REPORTE DE RESULTADOS 2T20

CONFERENCIA TELEFÓNICA **2T20**

Martes 28 de julio 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
98636562

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 segundo trimestre de 2020 3
Datos relevantes 3
Mensaje del Director General 4
Resultados financieros del segundo trimestre de 2020 6
Certificados en circulación 9
Distribución al 2T20 10
Portafolio total 10
Portafolio de reserva territorial 11
Eventos Subsecuentes 11
Anexos 12
Notas aclaratorias 15
Cobertura de Analistas 15

Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del segundo trimestre de 2020

Ciudad de México (27 de julio 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 segundo 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 del primer ciclo de nuestro programa de inversión, el NAV (Net Asset Value por sus siglas en inglés) por CBFI alcanzó un valor de 61.58 pesos en el segundo trimestre de 2020, lo cual representa un crecimiento de 66.4% desde la Oferta Pública Inicial y un crecimiento de 15.7% en comparación con el primer trimestre de 2020.

- Con base en la última Asamblea de Tenedores de Fibra Upsite, el pasado 16 de julio de 2020 iniciamos el proceso de Suscripción de hasta 30,000,000 (treinta millones) de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) para comenzar el segundo ciclo del programa de inversión, con el fin de mantener el crecimiento de NAV por CBFI a través de nuestra cartera de proyectos.

- Al cierre del segundo trimestre de 2020 los ingresos por arrendamiento fueron de Ps. 9,548,261 representando un crecimiento de 83.4% con respecto al trimestre anterior, con base al calendario de estabilización que tiene cada uno de los proyectos. La ocupación del portafolio de propiedades es del 100%. 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.

- Con respecto a la cartera de contratos de arrendamiento, al cierre de 30 de junio de 2020 Fibra Upsite firmó un convenio modificatorio para ajustar el inicio del arrendamiento de uno de sus arrendatarios, dónde no se altera el tipo de moneda, el plazo ni el monto de la renta. Esto debido a la afectación sufrida a causa de la pandemia.

- Para fortalecer nuestra estrategia de ESG el Comité Técnico aprobó su inclusión como parte de las responsabilidades del Comité de inversiones, denominándose este como “Comité de Inversiones & ESG”.

- Se iniciaron las dos primeras coberturas por firmas de analistas independientes con recomendaciones de compra. Trimestralmente estaremos presentando en nuestra información suplementaria las recomendaciones de estos y precios objetivo.

Mensaje del Director General

Estimados Inversionistas,

Es muy grato para todo nuestro equipo compartir con ustedes los avances logrados durante este trimestre. En nuestro reporte anterior expresamos que la actual crisis nos presenta una gran oportunidad para evolucionar y crecer, por lo que hemos dedicado estos meses a perfilar nuestro negocio hacia este objetivo.

Recientemente nuestra empresa cumplió dos años de la colocación en la Bolsa Mexicana de Valores y estamos muy orgullosos de ello, ya que nos ha permitido no solo salvaguardar el capital de nuestros inversionistas en activos tangibles, sino también probar el modelo de negocio que planteamos desde entonces. Este modelo contempla la creación de valor en todas las etapas del desarrollo, lo que nos está permitiendo crecer sustancialmente el valor del NAV por Certificado.

Nuestro portafolio de propiedades es moderno, está ubicado en los principales corredores industriales de México, principalmente en el centro y norte del país, y atiende a empresas en sectores de alto crecimiento que están enfocadas a la exportación y la logística.

Actualmente, estamos trabajando en una suscripción que consiste en la colocación de hasta 30 millones de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs), que hará posible fortalecer el balance de la empresa y arrancar el segundo ciclo de inversión. Si bien esta capitalización conlleva una dilución del aproximadamente 40%, en términos del NAV por Certificado solo representará entre un tres y un cuatro por ciento con respecto al valor reportado en el primer trimestre de 2020.

