



REPORTE DE RESULTADOS 4T20

CONFERENCIA TELEFÓNICA 4T20

Miércoles 24 de febrero 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

1-877-407-8031 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



ÍNDICE

Índice	2
Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del cuarto trimestre de 2020	3
Datos relevantes	3
Mensaje del Director General	5
Resultados financieros del cuarto trimestre de 2020	7
Certificados en circulación.....	11
Distribución al 4T20.....	11
Portafolio total.....	11
Portafolio en construcción	12
Portafolio de reserva territorial	12
Resumen de los resultados a doce meses acumulados al 31 de diciembre de 2020	13
Anexos	14
Notas aclaratorias.....	18
Cobertura de Analistas	18

Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del cuarto trimestre de 2020

Ciudad de México (23 de febrero 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 cuarto 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

- Al cierre de 31 de diciembre de 2020 el NAV (Net Asset Value por sus siglas en inglés) incrementó 22.3% a Ps.65.35 por CBFÍ comparando con el cierre de 4T19. La tasa de crecimiento anual compuesta (CAGR por sus siglas en inglés) desde OPI al cierre de 2020 fue de 25.9%.
- Durante el cuarto trimestre de 2020 se firmaron dos contratos de arrendamiento para el desarrollo de edificios a la medida (“Build to Suit”, “BTS”) dentro de los parques “Upsite Juárez Park I” y “Upsite Tijuana Park I” por un total de superficie bruta arrendable (SBA) de 29,952 m² (322,400 pies cuadrados), lo cual representa un crecimiento sobre nuestro portafolio estabilizado del 54%. Ambos proyectos están denominados en moneda extranjera (dólares de los Estados Unidos de América).
- Al cierre del cuarto trimestre de 2020 la ocupación del portafolio se mantuvo al 100% con un perfil de vencimiento promedio de 7.3 años en sus contratos de arrendamiento, siendo uno de los más largos del sector inmobiliario industrial en México. Todos estos contratos están denominados en dólares de los Estados Unidos de América.
- Al 31 de diciembre de 2020 los ingresos por arrendamiento fueron de Ps.16,223,897. Cabe mencionar que es el primer trimestre donde la Fibra cuenta ya con los ingresos estabilizados.
- Fibra Upsite realizó la primera disposición de la línea de crédito con Bancomext por un monto de USD\$11.7 millones de su línea global de USD\$50 millones, con una tasa de interés fija a siete años de 3.18%. Los primeros dos años del servicio de la deuda comprenderá únicamente el pago de intereses, y posteriormente sobre la base de un calendario de

amortización de 25 años se pagará mensualmente el principal y los intereses correspondientes.

- Al cierre del 31 de diciembre 2020, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.1.73 millones, un incremento de 12.5% respecto a los Ps.1.55 millones al 31 de diciembre de 2019.
- ASG (Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo), como uno de los pilares de nuestro modelo de negocio y convencidos del valor que aporta la diversidad en el Comité Técnico se integran dos consejeras con más de 60 años de experiencia en conjunto y se mantiene el 29% de participación de mujeres en el Comité.
- En línea con las mejores prácticas de Gobierno Corporativo y por segundo año consecutivo se llevó a cabo una evaluación del desempeño de los miembros independientes del Comité Técnico el cual tiene como objetivo identificar las áreas de oportunidad y eficiencia de sus miembros.

Mensaje del Director General

Estimados accionistas,

Me complace compartirles los eventos más destacados del cuarto trimestre de 2020 y con ello, el cierre de un año de consistentes avances para nuestra Fibra.

En nuestro primer reporte de 2020 dijimos que entendíamos la crisis como una oportunidad para aprender y para crecer, y que era importante adaptarse a este nuevo principio de realidad. Prueba de ello, es que a través de las acciones realizadas durante el año nuestro NAV pasó de \$53.24 en el primer cuarto a \$65.35 en el cuarto trimestre de 2020, representando un crecimiento anual del 23%.

