



REPORTE DE RESULTADOS 3T21

CONFERENCIA TELEFÓNICA 3T21

Jueves 28 de octubre de 2021

10:00 a.m. hora de México (CDMX)

11:00 a.m. hora del este de Estados Unidos



**NÚMERO PARA PARTICIPAR
EN LA CONFERENCIA TELEFÓNICA**

1-888-506-0062 E.E.U.U.

1-973-528-0011 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

1

ÍNDICE

Índice	2
Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del tercer trimestre de 2021	3
Datos relevantes	3
Mensaje del Director General.....	4
Resultados financieros del tercer trimestre de 2021.....	6
Certificados en circulación	10
Portafolio “Mismas Tiendas”	11
Portafolio Estabilizado	11
Portafolio en construcción.....	12
Portafolio de reserva territorial.....	12
Resumen de los resultados a nueve meses acumulados al 30 de septiembre de 2021	13
Eventos Subsecuentes.....	14
Anexos	15
Notas aclaratorias.....	19
Cobertura de Analistas.....	19



Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del tercer trimestre de 2021

Ciudad de México (27 de octubre de 2021) – 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 2021. 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

- Fibra Upsite realizó la segunda disposición de su línea global de USD\$50 millones con Bancomext por un monto de USD\$13.45 millones a un plazo de 7 años. La tasa de interés fija promedio de las disposiciones que se han realizado hasta la fecha es del 3.54%. Los primeros dos años del servicio de la deuda comprenderán únicamente el pago de intereses, y posteriormente, sobre la base de un calendario de amortización de 25 años, se pagarán mensualmente el principal y los intereses correspondientes.
- Durante el mes septiembre de 2021 se firmó una carta de compromiso vinculante con un cliente existente, para arrendar el espacio vacante dentro del segundo edificio dentro del parque “Upsite Juárez Park I” por un total de superficie bruta arrendable (SBA) de 6,578 metros cuadrados (70,812 pies cuadrados). El arrendamiento es por 5 años y está denominado en moneda extranjera (dólares de los Estados Unidos de América).
- Al cierre del tercer trimestre de 2021 la ocupación del portafolio mismas tiendas (“Same Stores” por sus siglas en inglés) es del 100%, con un perfil de vencimiento promedio de sus contratos de arrendamiento de 6.3 años, 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.
- Al 30 de septiembre de 2021 los ingresos por arrendamiento fueron de Ps.19,730,527, UAFIDA de Ps.4,395,066 y la utilidad neta de Ps.137,369,491.

- El flujo de operación (“FFO” por sus siglas en inglés) alcanzó Ps.5,119,428. El FFO de la Fibra está calculado de acuerdo a la guía propuesta por la Asociación Mexicana de FIBRAs Inmobiliarias. El FFO por CBFI fue de Ps.0.091.
- Al cierre del 30 de septiembre 2021, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.2.48 millones, un incremento de 42.0% respecto a los Ps.1.74 millones al 31 de diciembre de 2020.

Mensaje del Director General

Estimados accionistas,

Me es muy grato compartir con ustedes los aspectos más destacados de este tercer trimestre del 2021, en el cual seguimos avanzando conforme a nuestro plan de crecimiento.

En un entorno de fuertes cambios y ajustes a nivel internacional, relacionados con las interrupciones en las cadenas de suministro globales, presiones inflacionarias por el aumento en el costo de materias primas y bienes intermedios, así como factores relacionados con la manera como los países generan su energía, entre otros factores, nuestro sector se ha mantenido resiliente derivado principalmente del impulso que le dan las empresas vinculadas a la exportación, las cuales se benefician por una dinámica positiva de crecimiento de la economía de los Estados Unidos.

