emisión	(11,119,093)	0
<b>Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento</b>	<b>874,617,001</b>	<b>(347,894)</b>
<b>Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>703,446,145</b>	<b>(371,416,500)</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período</b>	<b>85,327,705</b>	<b>456,744,205</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>	<b>788,773,851</b>	<b>85,327,705</b>

## Notas aclaratorias

**BTS (“Build to Suit”):** Edificios construidos “a la medida” con el fin de satisfacer las necesidades específicas de nuestros clientes.

**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 áreas de trabajo y maquinaria moderna, servicios de diferentes tipos que les permite mejorar su uso de capital, para así reducir sus costos de operación, generar ahorros y consolidar negocios futuros.

**Industrial Estándar** (edificios inventario): Edificios listos para ocuparse, ideales para compañías de manufactura y logística que buscan establecer operaciones en México.

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

**SBA:** Superficie Bruta Arrendable.

## Cobertura de Analistas

Al 30 de septiembre de 2020 Fibra Upsite cuenta con cobertura de los siguientes analistas:

- Miranda Partners
- Apalache

\*\*\*\*\*

## Acerca de Fibra Upsite

Fibra Upsite es un vehículo inmobiliario con un planteamiento de inversión único enfocado en potencializar el mercado de empresas grandes, así como de Pequeñas y Medianas Empresas (PYMEs) a través del desarrollo de bienes inmuebles innovadores. La plataforma comprende cuatro productos principales, Clusters, edificios industriales tradicionales, Co-Working industrial® 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.