Esta suscripción, a través de la cual obtendremos un monto de recursos financieros mayor al de la Oferta Pública Inicial, es muestra de la confianza de nuestros inversionistas originales y de la capacidad de la Administración de ejecutar el modelo de negocio inicialmente presentado. Asimismo, hará posible el crecimiento acelerado del valor neto por Certificado a través del

desarrollo de la cartera de proyectos con la que hoy día contamos, la cual nos llevará también a doblar el tamaño del portafolio en un plazo de 18 a 24 meses.

Lo anterior marca el inicio del segundo ciclo de inversión, aprovechando el hecho de que contamos ya con un inventario de terrenos ubicados en mercados dinámicos, orientados a atraer empresas que son parte de las cadenas de suministro para la exportación, y que nos dan un potencial de crecimiento orgánico de Superficie Bruta Arrendable (SBA) por un total aproximado de 358,545 metros cuadrados.

Es importante resaltar las cualidades defensivas de los sectores objetivo a los que atiende nuestra empresa en la coyuntura actual, ya que el impacto económico generado por COVID-19 ha afectado en menor medida a su mercado objetivo, manteniendo inalterada la permanencia de nuestros clientes.

Adicionalmente, la entrada en vigor del nuevo Tratado Comercial con Estados Unidos y Canadá (T-MEC), así como el proceso de regionalización de las cadenas de suministro, referido como "Re-shoring" en un reporte reciente de la consultora Deloitte, presentarán oportunidades inigualables para el crecimiento de la manufactura en México.

En Fibra Upsite creemos firmemente que en momentos de grandes retos como el actual, las empresas que cuenten con un sólido y flexible modelo de negocio, finanzas sanas y un capital humano capaz, tendrán el potencial de realizar las oportunidades emergentes y así, generar un gran valor para sus inversionistas.

Queremos resaltar el inicio de dos reportes de cobertura realizados por analistas independientes reconocidos, que permitirán a los inversionistas dar seguimiento de manera objetiva a nuestro desempeño.

Para finalizar, quisiéramos expresar el enorme agradecimiento para con los inversionistas que desde un principio y de nuevo, volvieron a confiar en este equipo y que hacen posible la continuación de la ejecución del nuestro plan de crecimiento. Estamos seguros de que los logros obtenidos y la flexibilidad de nuestro modelo de negocio nos permitirán seguir entregando excelentes resultados.

Rodolfo Balmaceda
Director General y Presidente del Comité Técnico

Resultados financieros del segundo 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 segundo trimestre de 2019 cubre las operaciones del periodo comprendido del 1 de abril de 2020 hasta el 30 de junio de 2020 y se compara con el mismo periodo del año anterior, el cual fue presentado bajo las mismas normas.

La información financiera de los seis meses acumulados de 2020 cubre las operaciones del periodo comprendido del 1 de enero de 2020 hasta el 30 de junio de 2020.

Estado de resultados por el período de tres meses y seis meses acumulados al 30 de junio de 2020

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

				6 meses		
Ps.	**2T20**	**2T19**	**Var. %**	**2020**	**2019**	**Var. %**
Ingresos	9,548,261	0		14,755,581	0	
Gastos de administración	(11,098,159)	(11,778,472)	(5.8)	(26,038,805)	(28,269,380)	(7.9)
Pérdida de operación	**(1,549,897)**	**(11,778,472)**	**(86.8)**	**(11,283,224)**	**(28,269,380)**	**(60.1)**
Resultado Integral de financiamientos	211,497	6,564,180	(96.8)	705,582	13,842,407	(94.9)
Gastos (Ingresos) financieros	(35,195)	29,967	(217.4)	(51,280)	24,893	(306.0)
Total resultado integral de financiamiento	**176,302**	**6,594,147**	**(97.3)**	**654,302**	**13,867,299**	**(95.3)**
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	281,984,917	152,473,084	84.9	281,984,917	181,174,757	55.6
Utilidad (Pérdida) neta e integral del periodo	**280,611,322**	**147,288,759**	**90.5**	**271,355,996**	**166,772,676**	**62.7**
Pérdida neta e integral básica por CBFI	8.66103	4.54605		8.37536	5.14741	
Utilidad neta e integral diluida por CBFI	2.08630	1.09507		2.01749	1.23993	
CBFIs en circulación [1)]	32,399,312	32,399,312		32,399,312	32,399,312	

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

Ingresos

Durante el segundo trimestre del 2020 los ingresos por arrendamiento totalizaron Ps.9,548,261. Eso se debe a que 100% de los edificios están rentado.

