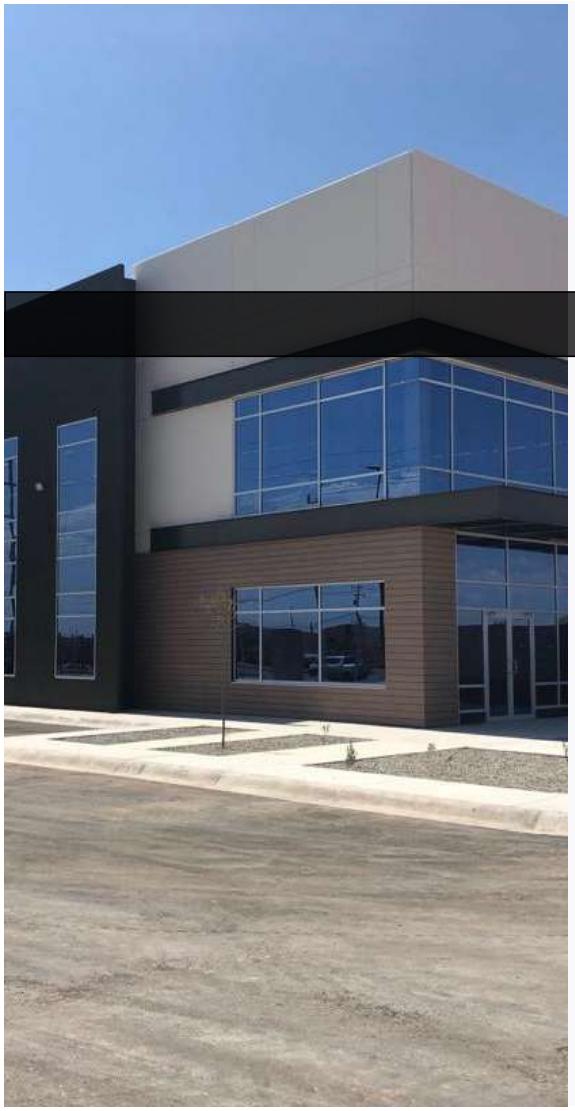
UPSITE

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

1T20

Fiba Upsite
Carretera México-Toluca 5420, piso 20
Col. El Yaqui, Cujimalpa
Mexico, DF, México 05320
Tel: +52 (55) 2167 0977

MEX: FIBRAUP **www.fibra-upsite.com**



ÍNDICE

Perfil de la compañía	**03**
Balance general	**04**
Estado de resultados	**05**
Valor de Activo Neto	**06**
Metricas del portafolio	**07**
Reservas de tierra	**08**
ESG Disclosure	**09**
Definiciones	**10**

PERFIL DE LA COMPAÑÍA

54,221 m²

SBA Portafolio Total

100%

Tasa de occupación

794,610 m²

Reserva Territorial

358,545 m²

SBA Potencial

Valor Propiedades de Inversión

Ps. 1,559,122,341

NAV por CBFI

Ps. 53.24

BALANCE GENERAL

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

Ps.	31-mar-20	31-dic-19
Activo Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	35,627,820	85,327,705
Otras cuentas por cobrar	8,707,975	376,347
Impuesto al valor agregado por recuperar	68,770,830	62,876,164
Total del Activo Circulante	**113,106,625**	**148,580,216**
Activo No Circulante		
Propiedades de inversión	1,559,122,341	1,549,268,481
Total del Activo No Circulante	**1,559,122,341**	**1,549,268,481**
Total del Activo	**1,672,228,967**	**1,697,848,697**
Pasivo Circulante		
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	67,895,214	88,196,700
Rentas cobradas por anticipado	11,323,198	10,292,225
Total del Pasivo Circulante	**79,218,413**	**98,488,925**
Pasivo Largo Plazo		
Depósitos en garantía	8,052,220	5,146,112
Total del Pasivo Largo Plazo	**8,052,220**	**5,146,112**
Total del Pasivo	**87,270,633**	**103,635,038**
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	1,047,420,389	1,047,420,389
Resultados acumulados	537,537,945	546,793,271
Total del Patrimonio	**1,584,958,334**	**1,594,213,660**
Total del Pasivo y Patrimonio	**1,672,228,967**	**1,697,848,698**

