

# REPORTE DE RESULTADOS

## 3T18



### CONFERENCIA TELEFÓNICA

Lunes 29 de octubre de 2018  
10:00 a.m. hora de México  
11:00 a.m. hora del este de  
Estados Unidos



### NÚMERO PARA PARTICIPAR EN LA CONFERENCIA TELEFÓNICA

1-334-323-7224 E.E.U.U. e  
Internacional  
001-334-323-7224 México



### CÓDIGO DE ACCESO A CONFERENCIA UPSITE

#### CONTACTO

Relación con Inversionistas: [Iga Wolska iwolska@upsite-mexico.com](mailto:Iga.Wolska@upsite-mexico.com)

+52 (55) 2167 0977 [investor.relations@upsite-mexico.com](mailto:investor.relations@upsite-mexico.com)



# ÍNDICE

|                                                                                    |    |
|------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Índice .....                                                                       | 2  |
| Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del tercer trimestre de 2018 ..... | 3  |
| Resumen de operaciones .....                                                       | 3  |
| Mensaje del Director General.....                                                  | 4  |
| Resultados financieros del tercer trimestre de 2018.....                           | 6  |
| Certificados en circulación .....                                                  | 9  |
| Distribución al 3T18.....                                                          | 9  |
| Portafolio Inicial.....                                                            | 10 |
| Portafolio de Oportunidades de Inversión .....                                     | 10 |
| Eventos relevantes y subsecuentes.....                                             | 11 |
| Anexos .....                                                                       | 12 |
| Notas aclaratorias.....                                                            | 15 |
| Cobertura de Analistas.....                                                        | 15 |



## Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del tercer trimestre de 2018

**Ciudad de México (26 de octubre de 2018)** – Fibra Upsite (BMV: FIBRAUP18), vehículo inmobiliario de reciente creación dedicado al desarrollo, arrendamiento y administración de bienes inmuebles industriales anunció hoy sus resultados al cierre del tercer trimestre de 2018. 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 de donde se indica lo contrario.

### Resumen de operaciones

- Durante 3T18 se aportaron al Portafolio Inicial de la Fibra dos reservas territoriales con una superficie total de 219,460 metros cuadrados a cambio de CFBIs, de acuerdo a los convenios de adhesión firmados previo a la Oferta Pública Inicial.
- El primer terreno está localizado en Tijuana, Baja California, y cuenta con una superficie de 119,469 metros cuadrados. La tierra se usará para desarrollar aproximadamente 50,906 metros cuadrados en cuatro edificios durante los próximos 48 meses, representando una inversión total de \$16.52 millones de dólares.
- El segundo terreno está localizado en Ciudad Juarez, Chihuahua y cuenta con una superficie de 100,000 metros cuadrados. Fibra Upsite planea desarrollar aproximadamente 44,191 metros cuadrados en tres edificios representando una inversión total de \$16.94 millones de dólares, en los próximos 31 meses.



## Mensaje del Director General

Estimados Accionistas,

Es un gusto comunicarles nuestros resultados del tercer trimestre de 2018, el primer periodo completo de operación desde nuestra oferta pública inicial, mismo que marca la ejecución de las acciones encaminadas a cumplir con la etapa inicial de nuestro modelo de negocio.

Este trimestre enfrentó un entorno de menor volatilidad para México, tras el cierre de la negociación del acuerdo comercial trilateral “T-MEC” y mayor claridad en las políticas económicas de la siguiente administración federal, generando con ello un ambiente positivo de la demanda de espacios industriales, en beneficio de la operación de Fibra Upsite.

Dentro de las acciones realizadas como parte de nuestro Plan de Inversión, concluimos de manera satisfactoria la escrituración y la integración de 2 terrenos correspondiente a las ubicaciones Noroeste I y Norte II al Fideicomiso, los cuales forman parte de nuestros 5 proyectos iniciales.

El proyecto Noroeste I, en Tijuana, considera el desarrollo de un cluster o agrupamiento industrial, con una SBA de 50,906 metros cuadrados; mientras que el proyecto Norte II, en Ciudad Juárez, alojará formatos estándar y de co-working industrial con un una SBA de 44,191 metros cuadrados. Estos formatos son producto de un profundo análisis de nuestro equipo comercial, que identificó oportunidades de mercado en ambas plazas, para satisfacer la demanda de espacios industriales en sectores como la producción de dispositivos médicos, componentes electrónicos, biomédicos y otros, en donde nuestro modelo diferenciado de economía compartida será sin duda, una excelente alternativa, principalmente para las PyMEs.

El traspaso de los terrenos se efectuó por un monto equivalente a \$261.3 millones de pesos, de los cuales \$169.9 millones de pesos corresponden al proyecto Noroeste I y \$91.4 millones de pesos al proyecto Norte II. El pago total se hizo a través del intercambio de CBFIs.