Gastos de administración

Durante el 2T20 los gastos de administración totalizaron Ps.11,098,159 comparados con los Ps.11,778,472 del segundo trimestre del 2020, lo que representa una disminución de 5.8% 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.211,497 en el segundo 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 30 de junio de 2020 el valor del portafolio de propiedades de inversión de Fibra Upsite ascendió a Ps. 1,847,550,778 representando un incremento de 19.3%, comparado con 1T20.

Al cierre del ejercicio se practicaron dos avalúos de edificios, un avalúo de la reserva territorial, así como cinco actualizaciones de sobre el portafolio existente. Estos avalúos fueron realizados por una firma de valuación independiente reconocida en el mercado inmobiliario industrial.

Utilidad del período

Derivado del ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión al 30 de junio de 2020 se presenta una utilidad neta del periodo de Ps.280,611,322.

Estado de posición financiera al 30 de junio de 2020

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

Ps.	30-jun-20	31-dic-19
Activo Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	28,067,837	85,327,705
Otras cuentas por cobrar	4,686,812	376,347
Impuesto al valor agregado por recuperar	69,811,226	62,876,164
Total del Activo Circulante	**102,565,876**	**148,580,216**
Activo No Circulante		
Propiedades de inversión	1,847,550,778	1,549,268,481
Total de Propiedades de Inversión	**1,847,550,778**	**1,549,268,481**
Total del Activo	**1,950,116,654**	**1,697,848,698**
Pasivo Circulante		
Proveedores y Acreedores	75,463,805	88,196,700
Rentas cobradas por anticipado	1,030,974	10,292,225
Total del Pasivo Circulante	**76,494,778**	**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	**84,546,999**	**103,635,038**
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	1,047,420,389	1,047,420,389
Resultados acumulados	818,149,267	546,793,271
Total del Patrimonio	**1,865,569,656**	**1,594,213,660**
Total del Pasivo y Patrimonio	**1,950,116,654**	**1,697,848,698**

Activos

El saldo de Efectivo y Equivalentes fue de Ps.28,067,837 al cierre del 30 de junio de 2020, los cuales fueron invertidos en papel gubernamental de corto plazo.

Al 30 de junio de 2020 Fibra Upsite tiene Ps.69,811,226 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 segundo trimestre de 2020 seguimos en proceso de devolución de las solicitudes ingresadas ante la autoridad correspondiente.

Propiedades de inversión

Al finalizar el 2T20 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.76,494,778 al cierre del 30 de junio 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 Noroeste I.

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

Patrimonio

Al 30 de junio de 2020 el Patrimonio del fideicomiso es de Ps.1,865,569,656 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 30 de junio 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 30 de junio de 2020 Fibra Upsite mantiene 102,102,764 de CBFIs en tesorería.

Distribución al 2T20

En el prospecto de colocación se dio a conocer la estrategia del modelo de negocio, la cual está enfocada al desarrollo, arrendamiento y administración de bienes inmuebles industriales. Durante el ejercicio al 30 de junio de 2020 el Resultado Fiscal fue de Ps.0, por esta razón no habrá distribución de dividendos.

Portafolio total

Al cierre del 30 de junio 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 segundo 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 30 de junio 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	69,719	30,356
Bajío IV	Querétaro	Estándar / BTS	315,468	145,854
Centro II	Naucalpan	Estándar	7,235	10,707
Bajío II	Irapuato	Estándar	302,085	128,206
Total			**794,610**	**358,545**

Eventos Subsecuentes

En cumplimiento a los acuerdos de la última Asamblea de Tenedores de Fibra Upsite, el pasado 16 de julio de 2020 iniciamos el proceso de Suscripción de hasta 30,000,000 de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) para iniciar nuestro segundo ciclo de inversión.