Durante este trimestre continuamos fortaleciendo nuestros indicadores financieros, el NAV mostró un avance importante, cerrando en \$60.05 por CBFI, lo que representa un crecimiento del 6.7% respecto al periodo anterior. A su vez, registramos nuestro tercer trimestre consecutivo con utilidad neta positiva. Igualmente, me gustaría destacar que la ocupación de nuestras propiedades se mantiene al 100%. Estos resultados validan una vez más el modelo de negocio planteado por Fibra Upsite, al generar valor en las distintas etapas del desarrollo Inmobiliario para beneficio de nuestros inversionistas.

En lo que a la parte comercial se refiere, me entusiasma compartirles que hemos firmado una carta de intención vinculatoria para expandir las operaciones de otro de nuestros clientes actuales en Ciudad Juárez, Chihuahua, la cual contempla una superficie bruta arrendable (SBA) de 6,578 m², y cuyo contrato de arrendamiento también estará denominado en dólares de los Estados Unidos, al igual que el resto de nuestros contratos.

Asimismo, este trimestre se entregaron en tiempo y forma dos edificios nuevos, dentro de nuestros parques “Upsite Juárez Park I” y “Upsite Tijuana Park I”, con una superficie bruta arrendable (SBA) conjunta de 30,242 m², lo cual representa un crecimiento anual de 54% de nuestro portafolio estabilizado. Estos inmuebles comenzaron a generar flujo proveniente de rentas en la parte final del trimestre, lo que incrementó nuestros ingresos al cierre del mismo.

La incorporación de estas dos propiedades al portafolio nos permitió descontar los contratos de arrendamiento con BANCOMEXT, por un monto que ascendió a 13.4 millones de dólares. Este financiamiento, sumado al descuento que habíamos hecho previamente, tienen una tasa de interés promedio del 3.54%, un vencimiento a 7 años, un plazo de amortización de 25 años y un periodo de gracia durante los 2 primeros años del mismo.

Lo anterior nos permite seguir fortaleciendo nuestra posición financiera, continuar con el plan de crecimiento y aprovechar las oportunidades que se presentan ante la actual coyuntura de recuperación económica y el factor denominado “nearshoring”, que se espera sigan incrementando la demanda de espacios industriales, principalmente en la región fronteriza del país.

Agradezco una vez más a nuestros inversionistas y grupos de interés que nos brindan su constante confianza y apoyo. Estamos seguros de que con el profesionalismo y compromiso de todo nuestro equipo continuaremos avanzando a paso firme hacia los objetivos que nos planteamos en esta parte final del año.

Muchas gracias por su atención.

Rodolfo Balmaceda

Director General y Presidente del Comité Técnico

Resultados financieros del tercer trimestre de 2021

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 2021 cubre las operaciones del período comprendido del 1 de julio de 2021 al 30 de septiembre de 2021 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 2021 cubre las operaciones del periodo comprendido del 1 de enero de 2021 hasta el 30 de septiembre de 2021.

Estado de resultados por el período de tres meses y nueve meses acumulados al 30 de septiembre de 2021

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

Ps.	3T21	3T20	Var. %	9 meses		
				2021	2020	Var. %
Ingresos por arrendamiento	19,730,527	17,751,516	11.1	51,008,335	32,507,097	56.9
Costo de operación de las propiedades de inversión	(2,905,462)	(1,442,473)	101.4	(7,065,947)	(2,828,512)	149.8
Ingreso Operativo Neto	16,825,065	16,309,043	3.2	43,942,388	29,678,585	48.1
Gastos de administración	(12,429,999)	(11,260,114)	10.4	(36,886,681)	(35,912,880)	2.7
UAFIDA	4,395,066	5,048,930	(13.0)	7,055,707	(6,234,295)	na
Intereses ganados	4,233,068	5,697,020	(25.7)	16,239,309	6,402,602	na
Gasto por intereses	(2,860,942)	0	na	(7,416,276)	0	na
Pérdida (utilidad) cambiaria	(647,764)	3,039,412	(121.3)	552,544	2,988,133	na
Total resultado integral de financiamiento	724,362	8,736,433	(91.7)	9,375,577	9,390,735	na
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	132,250,062	0	na	249,007,897	281,984,917	(11.7)
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	137,369,491	13,785,362	na	265,439,181	285,141,358	(6.9)
Utilidad (Pérdida) neta e integral básica por CBFi	2.44	0.43	na	4.72	8.80	(46.4)
Utilidad (Pérdida) neta e integral básica por CBFi	1.02	0.10	na	1.97	2.12	(6.9)
CBFis en circulación ¹⁾	56,257,365	32,399,312		56,257,365	32,399,312	
CBFis en circulación con efectos de dilución	134,502,076	134,502,076		134,502,076	134,502,076	