ESTADO DE RESULTADOS

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

Ps.	1T20	1T19	*Var. %*
Ingresos por arrendamineto	5207319.63	0	
Gastos de administración	(14,940,647)	(16,490,908)	(9.4)
Pérdida de operación	**(9,733,327)**	**(16,490,908)**	
Resultado Integral de financiamientos	494,085	7,278,227	(93.2)
Gastos (Ingresos) financieros	(16,085)	(5,075)	
Total resultado integral de financiamiento	**478,000**	**7,273,152**	(93.4)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	0	28,701,673	
Pérdida (Utilidad) neta e integral del periodo	**(9,255,327)**	**19,483,917**	(147.5)
Utilidad neta e integral básica por CBFI	(0.2857)	0.6014	
CBFIs en circulación 1)	32,399,312	32,399,312	

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

NET ASSET VALUE (NAV)

Ps.	
Total Propiedades de Inversion	**1,559,122,341**
Efectivo y equivalentes de efectivo	35,627,820
Cuentas por cobrar	7,670,662
Impuesto al valor agregado por recuperar	68,770,830
Total Activos	**1,671,191,653**
CBFIs Reservados [1]	**121,762,079**
CAPEX y provisiones por invertir	(56,717,042)
Otras cuentas por pagar y pasivos	(11,178,172)
Total Ajuste CAPEX y Pasivos	**(67,895,214)**
Total Ajustes de Pasivos y Capital	**53,866,865**
NAV Ajustado	**1,725,058,518**
NAV por CBFI en Circulación	**53.24**

CBFIs al cierre del 31/03/20	29,108,445 CBFIs
CBFIs Reservados	3,290,867 CBFIs
Total CBFIs en Circulación	32,399,312 CBFIs

[1] Corresponde a 3,290,867 CBFIs que no habían sido entregados al 31 de marzo de 2020 al precio de OPI de Ps.37.00.

MÉTRICAS OPERATIVAS DEL PORTAFOLIO

PORTAFOLIO

Portafolio Total: todas las propiedades del portafolio.

Portafolio en Construcción	Región	SBA (m^2)	% de Avance	% Rentado	Fecha de Terminación	Conversión Portafolio "Lease Up"
		0	0%	0%		
Total		**0**	0%	0%		

Portafolio estabilizado: las propiedades que cumplan con la primera de dos condiciones; (i) haya llegado al 80% de occupación o (ii) haya terminado hace 12 meses.

Portafolio "Lease up"	Región	SBA (m^2)	Fecha de Entrega	% Rentado	Conversión Portafolio Estabilizado
		0		0%	
Total		**0**		0%	

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

Portafolio Estabilizado	Región	SBA (m^2)	Fecha de Entrega	% Rentado	Conversión Portafolio Mismas Tiendas
TIJ01	Tijuana	8,400	31-Dec-19	100%	**1Q 2021**
CJS01	Juarez	13,901	30-Nov-19	100%	**1Q 2021**
TLAX01	Tlaxcala	31,920	31-Jan-20	100%	**1Q 2021**
Total		**54,221**			

PERFIL DE VENCIMIENTOS

Año	% del vencimiento	SBA (m^2)
2020	0.0%	0
2021	0.0%	0
2022	0.0%	0
2023	6.7%	3,621
2024	0.0%	0
2025 & Adelante	93.3%	50,600
TOTAL	**100%**	**54,221**

