



## ÍNDICE

Perfil de la compañía	03
Balance general	04
Estado de resultados	05
Net Asset Value	06
Métricas del portafolio	07
Reserva territorial	08
ESG Disclosure	09
Cobertura de analistas	10
Definiciones	11



## 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-dic-20	31-dic-19
Activo Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,035,183,518	85,327,705
Otras cuentas por cobrar	33,124,613	376,347
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 del Activo No Circulante	1,743,665,811	1,549,268,481
Total del Activo	2,890,448,952	1,697,848,698
Pasivo Circulante		
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	16,606,396	88,196,700
Rentas cobradas por anticipado de corto plazo	35,794,224	10,292,225
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 de largo plazo	13,427,358	0
Deuda de largo plazo	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**

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

			_	12	meses	
Ps.	4T20	4T19	Var. %	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)	(1,293,646)	303.4
Ingreso operativo neto	13,833,496	(151,948)	na	43,512,081	(1,293,646)	na
Gastos de administración	(13,730,699)	(10,592,013)	29.6	(49,643,579)	(49,398,792)	0.5
Utilidad (Pérdida) de operación	102,797	(10,743,961)	(101.0)	(6,131,498)	(50,692,438)	(87.9)
	0.000.574	0400000 50		44.405.477	10.700.010	(00.0)
Intereses Ganados	8,062,574	2162208.52	na	14,465,177	19,769,842	(26.8)
Gasto por intereses	(1,380,569)	0	na	(1,380,569)	0	na
Utilidad (Pérdida) cambiaria	454,838	(333,690)	na	3,442,971	(347,894)	na
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	na	105,542,075	576,233,521	(81.7)
Utilidad (Pérdida) neta e integral del periodo	(169,203,202)	386,143,323	(143.8)	115,938,156	544,963,031	(78.7)
Pérdida (Utilidad) neta e integral básica por CBFI CBFIs en circulación <sup>1)</sup>	(3.01) 56,257,365	11.92 32,399,312	(125.2)	2.74 42,246,343	16.82 32,399,312	(83.7)

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

## **NET ASSET VALUE (NAV)**

Ps.	
Total Propiedades de Inversión	1,743,564,561
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,035,183,518
Cuentas por cobrar	32,363,771
Impuesto al valor agregado por recuperar	78,475,010
Total Activos	2,889,586,860
CBFIs Reservados	121,762,079
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	(5,078,363)
Costos para terminar las obras	(11,528,033)
Deuda de largo plazo	(233,735,990)
Total Ajuste CAPEX y Pasivos	(250,342,386)
Total Ajustes de Pasivos y Capital	(128,580,307)
NAV Ajustado	2,761,006,553
NAV por CBFI en Circulación	65.35
CBFIs al cierre del 31/12/20	52,966,498 CBFIs
CBFIs Reservados	3,290,867 CBFIs
CBFIs Promedio en circualción 2020	42,246,343 CBFIs
Total CBFIs en circulación al 31/12/20	56,257,365 CBFIs



## MÉTRICAS DEL PORTAFOLIO

#### **PORTAFOLIO**

Portafolio Total: todas las propiedades del portafolio.

Portafolio en Construcción	Región	SBA (m²)	% de Avance	% Rentado	Fecha de Terminación	Conversión Portafolio "Lease Up"
TIJ02	Tijuana	15,017	5%	100%	3Q 2021	3Q 2021
CJS02	Juárez	14,935	12%	58%	3Q 2021	3Q 2021
Total		29,952				

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

Portafolio "Lease up"	Región	SBA (m <sup>2</sup> )	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 (m²)	Fecha de Entrega	% Rentado	Conversión Portafolio Mismas Tiendas
TIJ01	Tijuana	8,400	31-Dec-19	100%	1Q 2021
CJS01	Juárez	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 <sup>2</sup> )
2021	0.0%	0
2022	0.0%	0
2023	4.3%	3,621
2024	0.0%	0
2025	0.0%	0
2026 & Adelante	95.7%	80,552
TOTAL	100%	84,173