¹⁾ De este número de CBFis, 3,290,867 no habían sido entregados al 30 de septiembre de 2021.

Ingresos

Durante el tercer trimestre de 2021 los ingresos por arrendamiento totalizaron Ps.19,730,527 comparado con los Ps.17,751,5161 en el tercer trimestre de 2020. El incremento se debe a la entrega de dos nuevos edificios que comenzaron a generar flujo por concepto de rentas durante el mes de septiembre de 2021.

Costo de operación

Al 30 de septiembre de 2021, el costo de operación de las propiedades arrendadas se incrementó a Ps.2,905,463 con respecto al mismo período de 2020 que fue de Ps.1,442,473, debido a que arrancaron operaciones de las empresas cuyos edificios se encontraban en construcción en aquella fecha. Las propiedades de la Fibra se encuentran dentro de parques industriales propios, los cuales a la fecha no están completamente estabilizados.

Gastos de administración

Durante el 3T21 los gastos de administración totalizaron Ps.12,429,999 comparados con Ps.11,260,114 del tercer trimestre del 2020. Dicho rubro incluye la compensación al administrador y gastos de operación del fideicomiso. 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 ascendieron a Ps.4,233,068 en el tercer trimestre del 2021.

Gasto por intereses

Los gastos por intereses al 3T21 fueron de Ps.2,860,942. Este monto incluye el pago de los intereses de la primera disposición de la deuda, así como los gastos ocurridos para que dicha disposición sucediera.

Adicionalmente, al cierre del tercer trimestre de 2021 se reconoció la pérdida cambiaria de Ps.647,764. Derivado de lo anterior, el resultado integral de financiamiento fue de Ps.724,362.

Ganancia en revaluación de propiedades de inversión

Durante el tercer trimestre de 2021 el ajuste al valor razonable de propiedades de inversión fue de Ps.132,250,062. Lo anterior se debe al avalúo de los edificios en Tijuana y Ciudad Juárez.

Utilidad del período

Al 30 de septiembre de 2021 se presenta una utilidad neta del periodo de Ps.137,369,491.

Flujo de operación (FFO)

Los fondos de operación (FFO) fueron de Ps.5,119,428 para el 3T2, en comparación con los Ps.13,785,362 en el mismo periodo de 3T20. La disminución se debió principalmente a mayores costos de operación, diferencia de tipo de cambio al cierre de cada uno de los trimestres, así como a un número mayor de CBFIS en circulación debido a la suscripción de capital al cierre del año pasado.

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

Ps.	3T21	3T20	9 meses	
			2021	2020
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	137,369,491	13,785,362	265,439,181	285,141,358
Ajustes				
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	132,250,062	0	249,007,897	281,984,917
FFO Atribuible	5,119,428	13,785,362	16,431,284	3,156,440
CBFIs en circulación	56,257,365	32,399,312	56,257,365	32,399,312
FFO por CBFi	0.091	0.425	0.292	0.097