RESERVA TERRITORIAL

	Área de Terreno (m^2)				Área construible estimada (m^2)				Valor de Mercado (Ps.000)			
	1T20	**4T19**	**3T19**	**% Var. QoQ**	**1T20**	**4T19**	**3T19**	**% Var. QoQ**	**1T20**	**4T19**	**3T19**	**% Var. QoQ**
Norte												
Tijuana	100,104	100,104	119,469	0.0	43,422	43,422	50,906	0.0	188,452	188,452	186,345	0.0
Cd. Juárez	69,719	69,719	100,000	0.0	30,356	30,356	44,191	0.0	65,016	65,016	98,283	0.0
Total Region	**169,823**	**169,823**	**219,469**	**0.0**	**73,778**	**73,778**	**95,097**	**0.0**	**253,468**	**253,468**	**284,628**	**0.0**
Bajío												
Queretaro	315,468	315,468	0	0.0	145,854	145,854	0	0.0	253,900	253,900	0	0.0
Irapuato	302,085	302,085	302,085	0.0	128,206	128,206		0.0	209,128	209,128	209,128	0.0
Total Region	**617,553**	**617,553**	**302,085**	**0.0**	**274,060**	**274,060**	**0**	**0.0**	**463,028**	**463,028**	**209,128**	**0.0**
Centro												
Naucalpan	7,235	7,235	7,235	0.0	10,707	10,707	0	0.0	101,593	101,593	101,593	0.0
Tlaxcala	0	0	84,009	NA	0	0	0	NA	0	0	67,633	NA
Total Region	**7,235**	**7,235**	**91,244**	**0.0**	**10,707**	**10,707**	**0**	**0.0**	**101,593**	**101,593**	**169,226**	**0.0**
Total	**794,610**	**794,610**	**612,798**	**0.0**	**358,545**	**358,545**	**95,097**	**0.0**	**818,089**	**818,089**	**662,982**	**0.0**

ESG Disclosure

Fibra Upsite comprometida con la transparencia, presenta sus indicadores ESG (Environment, Social & Governance) del 1T2020 alineados con su estrategia y a los intereses de sus inversionistas.

Bloomberg

Indicadores ESG Bloomberg	1T2020
Indicadores Gobierno Corporativo	
Estructura Comité Técnico	
Tamaño del Comité Técnico	7
# Directivos en el Comité Técnico	2
% Directivos en el Comité Técnico	28%
Independencia del Comité Técnico	
# Consejeros Independientes	4
% Consejeros Independientes	58%
Dualidad del Director General	Si
Presidente Independiente	No
Juntas del Comité Técnico	2
% Asistencia al Comité Técnico	93%
Comité Técnico y Diversidad	
# Mujeres en el Comité Técnico	2
% Mujeres en el Comité Técnico	29%
Mujer Director General	No
Mujer Presidenta del Comité Técnico	No
# Mujeres en el Equipo Directivo	1
% Mujeres en el Equipo Directivo	14%
Edad del Director más Joven	36
Edad del Director más Veterano	61
Rango de edad del Comité Técnico	28
Promedio de edad del Comité Técnico	53
Edad del Miembro del Comité Técnico más Joven	37
Edad del Miembro del Comité Técnico más Veterano	65
Duración del Comité Técnico (Años)	1
Duración Directores Ejecutivos en el Comité Técnico	1
Miembro del Comité Técnico con Responsabilidad ESG	Si

Indicadores ESG Bloomberg	1T2020
Comité de Prácticas Societarias	
Tamaño del Comité de Prácticas Societarias	3
# Miembros Independientes en el Comité de Prácticas Societarias	3
% Miembros Independientes en el Comité de Prácticas Societarias	100%
Miembro Independiente Presidente del Comité de Prácticas Societaria	Si
# Directivos en el Comité de Prácticas Societarias	0
Juntas del Comité de Práctias Societarias	1
% Asistencia al Comité de Prácticas Societarias	67%
Comité de Inversiones	
Tamaño del Comité de Inversiones	3
# Miembros Independientes en el Comité de Inversiones	1
% Miembros Independientes en el Comité de Inversiones	34%
Miembro Independiente Presidente del Comité de Inversiones	Si
# Directivos en el Comité de Inversiones	2
Juntas del Comité de Inversiones	0
% Asistencia al Comité de Inversiones	NA
Comité de Nominaciones	
Tamaño del Comité de Nominaciones	3
# Miembros Independientes en el Comité de Nominaciones	1
% Miembros Independientes en el Comité de Nominaciones	34%
Miembro Independiente Presidente del Comité de Nominaciones	Si
# Directivos en el Comité de Nominaciones	2
Juntas del Comité de Nominaciones	0
% Asistencia al Comité de Nominaciones	NA
Comité de Auditoría	
Tamaño del Comité de Auditoría	3
# Miembros Independientes en el Comité de Auditoría	3
% Miembros Independientes en el Comité de Auditoría	100%
Miembro Independiente Presidente del Comité de Auditoría	Si
# Directivos en el Comité de Auditoría	0
Juntas del Comité de Auditoría	2
% Asistencia al Comité de Auditoría	100%