Durante los últimos trimestres, el sector inmobiliario industrial ha mostrado una destacada resiliencia, principalmente aquel orientado al arrendamiento a empresas dedicadas al comercio electrónico, y a la manufactura ligera y la logística. Lo anterior nos permitió cerrar dos contratos de arrendamiento para el desarrollo de edificios a la medida (“Build to Suit”, “BTS”) dentro de los parques “Upsite Juárez Park I” y “Upsite Tijuana Park I”, los cuales contarán, una vez terminados, con una superficie bruta arrendable (SBA) de 29,952 m², lo cual representa un crecimiento de nuestro portafolio estabilizado del 54%.

El primero de estos contratos se firmó con una empresa vinculada a la industria de generación de energías renovables, un sector con un fuerte dinamismo y que se espera sea impulsado por la nueva administración norteamericana. El segundo está ubicado en Tijuana y representa la primera expansión de uno de nuestros inquilinos actuales y cuyo negocio está relacionado a la industria del comercio electrónico.

La firma de ambos contratos, así como nuestra actual tasa de ocupación del 100% y arrendamientos con perfiles de vencimiento de largo plazo, validan una vez más nuestra tesis de inversión. Un ejemplo de ello es que por cada dólar invertido en estos proyectos se genera en promedio USD\$0.38 (38 centavos) de valor.

Los recursos obtenidos a través de nuestra reciente suscripción y de la línea de crédito con Bancomext, nos convierten en una empresa con un sólido balance financiero y nos permite avanzar con el programa de inversión y aprovechar las oportunidades que se están presentando.

La Asamblea del 26 de marzo de 2020 nos autorizó a llevar a cabo las acciones necesarias para la aprobación por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) de un

Programa de Colocación de hasta 100 millones de CBFIs y/o CBs. Este proceso sigue en marcha, y una vez autorizado por dicha Comisión, el Administrador y sus Órganos de Gobierno determinarán el mejor momento para la ejecución de dicho programa.

Con los resultados obtenidos, nuestros inversionistas pueden estar seguros de que somos un equipo enfocado a obtener los mejores resultados. Agradecemos su apoyo, lo mismo que a nuestros clientes por escogernos como su plataforma de crecimiento y a nuestros proveedores con quienes seguimos fortaleciendo nuestra relación. Mantenemos el compromiso de continuar siendo una atractiva y diferenciada propuesta de valor.

Mi agradecimiento especial al equipo Upsite, que a pesar del aislamiento y en varios casos, la enfermedad, mostraron su fuerza y entereza para salir adelante y lograr resultados alentadores.

Muchas gracias,

Rodolfo Balmaceda

Director General y Presidente del Comité Técnico

Resultados financieros del cuarto 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 cuarto trimestre de 2020 cubre las operaciones del período comprendido del 1 de octubre de 2020 hasta el 31 de diciembre 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 doce meses acumulados de 2020 cubre las operaciones del período comprendido del 1 de enero de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2020.

Estado de resultados por el período de tres meses y doce meses acumulados al 31 de diciembre 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.	4T20	4T19	Var. %	12 meses		Var. %
				2020	2019	
Ingresos por arrendamiento	16,223,897	0	na	48,730,995	0	na
Costo de operación de las propiedades de inversión	(2,390,401)	(151,948)	na	(5,218,914)	(1,374,903)	279.6
Ingreso Operativo Neto	13,833,496	(151,948)	na	43,512,081	(1,374,903)	na
Gastos de administración	(13,730,699)	(10,592,013)	29.6	(49,643,579)	(49,317,534)	0.7
UAFIDA	102,797	(10,743,961)	(101.0)	(6,131,498)	(50,692,438)	(87.9)
Intereses ganados	8,062,574	2,162,209	272.9	14,465,177	19,769,842	(26.8)
Gasto por intereses	(1,380,569)	0	0.0	(1,380,569)	0	na
Utilidad (Pérdida) cambiaria	454,838	(333,690)	(236.3)	3,442,971	(347,894)	0.0
Total Resultado Integral de Financiamiento	7,136,843	1,828,519	290.3	16,527,578	19,421,948	(14.9)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(176,442,842)	395,058,765	(144.7)	105,542,075	576,233,521	(81.7)
Pérdida (Utilidad) neta e integral del periodo	(169,203,202)	386,143,323	(143.8)	115,938,156	544,963,031	(78.7)
Utilidad (Pérdida) neta e integral básica por CBFi	(3.01)	11.92	(125.2)	2.74	16.82	(83.7)
Utilidad (Pérdida) neta e integral básica por CBFi	(1.26)	2.87	(143.8)	0.86	4.05	(78.7)
CBFIs en circulación ¹⁾	56,257,365	32,399,312	0	42,246,343	32,399,312	0.0
CBFIs en circulación con efectos de dilución	134,502,076	134,502,076	0	134,502,076	134,502,076	0.0