Anexos

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

Ps.	30-jun-20	31-dic-19
Activo Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	28,067,837	85,327,705
Otras cuentas por cobrar	4,686,812	376,347
Impuesto al valor agregado por recuperar	69,811,226	62,876,164
Total del Activo Circulante	**102,565,876**	**148,580,216**
Activo No Circulante		
Propiedades de inversión	1,847,550,778	1,549,268,481
Total de Propiedades de Inversión	**1,847,550,778**	**1,549,268,481**
Total del Activo	**1,950,116,654**	**1,697,848,698**
Pasivo Circulante		
Proveedores y Acreedores	75,463,805	88,196,700
Rentas cobradas por anticipado	1,030,974	10,292,225
Total del Pasivo Circulante	**76,494,778**	**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	**84,546,999**	**103,635,038**
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	1,047,420,389	1,047,420,389
Resultados acumulados	818,149,267	546,793,271
Total del Patrimonio	**1,865,569,656**	**1,594,213,660**
Total del Pasivo y Patrimonio	**1,950,116,654**	**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

				6 meses		
Ps.	**2T20**	**2T19**	**Var. %**	**2020**	**2019**	**Var. %**
Ingresos	9,548,261	0		14,755,581	0	
Gastos de administración	(11,098,159)	(11,778,472)	(5.8)	(26,038,805)	(28,269,380)	(7.9)
Pérdida de operación	**(1,549,897)**	**(11,778,472)**	**(86.8)**	**(11,283,224)**	**(28,269,380)**	**(60.1)**
Resultado Integral de financiamientos	211,497	6,564,180	(96.8)	705,582	13,842,407	(94.9)
Gastos (Ingresos) financieros	(35,195)	29,967	(217.4)	(51,280)	24,893	(306.0)
Total resultado integral de financiamiento	**176,302**	**6,594,147**	**(97.3)**	**654,302**	**13,867,299**	**(95.3)**
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	281,984,917	152,473,084	84.9	281,984,917	181,174,757	55.6
Utilidad (Pérdida) neta e integral del periodo	**280,611,322**	**147,288,759**	**90.5**	**271,355,996**	**166,772,676**	**62.7**
Pérdida neta e integral básica por CBFI	8.66103	4.54605		8.37536	5.14741	
Utilidad neta e integral diluida por CBFI	2.08630	1.09507		2.01749	1.23993	
CBFIs en circulación [1)]	32,399,312	32,399,312		32,399,312	32,399,312	

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

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (Fibra Upsite)
Estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

Ps.	**Patrimonio**	**Resultados Acumulados**	**Total**
	1,000	0	1,000
Patrimonio contribuido	554,630,333	0	554,630,333
Gastos de emisión	(29,593,076)	0	(29,593,076)
Adquisición de propiedades con instrumentos de patrimonio	261,281,679	0	261,281,679
Utilidad neta e integral del periodo	0	1,830,240	1,830,240
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**
Adquisición de propiedades con instrumentos de patrimonio	0	0	0
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**
Adquisición de propiedades con instrumentos de patrimonio	0	0	0
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**
Adquisición de propiedades con instrumentos de patrimonio	0	0	0
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**