Indicadores ESG Bloomberg	1T2020
Indicadores Sociales	
Numero de Empleados	17
Rotación de Empleados	0
% Mujeres Staff	27%
% Mujeres Directivos	14%
Accidentes de Empleados	0
Fatalidades - Contratistas	0
Fatalidades - Empleados	0
Fatalidades - Total	0
Política de Ética en los Negocios	Si
Política Anti-Sobornos	Si
Protección al Denunciante	Si
Indicadores Ambientales	
Número de Derrames	0
Cantidad de Derrames (Toneladas)	0
Multas Ambientales $	0
Política Energética	No
Política Edificiación Verde	Si
Política de Reducción de Deshechos	No
Política Hídrica	No
Riesgos del Cambio Climático	Si
Política de Cambio Climático	No
Política de Biodiversidad	No

DEFINICIONES

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.

BUILD TO SUIT

Construcción de edificios a la medida es el producto ideal para compañías que buscan establecer operaciones en los mercados más dinámicos de México. En los cuales participamos en conjunto con el cliente en ingenierías de valor para atender sus necesidade específicas.

INDUSTRIAL ESTÁNDAR

Construcción de edificios estándar es el producto ideal para compañías que buscan iniciar operaciones inmediatamente y crecer dentro de una ubiciación.

OFICINAS EN DESARROLLOS

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.

DECLARACIONES DE PROYECCIONES FUTURAS

ACERCA DE FIBRA UPSITE

FIBRA UPSITE ES UN VEHÍCULO INMOBILIARIO CON UN PLANTEAMIENTO DE INVERSIÓN ÚNICO ENFOCADO EN LOS CICLOS DE VALOR Y EN POTENCIALIZAR LAS OPERACIONES DE EMPRESAS A TRAVÉS DEL DESARROLLO DE BIENES INMUEBLES INNOVADORES ALTAMENTE EFICIENTES.

LA PLATAFORMA COMPRENDE CUATRO PRODUCTOS PRINCIPALES:

- **CLUSTER**
- **BUILD TO SUIT**
- **INDUSTRIAL ESTÁNDAR**
- **OFICINAS EN DESARROLLOS**

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 puedan 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 o circunstancias en las que se basan las declaraciones a futuro.

UPSITE

GRACIAS

+52 (55) 2167 0977 investor.relations@upsite-mexico.com

REPORTE DE RESULTADOS 1T20

CONFERENCIA TELEFÓNICA **1T20**

Martes 28 de abril de 2020
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
1-334-323-9871 E.E.U.U. e Internacional
001-334-323-9871 México

CÓDIGO DE ACCESO A CONFERENCIA
96588076

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 primer trimestre de 2020 3
Datos relevantes 3
Mensaje del Director General 5
Resultados financieros del primer trimestre de 2020 7
Certificados en circulación 10
Distribución al 1T20 11
Portafolio total 11
Portafolio de reserva territorial 12
Anexos 13
Notas aclaratorias 16
Cobertura de Analistas 16

Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del primer trimestre de 2020

Ciudad de México (27 de abril 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 primer 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

- Siendo pioneros en haber diseñado desde el origen del plan de negocio de la FIBRA y como parte fundamental de nuestra estrategia de inversión, hemos implementado indicadores de ESG (Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo, por sus siglas en inglés) a reportarse como parte de la información financiera suplementaria trimestral. Por lo tanto, somos el único vehículo inmobiliario en el mercado en revelarlo e incorporarlo como una parte integral de nuestra estrategia de inversión en cada una de las etapas de nuestra cadena de valor.

- Al 31 de marzo de 2020, la ocupación del portafolio de propiedades es del 100%. Todos los edificios son de reciente construcción, constituyendo así uno de los portafolios más modernos de México. Todos los contratos de arrendamiento están denominados en moneda extranjera (dólares de los Estados Unidos de América), con un perfil de vencimiento promedio de 8.4 años, siendo este el más largo del sector inmobiliario industrial en México.

- Solidos resultados en actividades de arrendamiento: el primer trimestre del año 2020 ha sido el de mayor actividad debido a que se rentaron 22,301 metros cuadrados (240,046 pies cuadrados) de SBA en tres contratos:

    - El 14 de febrero de 2020, se firmó el contrato de arrendamiento con la empresa Tacna con una SBA de 4,780 metros cuadrados (51,442 pies cuadrados) dentro del edificio Tijuana 01 en el “Upsite Park Tijuana”, por un plazo de 84 meses.