¹⁾ De este número de CBFIs, 3,290,867 no habían sido entregados al 31 de diciembre de 2020.

Ingresos

Durante el cuarto trimestre de 2020 los ingresos por arrendamiento totalizaron Ps.16,223,897 debido a que el 100% de los edificios están rentados.

Costo de operación

Al 31 de diciembre de 2020, el 100% de las propiedades fueron ocupadas. El costo de operación de dichas propiedades fue de Ps.2,390,401, mientras que en el mismo periodo de 2019 ascendió a Ps.151,948. El incremento se debe al arranque de operación de los proyectos que anteriormente se encontraban en proceso de construcción.

Gastos de administración

Durante el 4T20 los gastos de administración totalizaron Ps.13,730,699 comparados con Ps.10,592,013 del cuarto trimestre del 2019, lo que representa un incremento del 29.6%. 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.8,062,574 en el cuarto trimestre del 2020. La caja aumentó debido a los recursos provenientes del levantamiento de capital y de la disposición de la deuda.

Gasto por interés

Los gastos por interés al 4T20 fueron de Ps.1,380,569. Este monto incluye el pago de los intereses de la primera disposición de la deuda, así como los gastos ocurridos para que la dicha disposición sucediera.

Adicionalmente, al cierre del cuarto se reconoció la utilidad cambiaria de Ps.454,838. Derivado a lo anterior, el resultado integral de financiamiento fue de Ps.7,136,843.

Ganancia en revaluación de propiedades de inversión

Durante cuarto trimestre de 2020 la pérdida al valor razonable de propiedades de inversión fue de Ps.176,442,842. Lo anterior se debe en su totalidad a la diferencia de tipo de cambio al cierre de 31 de diciembre de 2020 comparado con la fecha del avalúo anterior.

Utilidad del período

Al 31 de diciembre de 2020 se presenta la pérdida neta del periodo de Ps.169,203,202.

Estado de posición financiera al 31 de diciembre 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.	31-dic-20	31-dic-19
Activo Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,035,183,518	85,327,705
Otras cuentas por cobrar	3,258,608	376,347
Clientes	29,866,005	0
Impuesto al valor agregado por recuperar	78,475,010	62,876,164
Total del Activo Circulante	1,146,783,141	148,580,216
Activo No Circulante		
Propiedades de inversión	1,743,564,561	1,549,268,481
Garantía en efectivo	101,250	0
Total de Activo No Circulante	1,743,665,811	1,549,268,481
Total del Activo	2,890,448,952	1,697,848,698
Pasivo Circulante		
Proveedores y Acreedores	13,337,653	85,376,237
Rentas cobradas por anticipado	35,794,224	10,292,225
Acreedores provisiones	3,268,743	2,820,463
Total del Pasivo Circulante	52,400,620	98,488,925
Pasivo Largo Plazo		
Depósitos en garantía	9,104,300	5,146,112
Rentas cobradas por anticipado	13,427,358	0
Deuda Bancomext	233,735,990	0
Total del Pasivo Largo Plazo	256,267,648	5,146,112
Total del Pasivo	308,668,268	103,635,038
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	1,919,049,257	1,047,420,389
Resultados acumulados	662,731,427	546,793,271
Total del Patrimonio	2,581,780,684	1,594,213,660
Total del Pasivo y Patrimonio	2,890,448,952	1,697,848,698

Activos

El saldo de Efectivo y Equivalentes fue de Ps.1,035,183,518 al cierre del 31 de diciembre de 2020, el cual fue invertido en papel gubernamental de corto plazo.