Estado de posición financiera al 30 de septiembre de 2021

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-21	31-dic-20
Activo Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	535,352,372	1,035,183,518
Otras cuentas por cobrar	2,954,354	3,258,608
Clientes	27,056,760	29,866,005
Impuesto al valor agregado por recuperar	108,035,791	78,475,010
Total del Activo Circulante	673,399,276	1,146,783,141
Activo No Circulante		
Propiedades de inversión	2,476,805,272	1,743,564,561
Garantía en efectivo	0	101,250
Total de Activo No Circulante	2,476,805,272	1,743,665,811
Total del Activo	3,150,204,548	2,890,448,952
Pasivo Circulante		
Proveedores y Acreedores	19,616,340	13,337,653
Rentas cobradas por anticipado	15,402,795	35,794,224
Acreedores provisiones	1,322,537	3,268,743
Total del Pasivo Circulante	36,341,672	52,400,620
Pasivo Largo Plazo		
Depósitos en garantía	13,137,373	9,104,300
Rentas cobradas por anticipado	15,038,547	13,427,358
Deuda Bancomext	238,467,091	233,735,990
Total del Pasivo Largo Plazo	266,643,011	256,267,648
Total del Pasivo	302,984,683	308,668,268
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	1,919,049,257	1,919,049,257
Resultados acumulados	928,170,608	662,731,427
Total del Patrimonio	2,847,219,865	2,581,780,684
Total del Pasivo y Patrimonio	3,150,204,548	2,890,448,952

Activos

El saldo de Efectivo y Equivalentes fue de Ps.535,352,372 al cierre del 30 de septiembre de 2021, el cual esta invertido en papel gubernamental de corto plazo.

Clientes

Al cierre del 3T21 el saldo de los Clientes fue de Ps.27,056,760, comparado con Ps.29,866,005. El monto se debe al cobro de las rentas anticipadas pendientes de uno de los inquilinos de la Fibra.

Propiedades de inversión

Al cierre del 30 de septiembre de 2021, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.2,476,805,272 representando un incremento del 30.6%, comparado con el 3T20.

Pasivos Circulantes

Los Pasivos Circulantes de Fibra Upsite alcanzaron Ps.36,341,672 al cierre del 30 de septiembre de 2021, los cuales corresponden en su mayoría a las rentas cobradas por anticipado y las provisiones a corto plazo.

Pasivos No Circulantes

Los Pasivos de largo plazo fueron Ps.266,643,011 los cuales incluyen la deuda bancaria, las rentas cobradas por anticipado de largo plazo y los depósitos de garantía a largo plazo entregados por nuestros inquilinos.

Patrimonio

Al 30 de septiembre de 2021 el Patrimonio del Fideicomiso es de Ps.1,919,049,257 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 del Comité Técnico resuelva.

Certificados en circulación

Al 30 de septiembre de 2021, 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%
Total	56,257,365	100%

Adicionalmente, al 30 de septiembre de 2021 Fibra Upsite mantenía en su tesorería 78,244,711 de CBFIs.

Distribución al 3T21

Durante el ejercicio al 30 septiembre de 2021 no hubo Resultado Fiscal, razón por la cual no habrá distribución de dividendos.

Portafolio “Mismas Tiendas”

Al cierre del 30 de septiembre de 2021, nuestro portafolio de mismas tiendas se componía de tres propiedades industriales con una SBA de 54,221 metros cuadrados ubicadas en las ciudades de Tijuana, Ciudad Juárez y Tlaxcala.

Proyecto	Ubicación	SBA (m ²)	% Rentado
TIJ01	Tijuana	8,400	100%
CJS01	Juárez	13,901	100%
TLAX01	Tlaxcala	31,920	100%
Total		54,221	

Portafolio Mismas Tiendas son las propiedades que han estado en operación (estabilizadas) por dos periodos comparables.

Portafolio Estabilizado

Al cierre del 30 de septiembre de 2021, nuestro portafolio estabilizado se componía de tres propiedades industriales con una SBA de 59,795 metros cuadrados ubicadas en las ciudades de Tijuana y Ciudad Juárez.