    - El 21 de febrero de 2020, se firmó el contrato de arrendamiento con la empresa Logisti-K con una SBA de 3,620 metros cuadrados (38,974 pies cuadrados) dentro

del edificio Tijuana 01 en el “Upsite Park Tijuana”, por un plazo de 36 meses, con el cual este edificio quedó ocupado al 100%.

- El 17 de marzo de 2020, se firmó el contrato de arrendamiento con la empresa Tecma tomando el 100% del edificio Ciudad Juárez 01 en el “Upsite Juárez Park” con una SBA de 13,901 metros cuadrados (149,629 pies cuadrados), por un plazo de 88 meses.

- Como consecuencia de haber cerrado con éxito la primera etapa del programa de inversión que contempla la aportación de los terrenos, el desarrollo de los edificios y la estabilización de los ingresos, nuestro NAV por CBFI alcanzó al cierre del primer trimestre de 2020 un valor de 53.24 pesos. Con esto damos inicio al siguiente ciclo de inversión, con la ventaja de contar con un inventario de terrenos ubicados en mercados dinámicos (Tier 1) y orientados a cadenas de suministro para la exportación, que nos dan un potencial de crecimiento orgánico de SBA por un total aproximado de 358,545 metros cuadrados (3,859,346 pies cuadrados) para las distintas etapas de inversión.

Mensaje del Director General

Estimados Inversionistas,

La palabra crisis en la etimología griega significa "*coyuntura de cambios de una realidad organizada pero inestable, sujeta a evolucionar…*" de ahí que en Fibra Upsite lo asumimos y adoptamos como un "*tiempo para crecer*".

El estado de emergencia a nivel mundial provocada por la pandemia COVID-19 está transformando de manera significativa la manera como operamos, tanto a nivel personal como a nivel colectivo. Es importante observar este proceso de cambio para poder adaptarse al nuevo principio de realidad.

Siendo conscientes de las medidas implementadas por la OMS y por las autoridades sanitarias de cada país y en especial las de nuestro gobierno, Fibra Upsite ha instrumentado de manera general las que atañen a nuestro negocio y de manera particular el trabajo a distancia de nuestros colaboradores, manteniendo intactas sus condiciones laborales. Adicionalmente, como parte de nuestra estrategia de ESG hemos tomado acciones relativas a la seguridad y salud de los proveedores que trabajan en nuestros desarrollos y en estrecha coordinación con nuestros clientes.

Dentro de la industria inmobiliaria, el sector industrial está reflejando una mayor resiliencia ante esta crisis al ser impulsado, entre otros factores, por la necesidad de mantener funcionando las cadenas de suministro regionales. Con la entrada en vigor del nuevo tratado comercial (T-MEC) con EUA y Canadá el próximo primero de junio de 2020, se pretende priorizar a los proveedores de Norteamérica sobre otros jugadores globales. Asimismo, la devaluación del peso se constituye como un factor adicional de competitividad para la producción en nuestro país.

Cada trimestre, como parte integral de nuestros políticas y procedimientos, llevamos a cabo un análisis de administración de riesgos para medir la exposición de nuestra cartera de activos financieros (contratos de arrendamiento), considerando el tipo de moneda, los sectores o industrias que son más resilientes o defensivos, así como los próximos vencimientos. Nuestro portafolio se encuentra arrendado al 100% en moneda extranjera (dólares americanos), el 93% de nuestros arrendatarios están vinculados a la exportación y el 7% restante al mercado doméstico. La composición de nuestra cartera de clientes por industria o sector es la siguiente: 59% a bienes de consumo, el 34% de e-commerce y 7% a logística (alimentos y bebidas).

Nuestro portafolio de propiedades es de 54,221 metros cuadrados (583,639 pies cuadrados) de SBA y el perfil de vencimiento promedio de nuestros arrendamientos es de 8.4 años, lo que

reduce significativamente el riesgo de desocupación, ya que no tenemos vencimientos en los próximos 36 meses.