Al 31 de diciembre de 2020, Fibra Upsite tiene Ps.78,475,010 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 31 de diciembre de 2020, el valor del portafolio de propiedades de inversión de ascendió a Ps.1,743,564,561 representando un incremento de 12.5%, comparado con el 4T19.

Pasivos Circulantes

Los Pasivos Circulantes del Fibra Upsite alcanzaron Ps.52,400,620 al cierre del 31 de diciembre 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 a corto plazo.

Pasivos No Circulantes

Los Pasivos de largo plazo fueron de Ps.256,267,648 e incluyen la deuda bancaria, las rentas cobradas por anticipado y los depósitos de garantía entregados por nuestros inquilinos.

Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2020 el Patrimonio del fideicomiso es de Ps.2,581,780,684 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 31 de diciembre 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%
Total	56,257,365	100%

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2020 Fibra Upsite mantiene en su tesorería 78,244,711 de CBFIs.

Distribución al 4T20

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 31 diciembre de 2020 no hubo Resultado Fiscal, razón por la cual no habrá distribución de dividendos.

Portafolio total

Al cierre del 31 de diciembre 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 ²)	% 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
Total		54,221		

Portafolio en construcción

Fibra Upsite está actualmente desarrollando dos edificios a la medida (BTS) que en su totalidad suman 29,952 metros cuadrados.

Proyecto	Tipo	SBA (m ²)	Avance (%)	Estimada fecha de terminación	Ubicación
Noroeste I – TIJ 02	BTS	15,017	5%	3T20	Tijuana
Norte II – CJS 02	BTS	14,935	12%	3T20	Cd. Juárez
Total		29,952			

Portafolio de reserva territorial

Al cierre del 31 de diciembre de 2020 nuestro portafolio consiste en cinco terrenos con una superficie total de 733,703 metros cuadrados y una potencial SBA para desarrollar de 334,904 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)
Noroeste I	Tijuana	Clúster	68,266	29,280
Norte II	Cd. Juárez	Estándar	40,650	20,857
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
Total			733,703	334,904

Resumen de los resultados a doce meses acumulados al 31 de diciembre 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.	4T20	4T19	Var. %	12 meses		
				2020	2019	Var. %
Ingresos por arrendamiento	16,223,897	0	na	48,730,995	0	na
Costo de operación de las propiedades de inversión	(2,390,401)	(151,948)	na	(5,218,914)	(1,374,903)	279.6
Ingreso Operativo Neto	13,833,496	(151,948)	na	43,512,081	(1,374,903)	na
Gastos de administración	(13,730,699)	(10,592,013)	29.6	(49,643,579)	(49,317,534)	0.7
UAFIDA	102,797	(10,743,961)	(101.0)	(6,131,498)	(50,692,438)	(87.9)
Intereses ganados	8,062,574	2,162,209	272.9	14,465,177	19,769,842	(26.8)
Gasto por intereses	(1,380,569)	0	0.0	(1,380,569)	0	na
Utilidad (Pérdida) cambiaria	454,838	(333,690)	(236.3)	3,442,971	(347,894)	0.0
Total Resultado Integral de Financiamiento	7,136,843	1,828,519	290.3	16,527,578	19,421,948	(14.9)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(176,442,842)	395,058,765	(144.7)	105,542,075	576,233,521	(81.7)
Pérdida (Utilidad) neta e integral del periodo	(169,203,202)	386,143,323	(143.8)	115,938,156	544,963,031	(78.7)
Utilidad (Pérdida) neta e integral básica por CBFi	(3.01)	11.92	(125.2)	2.74	16.82	(83.7)
Utilidad (Pérdida) neta e integral básica por CBFi	(1.26)	2.87	(143.8)	0.86	4.05	(78.7)
CBFis en circulación ¹⁾	56,257,365	32,399,312	0	42,246,343	32,399,312	0.0
CBFis en circulación con efectos de dilución	134,502,076	134,502,076	0	134,502,076	134,502,076	0.0