Proyecto	Ubicación	SBA (m ²)	% Rentado
TIJ02	Tijuana	15,917	100%
CJS02	Juárez	15,225	100%
TIJ03	Tijuana	29,553	100%
Total		59,795	

Portafolio estabilizado son las propiedades que cumplan con la primera de dos condiciones; que haya llegado al 80% de ocupación o que se haya terminado hace 12 meses.

Portafolio en construcción

Fibra Upsite está actualmente desarrollando un edificio inventario que suma 20,344 metros cuadrados.

Proyecto	Tipo	SBA (m ²)	Avance (%)	Estimada fecha de terminación	Ubicación
CJS03	SPEC	20,344	8%	2T22	Cd. Juárez
Total		20,344			

Portafolio de reserva territorial

Al cierre del 30 de septiembre de 2021 nuestro portafolio consiste en cinco terrenos con una superficie total de 769,099 metros cuadrados y una potencial SBA para desarrollar de 355,279 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 ²)	SBA Potencial (m ²)
Norte II	Cd. Juárez	Estándar	144,380	70,512
Bajío IV	Querétaro	Estándar / BTS	315,399	145,854
Centro II	Naucalpan	Co-Working Ind/Estándar	7,235	10,707
Bajío II	Irapuato	Estándar	302,085	128,206
Total			769,099	355,279

Resumen de los resultados a nueve meses acumulados al 30 de septiembre de 2021

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

Ps.	3T21	3T20	Var. %	9 meses		Var. %
				2021	2020	
Ingresos por arrendamiento	19,730,527	17,751,516	11.1	51,008,335	32,507,097	56.9
Costo de operación de las propiedades de inversión	(2,905,462)	(1,442,473)	101.4	(7,065,947)	(2,828,512)	149.8
Ingreso Operativo Neto	16,825,065	16,309,043	3.2	43,942,388	29,678,585	48.1
Gastos de administración	(12,429,999)	(11,260,114)	10.4	(36,886,681)	(35,912,880)	2.7
UAFIDA	4,395,066	5,048,930	(13.0)	7,055,707	(6,234,295)	na
Intereses ganados	4,233,068	5,697,020	(25.7)	16,239,309	6,402,602	na
Gasto por intereses	(2,860,942)	0	na	(7,416,276)	0	na
Pérdida (utilidad) cambiaria	(647,764)	3,039,412	(121.3)	552,544	2,988,133	na
Total resultado integral de financiamiento	724,362	8,736,433	(91.7)	9,375,577	9,390,735	na
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	132,250,062	0	na	249,007,897	281,984,917	(11.7)
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	137,369,491	13,785,362	na	265,439,181	285,141,358	(6.9)
Utilidad (Pérdida) neta e integral básica por CBFi	2.44	0.43	na	4.72	8.80	(46.4)
Utilidad (Pérdida) neta e integral básica por CBFi	1.02	0.10	na	1.97	2.12	(6.9)
CBFi en circulación ¹⁾	56,257,365	32,399,312		56,257,365	32,399,312	
CBFi en circulación con efectos de dilución	134,502,076	134,502,076		134,502,076	134,502,076	

¹⁾ De este número de CBFi, 3,290,867 no habían sido entregados al 30 de septiembre de 2021.

Los ingresos acumulados por concepto de arrendamientos al cierre de 30 de septiembre de 2021 totalizaron Ps.51,008,335. El ingreso operativo neto en nueve meses fue de Ps.43,942,388.

Los gastos de administración acumulados totalizaron Ps.36,886,681 comparados con los Ps.35,912,880 al cierre del tercer trimestre del 2020. El monto reportado se encuentra en línea con el presupuesto anual autorizado por el Comité Técnico.

Los ingresos por intereses acumulados incrementaron a Ps.16,239,309 debido al mayor nivel de la caja durante los nueve meses de 2021. Los gastos financieros al cierre de 30 de septiembre de 2021 fueron de Ps.7,416,276.