Para finalizar, quisiera transmitirles que hemos cerrado un primer ciclo de inversión con un crecimiento de NAV de 37 a 53 pesos, lo que refleja que por cada peso que invertimos generamos un valor significativo para nuestros inversionistas, en perfecta resonancia con nuestra tesis de inversión expuesta desde un inicio.

Quisiera agradecer el nivel de liderazgo y apoyo de nuestros Órganos de Gobierno, así como a nuestros asesores y colaboradores, para haber llegado en tiempo y forma al cumplimiento de presentación de reportes y resultados, con el fin de estar preparados para el arranque de nuestro segundo ciclo de inversión.

Reiteramos nuestro profundo reconocimiento y compromiso con nuestros inversionistas y demás grupos de interés.

Rodolfo Balmaceda
Director General y Presidente del Comité Técnico

Resultados financieros del primer 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 primer trimestre de 2020 cubre las operaciones del periodo comprendido del 1 de enero de 2020 hasta el 31 de marzo de 2020 y se compara con el mismo periodo del año anterior, el cual fue presentado bajo las mismas normas.

Estado de resultados por el período de tres meses al 31 de marzo 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.	**1T20**	**1T19**	***Var. %***
Ingresos por arrendamiento	5,207,320	0	NA
Gastos de administración	(14,940,647)	(16,490,908)	(9.4)
Pérdida de operación	**(9,733,327)**	**(16,490,908)**	(41.0)
Resultado Integral de financiamientos	494,085	7,278,227	(93.2)
Gastos (Ingresos) financieros	(16,085)	(5,075)	216.9
Total resultado integral de financiamiento	**478,000**	**7,273,152**	(93.4)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	0	28,701,673	NA
Utilidad neta e integral del periodo	**(9,255,327)**	**19,483,917**	(147.5)
Utilidad neta e integral básica por CBFI	(0.28566)	0.60137	
Utilidad neta e integral diluida por CBFI	(0.06881)	0.14486	

Ingresos

Durante el primer trimestre del 2020 los ingresos por arrendamiento totalizaron Ps.5,207,320. Eso se debe a inicio del contrato de arrendamiento de nuestro primer cliente durante el mes de febrero de 2020.

Gastos de administración

Durante el 1T20 los gastos de administración totalizaron Ps.14,940,647 comparados con los Ps.16,490,908 del primer trimestre del 2019, lo que representa una disminución de 9.4% lo cual representa la capacidad de generar apalancamiento operativo positivo. Dicho rubro incluye la compensación al administrador, gastos de operación del fideicomiso y los gastos relacionados con las propiedades. El monto reportado se encuentra en línea con el presupuesto anual autorizado por el Comité Técnico.

Intereses ganados

En el rubro de ingresos ganados se tienen los ingresos generados por las inversiones en valores gubernamentales de los excedentes de efectivo que aún no han sido destinados al desarrollo de los proyectos. Los ingresos por intereses disminuyeron a Ps.494,085 en el primer trimestre del 2020. Debido al hecho que la Fibra sigue invirtiendo en desarrollo de nuevas Propiedades de Inversión, esto resultó en una reducción de la caja.

Ganancia en revaluación de propiedades de inversión

Al cierre del 31 de marzo de 2020 el valor del portafolio de propiedades de inversión de Fibra Upsite ascendió a Ps.1,559,122,341 representando un incremento de 0.6%, comparado con 4T19.

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

Utilidad del período

Al 31 de marzo de 2020 se presenta una pérdida neta del periodo de Ps.9,255,327.

Estado de posición financiera al 31 de marzo 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-mar-20	31-dic-19
Activo Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	35,627,820	85,327,705
Cuentas por cobrar	8,707,975	376,347
Impuesto al valor agregado por recuperar	68,770,830	62,876,164
Total del Activo Circulante	**113,106,625**	**148,580,216**
Activo No Circulante		
Propiedades de inversión	1,559,122,341	1,549,268,481
Total de Propiedades de Inversión	**1,559,122,341**	**1,549,268,481**
Total del Activo	**1,672,228,967**	**1,697,848,697**
Pasivo Circulante		
Cuentas por pagar	67,895,214	88,196,700
Rentas cobradas por anticipado	11,323,198	10,292,225
Total del Pasivo Circulante	**79,218,413**	**98,488,925**
Pasivo Largo Plazo		
Depósitos en garantía	8,052,220	5,146,112
Total del Pasivo Largo Plazo	**8,052,220**	**5,146,112**
Total del Pasivo	**87,270,633**	**103,635,038**
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	1,047,420,389	1,047,420,389
Resultados acumulados	537,537,945	546,793,271
Total del Patrimonio	**1,584,958,334**	**1,594,213,660**
Total del Pasivo y Patrimonio	**1,672,228,967**	**1,697,848,698**

Activos

El saldo de Efectivo y Equivalentes fue de Ps.35,627,820 al cierre del 31 de marzo de 2020, los cuales fueron invertidos en papel gubernamental de corto plazo.