¹⁾ De este número de CBFis, 3,290,867 no habían sido entregados al 31 de diciembre de 2020.

Los ingresos por arrendamiento acumulados al cierre de 31 de diciembre de 2020 totalizaron Ps.48,730,995. El ingreso operativo neto a doce meses fue de Ps.43,512,081.

Los gastos de administración acumulados totalizaron Ps.49,643,579 comparados con los Ps.49,317,534 al cierre del cuarto trimestre del 2019, lo que representa un incremento de 0.7%. El monto reportado se encuentra en línea con el presupuesto anual autorizado por el Comité Técnico.

Los ingresos por intereses acumulados disminuyeron a Ps.14,465,177 debido al mayor nivel de la caja durante los doce meses de 2020. Los gastos financieros al cierre de 31 de diciembre de 2020 fueron de Ps.1,380,569.

La utilidad cambiaria fue de Ps.3,442,971. Derivado a lo anterior el resultado integral de financiamiento acumulado al cierre de 31 diciembre de 2020 fue de Ps.16,527,578.

Al cierre del 31 de diciembre de 2020 el ajuste al valor razonable de propiedades de inversión de Fibra Upsite ascendió a Ps.105,542,075.

Al 31 de diciembre de 2020 se presenta una utilidad neta del periodo de Ps.115,938,156.

Anexos

Estado de posición financiera al 31 de diciembre de 2020

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>	31-dic-20	31-dic-19
Activo Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,035,183,518	85,327,705
Otras cuentas por cobrar	3,258,608	376,347
Clientes	29,866,005	0
Impuesto al valor agregado por recuperar	78,475,010	62,876,164
Total del Activo Circulante	1,146,783,141	148,580,216
Activo No Circulante		
Propiedades de inversión	1,743,564,561	1,549,268,481
Garantía en efectivo	101,250	0
Total de Activo No Circulante	1,743,665,811	1,549,268,481
Total del Activo	2,890,448,952	1,697,848,698
Pasivo Circulante		
Proveedores y Acreedores	13,337,653	85,376,237
Rentas cobradas por anticipado	35,794,224	10,292,225
Acreedores provisiones	3,268,743	2,820,463
Total del Pasivo Circulante	52,400,620	98,488,925
Pasivo Largo Plazo		
Depósitos en garantía	9,104,300	5,146,112
Rentas cobradas por anticipado	13,427,358	0
Deuda Bancomext	233,735,990	0
Total del Pasivo Largo Plazo	256,267,648	5,146,112
Total del Pasivo	308,668,268	103,635,038
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	1,919,049,257	1,047,420,389
Resultados acumulados	662,731,427	546,793,271
Total del Patrimonio	2,581,780,684	1,594,213,660
Total del Pasivo y Patrimonio	2,890,448,952	1,697,848,698