La utilidad cambiaria fue de Ps.552,544. Derivado a lo anterior el resultado integral de financiamiento acumulado al cierre de 30 de septiembre de 2021 fue de Ps.9,375,577.

Al cierre del 30 de septiembre de 2021 el ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión de Fibra Upsite ascendió a Ps.249,007,897.

Al 30 de septiembre de 2021 se presenta una utilidad neta del periodo de Ps.265,439,181.

Eventos Subsecuentes

El 4 de octubre Fibra Upsite realizó la segunda disposición con Bancomext por un monto de USD\$13.45 millones con una tasa de interés fija a siete años de 3.85%, como parte de su línea global de USD\$50 millones. Los primeros dos años del servicio de la deuda comprenderán únicamente el pago de intereses, y posteriormente, sobre la base de un calendario de amortización de 25 años, se pagarán mensualmente el principal y los intereses correspondientes.

Anexos

Estado de posición financiera al 30 de septiembre de 2021

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-21	31-dic-20
Activo Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	535,352,372	1,035,183,518
Otras cuentas por cobrar	2,954,354	3,258,608
Clientes	27,056,760	29,866,005
Impuesto al valor agregado por recuperar	108,035,791	78,475,010
Total del Activo Circulante	673,399,276	1,146,783,141
Activo No Circulante		
Propiedades de inversión	2,476,805,272	1,743,564,561
Garantía en efectivo	0	101,250
Total de Activo No Circulante	2,476,805,272	1,743,665,811
Total del Activo	3,150,204,548	2,890,448,952
Pasivo Circulante		
Proveedores y Acreedores	19,616,340	13,337,653
Rentas cobradas por anticipado	15,402,795	35,794,224
Acreedores provisiones	1,322,537	3,268,743
Total del Pasivo Circulante	36,341,672	52,400,620
Pasivo Largo Plazo		
Depósitos en garantía	13,137,373	9,104,300
Rentas cobradas por anticipado	15,038,547	13,427,358
Deuda Bancomext	238,467,091	233,735,990
Total del Pasivo Largo Plazo	266,643,011	256,267,648
Total del Pasivo	302,984,683	308,668,268
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	1,919,049,257	1,919,049,257
Resultados acumulados	928,170,608	662,731,427
Total del Patrimonio	2,847,219,865	2,581,780,684
Total del Pasivo y Patrimonio	3,150,204,548	2,890,448,952

Estado de resultados por el período de tres meses y nueve meses acumulados al 30 de septiembre de 2021

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

Ps.	3T21	3T20	Var. %	9 meses		
				2021	2020	Var. %
Ingresos por arrendamiento	19,730,527	17,751,516	11.1	51,008,335	32,507,097	56.9
Costo de operación de las propiedades de inversión	(2,905,462)	(1,442,473)	101.4	(7,065,947)	(2,828,512)	149.8
Ingreso Operativo Neto	16,825,065	16,309,043	3.2	43,942,388	29,678,585	48.1
Gastos de administración	(12,429,999)	(11,260,114)	10.4	(36,886,681)	(35,912,880)	2.7
UAFIDA	4,395,066	5,048,930	(13.0)	7,055,707	(6,234,295)	na
Intereses ganados	4,233,068	5,697,020	(25.7)	16,239,309	6,402,602	na
Gasto por intereses	(2,860,942)	0	na	(7,416,276)	0	na
Pérdida (utilidad) cambiaria	(647,764)	3,039,412	(121.3)	552,544	2,988,133	na
Total resultado integral de financiamiento	724,362	8,736,433	(91.7)	9,375,577	9,390,735	na
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	132,250,062	0	na	249,007,897	281,984,917	(11.7)
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	137,369,491	13,785,362	na	265,439,181	285,141,358	(6.9)
Utilidad (Pérdida) neta e integral básica por CBFi	2.44	0.43	na	4.72	8.80	(46.4)
Utilidad (Pérdida) neta e integral básica por CBFi	1.02	0.10	na	1.97	2.12	(6.9)
CBFis en circulación ¹⁾	56,257,365	32,399,312		56,257,365	32,399,312	
CBFis en circulación con efectos de dilución	134,502,076	134,502,076		134,502,076	134,502,076	

¹⁾ De este número de CBFis, 3,290,867 no habían sido entregados al 30 de septiembre de 2021.