## **RESERVA TERRITORIAL**

_	Áre	a de Terren	o (m²)	Área con	struible est	imada (m²)	Valor	de Mercado	(Ps.000)
	4T20	4T19	% Var. ToT	4T20	4T19	% Var. ToT	4T20	4T19	% Var. ToT
Norte									
Tijuana <sup>1)</sup>	100,104	100,104	0.0	43,422	43,422	0.0	199,352	188,452	5.8
Cd. Juárez 2)	69,719	69,719	0.0	37,501	30,356	23.5	76,352	65,016	17.4
Total Región	169,823	169,823	0.0	80,923	73,778	9.7	275,704	253,468	8.8
Bajío									
Querétaro	315,468	315,468	0.0	145,854	145,854	0.0	265,138	253,900	4.4
Irapuato	302,085	302,085	0.0	128,206	128,206	0.0	221,281	209,128	5.8
Total Región	617,553	617,553	0.0	274,060	274,060	0.0	486,419	463,028	5.1
Centro									
Naucalpan	7,235	7,235	0.0	10,707	10,707	0.0	105,656	101,593	4.0
Total Región	7,235	7,235	0.0	10,707	10,707	0.0	105,656	101,593	4.0
Total	794,610	794,610	0.0	365,690	358,545	2.0	867,779	818,089	6.1

<sup>1)</sup> Del inventario de metros cuadrados en Tijuana actualmente se están utilizando 31,838 metros cuadrados para BTS que se entregará en el 3Q21.

<sup>2)</sup> Del inventario de metros cuadrados en Cd. Juárez actualmente se están utilizando 29,069 metros cuadrados para BTS que se entregará en el 3Q21.

#### **ESG Disclosure**

**Fibra Upsite** comprometida con la transparencia, presenta sus indicadores ESG (Environment, Social & Governance) del 4T2020 alineados con su estrategia y a los intereses de sus inversionistas.

## **Bloomberg**

Indicadores ESG Bloomberg	4T202
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	1
% Asistencia al Comité Técnico	100%
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	37
Edad del Director más Veterano	62
Rango de edad del Comité Técnico	20
Promedio de edad del Comité Técnico	55
Edad del Miembro del Comité Técnico más Joven	45
Edad del Miembro del Comité Técnico más Veterano	65
Duración del Comité Técnico (Años)	1
	1
Duración Directores Ejecutivos en el Comité Técnico	