Estado de resultados por el período de tres meses y doce meses acumulados al 31 de diciembre 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.	4T20	4T19	Var. %	12 meses		Var. %
				2020	2019	
Ingresos por arrendamiento	16,223,897	0	na	48,730,995	0	na
Costo de operación de las propiedades de inversión	(2,390,401)	(151,948)	na	(5,218,914)	(1,374,903)	279.6
Ingreso Operativo Neto	13,833,496	(151,948)	na	43,512,081	(1,374,903)	na
Gastos de administración	(13,730,699)	(10,592,013)	29.6	(49,643,579)	(49,317,534)	0.7
UAFIDA	102,797	(10,743,961)	(101.0)	(6,131,498)	(50,692,438)	(87.9)
Intereses ganados	8,062,574	2,162,209	272.9	14,465,177	19,769,842	(26.8)
Gasto por intereses	(1,380,569)	0	0.0	(1,380,569)	0	na
Utilidad (Pérdida) cambiaria	454,838	(333,690)	(236.3)	3,442,971	(347,894)	0.0
Total Resultado Integral de Financiamiento	7,136,843	1,828,519	290.3	16,527,578	19,421,948	(14.9)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(176,442,842)	395,058,765	(144.7)	105,542,075	576,233,521	(81.7)
Pérdida (Utilidad) neta e integral del periodo	(169,203,202)	386,143,323	(143.8)	115,938,156	544,963,031	(78.7)
Utilidad (Pérdida) neta e integral básica por CBFi	(3.01)	11.92	(125.2)	2.74	16.82	(83.7)
Utilidad (Pérdida) neta e integral básica por CBFi	(1.26)	2.87	(143.8)	0.86	4.05	(78.7)
CBFis en circulación ¹⁾	56,257,365	32,399,312	0	42,246,343	32,399,312	0.0
CBFis en circulación con efectos de dilución	134,502,076	134,502,076	0	134,502,076	134,502,076	0.0

1) De este número de CBFis, 3,290,867 no habían sido entregados al 31 de diciembre de 2020.

Estado de cambios en el patrimonio por el período de tres meses y doce meses acumulados al 31 de diciembre 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
Aportación inicial	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
Saldos al 31 de diciembre de 2018	786,319,936	1,830,240	788,150,176
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
Saldos al 31 de marzo de 2019	824,124,020	21,314,157	845,438,177
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
Saldos al 30 de junio de 2019	979,861,867	168,602,916	1,148,464,783
Pérdida neta e integral del periodo	0	(7,952,968)	(7,952,968)
Saldos al 30 de septiembre de 2019	979,861,867	160,649,949	1,140,511,815
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
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
Pérdida 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

Estado de flujos de efectivo por el periodo de doce meses acumulados al 31 de diciembre de 2020

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.	31-dic-20	31-dic-19
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad neta del período	115,938,156	544,963,031
Ajustes por:		
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(105,542,075)	(576,233,521)
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Intereses a favor	(14,465,177)	(19,769,842)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Gastos financieros	(3,442,971)	347,894
Total	(7,512,067)	(50,692,438)
(Aumento) disminución en:		
Otras cuentas por cobrar	(2,882,260)	(196,447)
Clientes	(29,866,005)	0
Impuesto al valor agregado por recuperar	(20,123,309)	(47,474,053)
Fondo de Reserva	(101,250)	0
Aumento (disminución) en:		
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	(71,590,304)	85,152,734
Depósitos en Garantía	3,958,188	5,146,112
Ingresos Diferidos	38,929,358	10,292,225
Impuestos por pagar	4,524,463	0
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	(84,663,188)	2,228,133
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Intereses a favor efectivamente cobrados	14,465,177	19,769,842
Propiedades de inversión	0	(327,441,983)
Construcción en proceso	(88,754,005)	(65,624,598)
- Infraestructura	(37,198,008)	(85,294,065)
- Construcción en proceso.	0	22,053,129
- Mejoras	(51,555,996)	(2,383,662)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(74,288,828)	(373,296,739)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Aportaciones en efectivo de los fideicomitentes	882,747,961	0
Gastos financieros efectivamente pagados	3,442,971	(347,894)
Gastos de emisión	(11,119,093)	0
Deuda Bancaria (Neta de Comisiones y Gastos)	233,735,990	0
Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento	1,108,807,829	(347,894)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	949,855,813	(371,416,500)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	85,327,705	456,744,205
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	1,035,183,518	85,327,705

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 31 de diciembre 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 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.