Al 31 de marzo de 2020 Fibra Upsite tiene Ps.68,770,830 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. Durante el primer trimestre de 2020 se encuentran en proceso de devolución las solicitudes ingresadas ante la autoridad correspondiente.

Propiedades de inversión

Al finalizar el 1T20 el portafolio de Fibra Upsite estaba compuesto por seis proyectos de inversión con un valor de Ps.1,047,420,389. Todos los terrenos fueron aportados a través del intercambio de los CBFIs del fideicomiso puente y reconocidos dentro de los activos de la Fibra a valor comercial. Este rubro también incluye los gastos realizados por concepto de infraestructura y construcción, los cuales serán ajustados conforme a su valor comercial una vez que se encuentre terminada la fase de construcción de dichas propiedades.

Pasivos

Los Pasivos Circulantes del Fibra Upsite alcanzaron Ps.67,895,214 al cierre del 31 de marzo de 2020, los cuales principalmente 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 Centro III.

Los Pasivos de Largo Plazo fueron de Ps.8,052,220 e incluyen los depósitos de garantía entregados por nuestros inquilinos.

Patrimonio

Al 31 de marzo de 2020 el Patrimonio del fideicomiso es de Ps.1,584,958,334 y está compuesto principalmente por los recursos obtenidos en la OPI y por el valor de las reservas territoriales aportadas. Adicionalmente, el Fideicomiso CIB/3281 ("*Escrow*") que mantiene reservados 3,290,867 CBFIs cuyo 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

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 Ps.1,198,774,544 a un precio de Ps.37.00 por certificado, incluyendo la aportación de terrenos.

Al 31 de marzo de 2020 los CBFIs que se encuentran en circulación están distribuidos de la siguiente forma:

	CBFIs	%
Oferta Pública Inicial	14,990,009	46.3%
CBFIs utilizados para terrenos	14,118,436	43.6%
Reserva	3,290,867	10.1%
Total	**32,399,312**	**100%**

Adicionalmente, al 31 de marzo de 2020 Fibra Upsite mantiene 102,102,764 de CBFIs en tesorería.

Distribución al 1T20

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 de marzo de 2020 el Resultado Fiscal fue de Ps.0, por esta razón no habrá distribución de dividendos.

Portafolio total

Al cierre del 31 de marzo de 2020 nuestro portafolio consistía en 3 propiedades industriales con una SBA de 54,221 metros cuadrados ubicados en Tijuana, Ciudad Juárez y Tlaxcala. Al cierre del primer trimestre de 2020, el 100% de los ingresos están denominados en dólares americanos.

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 de reserva territorial

Al cierre del 31 de marzo 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^2)	SBA Potencial (m^2)
Noroeste I	Tijuana	Clúster	100,104	43,422
Norte II	Cd. Juárez	Estándar + Co-working	69,719	30,356
Bajío IV	Querétaro	Estándar / BTS	315,468	145,854
Centro II	Naucalpan	Estándar + Co-working	7,235	10,707
Bajío II	Irapuato	Estándar + Co-working	302,085	128,206
Total			**794,610**	**358,545**