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-jun-20	31-dic-19
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad (Pérdida) neta del período	**271,355,996**	**544,963,031**
Ajustes por:		
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(281,984,917)	(576,233,521)
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Intereses a favor	(705,582)	(19,769,842)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Gastos financieros	51,280	347,894
Total	**(11,283,224)**	**(50,692,438)**
(Aumento) disminución en:		
Otras cuentas por cobrar	(1,000,425)	(196,447)
Clientes	(3,310,040)	0
Impuesto al valor agregado por recuperar	(8,815,980)	(47,474,053)
Aumento (disminución) en:		
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	(12,732,896)	85,152,734
Depósitos en Garantía	2,906,108	5,146,112
Ingresos Diferidos	(9,261,251)	10,292,225
Impuestos por pagar	1,880,918	0
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	**(41,616,791)**	**2,228,133**
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Intereses a favor efectivamente cobrados	705,582	19,769,842
Propiedades de inversión	(0)	(327,441,983)
Construcción en proceso	**(16,297,380)**	**(65,624,598)**
- Infraestructura	(9,111,164)	(85,294,065)
- Construcción en proceso.	0	22,053,129
- Mejoras	(7,186,216)	(2,383,662)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	**(15,591,798)**	**(373,296,739)**
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Aportaciones en efectivo de los fideicomitentes	0	0
Gastos financieros efectivamente pagados	(51,280)	(347,894)
Gastos de emisión	0	0
Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento	**(51,280)**	**(347,894)**
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	**(57,259,869)**	**(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	**28,067,837**	**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 30 de junio de 2020 Fibra Upsite cuenta con la cobertura de analistas:

- Miranda Partners
- Apalache

****

Acerca de Fibra Upsite

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

Declaraciones de proyecciones futuras

Esta nota incluye proyecciones futuras. Toda declaración –salvo la información histórica– incluyendo, entre otras, las relacionadas con los recursos esperados, los recursos contingentes, la posición financiera, la estrategia de negocios, los planes de administración y objetivos u operaciones futuras son declaraciones a futuro. Éstas involucran riesgos conocidos y desconocidos, faltas de certeza, y otros factores que pueden causar que nuestros recursos reales, las reservas, los resultados, la operación y los logros sean materialmente diferentes de aquellos que se expresan o derivan de estas declaraciones a futuro. Las declaraciones a futuro están basadas en numerosas premisas, considerando nuestra operación empresarial presente y futura, así como las estrategias y el ambiente en el que esperamos operar en el futuro. Las declaraciones a futuro son válidas únicamente para la fecha de esta presentación y expresamente renunciamos a cualquier obligación o carga de publicar actualizaciones de las modificaciones a las declaraciones hechas en esta presentación, cualquier cambio en nuestras expectativas o en los eventos, condiciones y circunstancias en las que se basan las declaraciones a futuro.

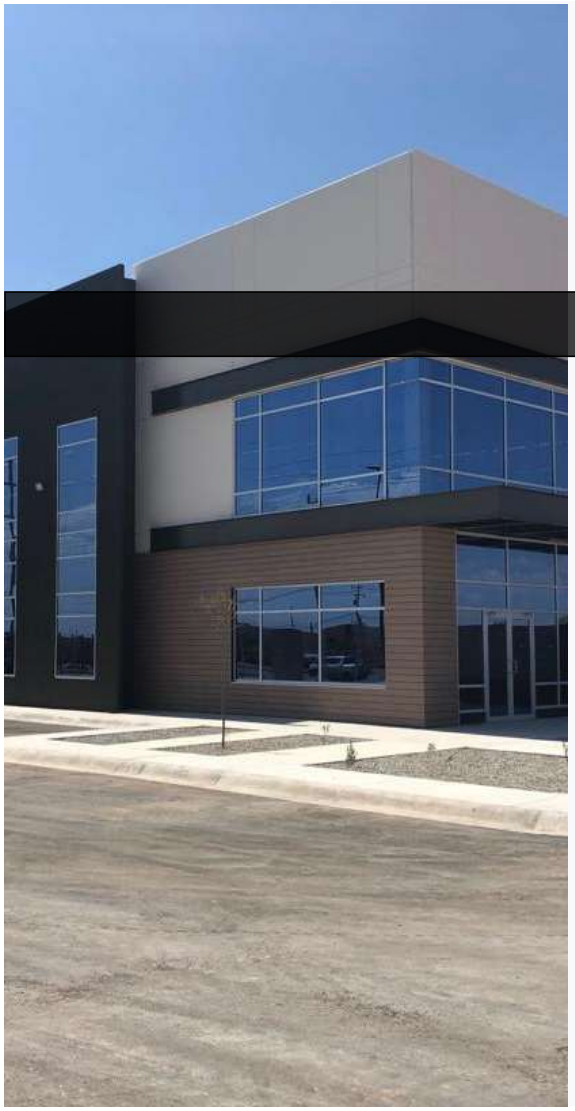
UPSITE

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

2T20

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

MEX: FIBRAUP18 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**
Cobertura de analistas	**10**
Definciones	**11**