Indicadores ESG Bloomberg	4T2020
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 Societa	ria S
# Directivos en el Comité de Prácticas Societarias	(
Juntas del Comité de Prácticas Societarias	(
% Asistencia al Comité de Prácticas Societarias	N/
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	349
Miembro Independiente Presidente del Comité de Inversiones	S
# Directivos en el Comité de Inversiones	
Juntas del Comité de Inversiones	
% Asistencia al Comité de Inversiones	1009
Comité de Nominaciones	
Comité de Nominaciones Tamaño del Comité de Nominaciones	3
Tamaño del Comité de Nominaciones	:
Tamaño del Comité de Nominaciones # Miembros Independientes en el Comité de Nominaciones	34%
Tamaño del Comité de Nominaciones # Miembros Independientes en el Comité de Nominaciones % Miembros Independientes en el Comité de Nominaciones	34% S
Tamaño del Comité de Nominaciones # Miembros Independientes en el Comité de Nominaciones % Miembros Independientes en el Comité de Nominaciones Miembro Independiente Presidente del Comité de Nominaciones	34% S
Tamaño del Comité de Nominaciones # Miembros Independientes en el Comité de Nominaciones % Miembros Independientes en el Comité de Nominaciones Miembro Independiente Presidente del Comité de Nominaciones # Directivos en el Comité de Nominaciones	34% S
Tamaño del Comité de Nominaciones # Miembros Independientes en el Comité de Nominaciones % Miembros Independientes en el Comité de Nominaciones Miembro Independiente Presidente del Comité de Nominaciones # Directivos en el Comité de Nominaciones Juntas del Comité de Nominaciones	34% S 2
Tamaño del Comité de Nominaciones # Miembros Independientes en el Comité de Nominaciones % Miembros Independientes en el Comité de Nominaciones Miembro Independiente Presidente del Comité de Nominaciones # Directivos en el Comité de Nominaciones Juntas del Comité de Nominaciones % Asistencia al Comité de Nominaciones	34% S 2 100%
Tamaño del Comité de Nominaciones # Miembros Independientes en el Comité de Nominaciones % Miembros Independientes en el Comité de Nominaciones % Miembros Independientes en el Comité de Nominaciones Miembro Independiente Presidente del Comité de Nominaciones # Directivos en el Comité de Nominaciones Juntas del Comité de Nominaciones % Asistencia al Comité de Nominaciones Comité de Auditoría	349
Tamaño del Comité de Nominaciones # Miembros Independientes en el Comité de Nominaciones % Miembros Independientes en el Comité de Nominaciones % Miembros Independiente Presidente del Comité de Nominaciones # Directivos en el Comité de Nominaciones Juntas del Comité de Nominaciones % Asistencia al Comité de Nominaciones  Comité de Auditoría Tamaño del Comité de Auditoría	349
Tamaño del Comité de Nominaciones # Miembros Independientes en el Comité de Nominaciones % Miembros Independientes en el Comité de Nominaciones Miembro Independiente Presidente del Comité de Nominaciones # Directivos en el Comité de Nominaciones Juntas del Comité de Nominaciones % Asistencia al Comité de Nominaciones  Comité de Auditoría Tamaño del Comité de Auditoría # Miembros Independientes en el Comité de Auditoría	1009 1009
Tamaño del Comité de Nominaciones # Miembros Independientes en el Comité de Nominaciones % Miembros Independientes en el Comité de Nominaciones Miembro Independiente Presidente del Comité de Nominaciones # Directivos en el Comité de Nominaciones Juntas del Comité de Nominaciones % Asistencia al Comité de Nominaciones  Comité de Auditoría Tamaño del Comité de Auditoría # Miembros Independientes en el Comité de Auditoría % Miembros Independientes en el Comité de Auditoría	34% S 2
Tamaño del Comité de Nominaciones # Miembros Independientes en el Comité de Nominaciones % Miembros Independientes en el Comité de Nominaciones Miembro Independiente Presidente del Comité de Nominaciones # Directivos en el Comité de Nominaciones Juntas del Comité de Nominaciones % Asistencia al Comité de Nominaciones  Comité de Auditoría Tamaño del Comité de Auditoría # Miembros Independientes en el Comité de Auditoría Miembros Independientes en el Comité de Auditoría Miembro Independiente Presidente del Comité de Auditoría	34% S 100%

	4T2020
ndicadores 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 Edificación 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	Distribución	Analista	Fecha	Opinión	Precio Objetivo 2021	NAV 2024 E
Miranda Partners	Vector	Martin Lara	23-dic-20	COMPRA	Ps.45.00	Ps. 90.21
Apalache	CI Banco	Jorge Plácido	23-dic-20	COMPRA	Ps.46.50	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 necesidades específicas.



#### INDUSTRIAL ESTÁNDAR

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



#### **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**



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 unicamente 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.





# **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** 

#### **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 CBFI 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

			12 meses			
Ps.	4T20	4T19	Var. %	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

<sup>1)</sup> 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 gatos 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 Actibo 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 <sup>2</sup> )	% Rentado	Conversión Portafolio Mismas Tiendas		
TIJ01	Tijuana	8,400	100%	1T 2021		
CJS01	Juárez	13,901	100%	1T 2021		
TLAX01	Tlaxcala	31,920	100%	1T 2021		
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 <sup>2</sup> )	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	<b>Tipo de Producto</b>	Área de Terreno (m²)	SBA Potencial (m <sup>2</sup> )
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

			12 meses			
Ps.	4T20	4T19	Var. %	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

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

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 Actibo 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

			12 meses			
Ps.	4T20	4T19	Var. %	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

<sup>1)</sup> 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.