Estado de cambios en el patrimonio por el período de nueve meses al 30 de septiembre de 2021

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
Saldos al 31 de diciembre de 2019	1,047,420,389	546,793,271	1,594,213,660
Pérdida neta e integral del periodo	0	(9,255,327)	(9,255,327)
Saldos al 31 de marzo de 2020	1,047,420,389	537,537,945	1,584,958,334
Utilidad neta e integral del periodo	0	280,611,322	280,611,322
Saldos al 30 de junio de 2020	1,047,420,389	818,149,267	1,865,569,656
Patrimonio contribuido	871,628,868	0	871,628,868
Utilidad neta e integral del periodo	0	13,785,362	13,785,362
Saldos al 30 de septiembre de 2020	1,919,049,257	831,934,629	2,750,983,886
Utilidad neta e integral del periodo	0	(169,203,202)	(169,203,202)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	1,919,049,257	662,731,427	2,581,780,684
Utilidad neta e integral del periodo	0	123,765,660	123,765,660
Saldos al 31 de marzo de 2021	1,919,049,257	786,497,087	2,705,546,344
Utilidad neta e integral del periodo	0	4,304,030	4,304,030
Saldos al 30 de junio de 2021	1,919,049,257	790,801,117	2,709,850,374
Utilidad neta e integral del periodo	0	137,369,491	137,369,491
Saldos al 30 de septiembre de 2021	1,919,049,257	928,170,608	2,847,219,865

Estado de flujos de efectivo por el periodo de nueve meses al 30 de septiembre de 2021

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

Ps.	30-sep-21	31-dic-20
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad neta del período	265,439,181	115,938,156
Ajustes por:		
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(249,007,897)	(105,542,075)
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Intereses a favor	(16,239,309)	(14,465,177)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Gastos financieros	(552,544)	(3,442,971)
Total	(360,569)	(7,512,067)
(Aumento) disminución en:		
Otras cuentas por cobrar	304,254	(2,882,260)
Clientes	2,809,245	(29,866,005)
Impuesto al valor agregado por recuperar	(29,294,883)	(20,123,309)
Depósitos en Garantía	101,250	(101,250)
Aumento (disminución) en:		
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	4,332,481	(71,590,304)
Depósitos en Garantía	4,033,073	3,958,188
Ingresos Diferidos	(18,780,241)	38,929,358
Impuestos por pagar	(265,897)	4,524,463
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	(37,121,287)	(84,663,188)
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Intereses a favor efectivamente cobrados	16,239,309	14,465,177
Propiedades de inversión	(464,295,694)	0
Construcción en proceso	(19,937,120)	(88,754,005)
- Infraestructura	(14,657,714)	(37,198,008)
- Construcción en proceso.	0	0
- Mejoras	(5,279,406)	(51,555,996)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(467,993,505)	(74,288,828)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Aportaciones en efectivo de los fideicomitentes	0	882,747,961
Gastos financieros efectivamente pagados	552,544	3,442,971
Gastos de emisión	0	(11,119,093)
Deuda Bancaria (Neta de Comisiones y Gastos)	4,731,102	233,735,990
Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento	5,283,646	1,108,807,829
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(499,831,146)	949,855,813
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	1,035,183,518	85,327,705
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	535,352,372	1,035,183,518

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 Industrial®: 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 2021 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 a la medida o Build To Suit, edificios industriales tradicionales y Co-Working industrial®.

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.