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. 1,847,550,778

NAV por CBFI

Ps.61.58

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.	30-jun-29	31-dic-19
Activo Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	28,067,837	85,327,705
Otras cuentas por cobrar	4,686,812	376,347
Impuesto al valor agregado por recuperar	69,811,226	62,876,164
Total del Activo Circulante	**102,565,876**	**148,580,216**
Activo No Circulante		
Propiedades de inversión	1,847,550,778	1,549,268,481
Total del Activo No Circulante	**1,847,550,778**	**1,549,268,481**
Total del Activo	**1,950,116,654**	**1,697,848,698**
Pasivo Circulante		
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	75,463,805	88,196,700
Rentas cobradas por anticipado	1,030,974	10,292,225
Total del Pasivo Circulante	**76,494,778**	**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	**84,546,999**	**103,635,038**
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	1,047,420,389	1,047,420,389
Resultados acumulados	818,149,267	546,793,271
Total del Patrimonio	**1,865,569,656**	**1,594,213,660**
Total del Pasivo y Patrimonio	**1,950,116,654**	**1,697,848,698**

ESTADO DE RESULTADOS

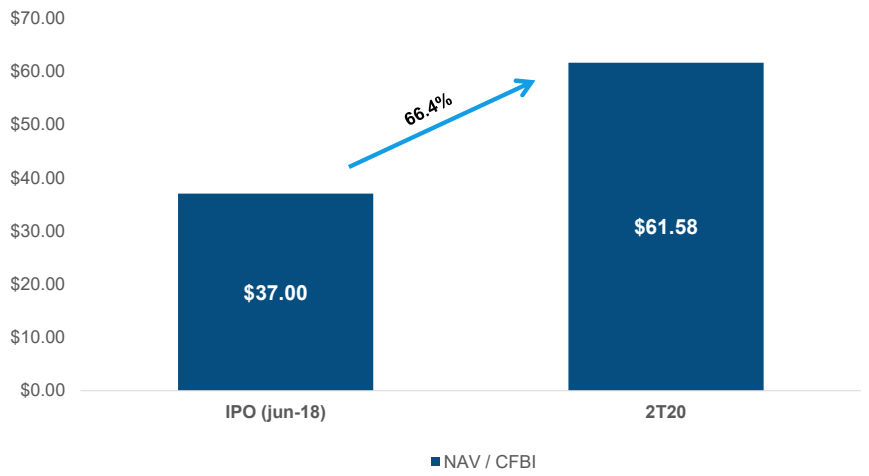
Fideicomiso Irrevocable No. F/3218
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (Fibra Upsite)
Estado de utilidad integral

				6 meses		
Ps.	**2T20**	**2T19**	***Var. %***	**2020**	**2019**	***Var. %***
Ingresos por arrendamineto	9,548,261	0		14,755,581	0	
Gastos de administración	(11,098,159)	(11,778,472)	(5.8)	(26,038,805)	(28,269,380)	(7.9)
Pérdida de operación	**(1,549,897)**	**(11,778,472)**	**(86.8)**	**(11,283,224)**	**(28,269,380)**	**(60.1)**
Resultado Integral de financiamientos	211,497	6,564,180	(96.8)	705,582	13,842,407	(94.9)
Gastos (Ingresos) financieros	(35,195)	29,967	(217.4)	(51,280)	24,893	(306.0)
Total resultado integral de financiamiento	**176,302**	**6,594,147**	**(97.3)**	**654,302**	**13,867,299**	**(95.3)**
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	281,984,917	152,473,084	84.9	281,984,917	181,174,757	55.6
Utilidad (Pérdida) neta e integral del periodo	**280,611,322**	**147,288,759**	**90.5**	**271,355,996**	**166,772,676**	**62.7**
Utilidad neta e integral básica por CBFI	8.6610	4.5460	**90.5**	8.3754	5.1474	**62.7**
CBFIs en circulación 1)	32,399,312	32,399,312		32,399,312	32,399,312	