Anexos

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

Ps.	31-mar-20	31-dic-19
Activo Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	35,627,820	85,327,705
Cuentas por cobrar	8,707,975	376,347
Impuesto al valor agregado por recuperar	68,770,830	62,876,164
Total del Activo Circulante	**113,106,625**	**148,580,216**
Activo No Circulante		
Propiedades de inversión	1,559,122,341	1,549,268,481
Total de Propiedades de Inversión	**1,559,122,341**	**1,549,268,481**
Total del Activo	**1,672,228,967**	**1,697,848,697**
Pasivo Circulante		
Cuentas por pagar	67,895,214	88,196,700
Rentas cobradas por anticipado	11,323,198	10,292,225
Total del Pasivo Circulante	**79,218,413**	**98,488,925**
Pasivo Largo Plazo		
Depósitos en garantía	8,052,220	5,146,112
Total del Pasivo Largo Plazo	**8,052,220**	**5,146,112**
Total del Pasivo	**87,270,633**	**103,635,038**
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	1,047,420,389	1,047,420,389
Resultados acumulados	537,537,945	546,793,271
Total del Patrimonio	**1,584,958,334**	**1,594,213,660**
Total del Pasivo y Patrimonio	**1,672,228,967**	**1,697,848,698**

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

Ps.	1T20	1T19	*Var. %*
Ingresos por arrendamiento	5,207,320	0	NA
Gastos de administración	(14,940,647)	(16,490,908)	(9.4)
Pérdida de operación	**(9,733,327)**	**(16,490,908)**	(41.0)
Resultado Integral de financiamientos	494,085	7,278,227	(93.2)
Gastos (Ingresos) financieros	(16,085)	(5,075)	216.9
Total resultado integral de financiamiento	**478,000**	**7,273,152**	(93.4)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	0	28,701,673	NA
Utilidad neta e integral del periodo	**(9,255,327)**	**19,483,917**	(147.5)
Utilidad neta e integral básica por CBFI	(0.28566)	0.60137	
Utilidad neta e integral diluida por CBFI	(0.06881)	0.14486	

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
Saldo 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
Saldo 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
Saldo al 30 de junio de 2019	**979,861,867**	**168,602,916**	**1,148,464,783**
Adquisición de propiedades con instrumentos de patrimonio	0	0	0
Pérdida neta e integral del periodo	0	(7,952,968)	(7,952,968)
Saldo 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
Saldo al 31 de diciembre de 2019	**1,047,420,389**	**546,793,271**	**1,594,213,660**
Adquisición de propiedades con instrumentos de patrimonio	0	0	0
Pérdida neta e integral del periodo	0	(9,255,327)	(9,255,327)
Saldo al 31 de marzo de 2020	**1,047,420,389**	**537,537,945**	**1,584,958,334**

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-mar-20	31-dic-19
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad (Pérdida) neta del período	**(9,255,327)**	**544,963,031**
Ajustes por:		
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	0	(576,233,521)
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Intereses a favor	(494,085)	(19,769,842)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Gastos financieros	16,085	347,894
Total	**(9,733,327)**	**(50,692,438)**
(Aumento) disminución en:		
Otras cuentas por cobrar	(662,376)	(196,447)
Clientes	(7,669,252)	0
Impuesto al valor agregado por recuperar	(5,894,666)	(47,474,053)
Aumento (disminución) en:		
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	(20,304,516)	85,152,734
Depósitos en Garantía	2,906,108	5,146,112
Ingresos Diferidos	1,030,974	10,292,225
Impuestos por pagar	3,030	0
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	**(40,324,026)**	**2,228,133**
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Intereses a favor efectivamente cobrados	494,085	19,769,842
Propiedades de inversión	(0)	(327,441,983)
Construcción en proceso	**(9,853,860)**	**(65,624,598)**
- Infraestructura	(8,404,308)	(85,294,065)
- Construcción en proceso.	0	22,053,129
- Mejoras	(1,449,552)	(2,383,662)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	**(9,359,775)**	**(373,296,739)**
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Aportaciones en efectivo de los fideicomitentes	0	0
Gastos financieros efectivamente pagados	(16,085)	(347,894)
Gastos de emisión	0	0
Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento	**(16,085)**	**(347,894)**
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	**(49,699,886)**	**(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	**35,627,820**	**85,327,706**

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 área de trabajo, y maquinaria moderna y servicios de diferentes tipos que les permite mejorar su uso de capital, los costos de operación, generar ahorros y consolidar negocios futuros.

Industrial Estándar: (construcción a la medida o edificios inventario). La construcción a la medida es un producto ideal para compañías de manufactura y logística que buscan establecer operaciones en los mercados más dinámicos de México.

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

SBA: Superficie Bruta Arrendable.

Cobertura de Analistas

Al 31 de marzo de 2020 Fibra Upsite no cuenta con la cobertura de analistas.

****

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.