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

NET ASSET VALUE (NAV)

Ps.	
Total Propiedades de Inversion	**1,847,550,778**
Efectivo y equivalentes de efectivo [1)]	28,067,837
Cuentas por cobrar	3,310,040
Impuesto al valor agregado por recuperar	69,811,226
Total Activos	**1,948,739,882**
CBFIs Reservados	**121,762,079**
CAPEX y provisiones por invertir	(61,879,774)
Otras cuentas por pagar y pasivos	(13,584,031)
Total Ajuste CAPEX y Pasivos	**(75,463,805)**
Total Ajustes de Pasivos y Capital	**46,298,274**
NAV Ajustado	**1,995,038,156**
NAV por CBFI en Circulación	**61.58**
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



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)			
	2T20	**1T20**	**4T19**	**% Var. ToT**	**2T20**	**1T20**	**4T19**	**% Var. ToT**	**2T20**	**1T20**	**4T19**	**% Var. ToT**
Norte												
Tijuana	100,104	100,104	100,104	0.0	43,422	43,422	43,422	0.0	231,325	188,452	188,452	22.8
Cd. Juárez	69,719	69,719	69,719	0.0	30,356	30,356	30,356	0.0	79,807	65,016	65,016	22.7
Total Region	**169,823**	**169,823**	**169,823**	**0.0**	**73,778**	**73,778**	**73,778**	**0.0**	**311,132**	**253,468**	**253,468**	**22.8**
Bajío												
Queretaro	315,468	315,468	315,468	0.0	145,854	145,854	145,854	0.0	263,400	253,900	253,900	3.7
Irapuato	302,085	302,085	302,085	0.0	128,206	128,206	128,206	0.0	252,376	209,128	209,128	20.7
Total Region	**617,553**	**617,553**	**617,553**	**0.0**	**274,060**	**274,060**	**274,060**	**0.0**	**515,776**	**463,028**	**463,028**	**11.4**
Centro												
Naucalpan	7,235	7,235	7,235	0.0	10,707	10,707	10,707	0.0	122,602	101,593	101,593	20.7
Tlaxcala	0	0	0	NA	0	0	0	NA	0	0	0	NA
Total Region	**7,235**	**7,235**	**7,235**	**0.0**	**10,707**	**10,707**	**10,707**	**0.0**	**122,602**	**101,593**	**101,593**	**20.7**
Total	**794,610**	**794,610**	**794,610**	**0.0**	**358,545**	**358,545**	**358,545**	**0.0**	**949,510**	**818,089**	**818,089**	**16.1**

ESG Disclosure

Fibra Upsite comprometida con la transparencia, presenta sus indicadores ESG (Environment, Social & Governance) del 2T2020 alineados con su estrategia y a los intereses de sus inversionistas.

Bloomberg

Indicadores ESG Bloomberg	2T2020
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	27
Promedio de edad del Comité Técnico	53
Edad del Miembro del Comité Técnico más Joven	38
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	2T2020
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	0
% Asistencia al Comité de Prácticas Societarias	NA
Comité de Inversiones y ESG	
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	1
% Asistencia al Comité de Inversiones	100%
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	1
% Asistencia al Comité de Auditoría	100%

Indicadores ESG Bloomberg	2T2020
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	No
Política de Reducción de Deshechos	No
Política Hídrica	No
Riesgos del Cambio Climático	Si
Política de Cambio Climático	No
Política de Biodiversidad	No

COBERTURA DE ANALISTAS

Compañía	Distrbución	Analista	Fecha	Opinión	Precio Objetivo 2020	NAV 2024 E
Miranda Partners	Vector	Martin Lara	10-jul-20	COMPRA	Ps.45.0	Ps. 90.21
Apalache	CI Banco	Jorge Plácido	20-jul-20	COMPRA	Ps.44.8	Ps. 85.37

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