Asimismo, quiero destacar que, además de la incorporación de estos terrenos, nuestro Comité Técnico aprobó la inversión requerida para el inicio del desarrollo de la infraestructura y construcción de ambos activos. Nuestros esfuerzos comerciales están enfocados a la atracción de arrendatarios que se beneficien del modelo, el cual nos permitirá la implementación de rentas diferenciadas y superiores al resto de la industria.



Por otro lado, estamos avanzando con los trámites para la incorporación de las tres ubicaciones restantes mencionadas en nuestro plan de negocios, de las cuales, esperamos anunciar la aportación antes de que termine el año.

Con estos primeros pasos nos encaminamos a ser el primera FIBRA en México que materialice la oportunidad de co-working industrial y el desarrollo de clusters o agrupamientos industriales.

Estamos conscientes de la volatilidad en el entorno internacional, sin embargo, nos mantenemos positivos dada la capacidad técnica, operativa y financiera de nuestro equipo, y seguiremos trabajando para cumplir con las metas establecidas en favor de nuestros inversionistas y grupos de interés.

Agradecemos mucho su atención.

**Rodolfo Balmaceda**

Director General y Presidente del Comité Técnico



## Resultados financieros del tercer trimestre de 2018

### Estados Financieros

La información Financiera de Fibra Upsite ha sido preparada de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs o IFRS por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

La información financiera del tercer trimestre de 2018 cubre las operaciones del periodo comprendido del 1 de julio de 2018 hasta el 30 de septiembre de 2018. La información financiera acumulada corresponde a la fecha en la que se llevó a cabo la oferta pública inicial, es decir, el 21 de junio de 2018, y hasta el 30 de septiembre de 2018.

### Estado de resultados por el período de tres meses y nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018

| <i>Ps.</i>                 | <b>Tres meses al<br/>30 de septiembre de 2018</b> | <b>Acumulado<br/>al 30 de septiembre de 2018</b> |
|----------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Gastos de administración   | (14,748,726)                                      | (16,180,347)                                     |
| Intereses ganados          | 8,937,219                                         | 9,253,581                                        |
| <b>Pérdida del período</b> | <b>(5,811,506)</b>                                | <b>(6,926,766)</b>                               |

### Ingresos

Durante el tercer trimestre del 2018 no hubo ingresos por arrendamiento dado que el Portafolio Inicial se encuentra en proceso de desarrollo.

### Gastos de administración

Durante el 3T18 los gastos de administración totalizaron Ps. 14,748,726, mientras que los gastos de administración acumulados fueron de Ps. 16,180,347. Dicho rubro incluye los gastos necesarios para el arranque y la operación de la Fibra, principalmente la consolidación de la plantilla laboral. 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. Al 3T18 los ingresos por intereses alcanzaron Ps. 8,937,219, el monto acumulado fue de Ps. 9,253,581.

### Pérdida del período

Derivado de la falta de ingreso explicada con anterioridad, al 30 de septiembre de 2018 se presenta una Pérdida del periodo de Ps. 5,811,506. A la misma fecha la Pérdida acumulada se ubicó en Ps. 6,926,766.

### Estado de posición financiera al 30 de septiembre de 2018

| <i>Ps.</i>                                   | <b>Al 30 de septiembre de 2018</b> |
|----------------------------------------------|------------------------------------|
| Efectivo                                     | 505,145,628                        |
| Otras cuentas por cobrar                     | 0                                  |
| Impuesto al valor agregado por recuperar     | 7,480,318                          |
| <b>Total del Activo Circulante</b>           | <b>512,625,946</b>                 |
| Propiedades de inversión                     | 266,139,762                        |
| <b>Total del Activo No Circulante</b>        | <b>266,139,762</b>                 |
| <b>Total Activo</b>                          | <b>778,765,708</b>                 |
| Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados | 245,682                            |
| <b>Total Pasivo</b>                          | <b>245,682</b>                     |
| Patrimonio contribuido                       | 815,913,012                        |
| Gastos de emisión                            | (30,466,219)                       |
| Pérdidas (Utilidades) retenidas              | (6,926,766)                        |
| <b>Total del Patrimonio</b>                  | <b>778,520,027</b>                 |
| <b>Total del Pasivo y Patrimonio</b>         | <b>778,765,708</b>                 |



## Activos

El saldo de Efectivo y Equivalentes fue de Ps. 505,145,628 al cierre del 30 de septiembre de 2018, los cuales fueron invertidos en papel gubernamental de corto plazo.

Al 30 de septiembre de 2018 Fibra Upsite tiene Ps. 7,480,318 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.

## Propiedades de inversión

| <i>Ps.</i>                                           | <b>Al 30 de septiembre de 2018</b> |
|------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Terreno Noroeste I                                   | 169,873,623                        |
| Terreno Norte II                                     | 91,408,056                         |
| Gastos de escrituración                              | 4,858,083                          |
| <b>Total Propiedades de inversión <sup>(1)</sup></b> | <b>266,139,762</b>                 |

<sup>(1)</sup> Al valor de aportación

Al finalizar el 3T18 el portafolio de Fibra Upsite estaba compuesto por dos reservas territoriales. Ambos terrenos fueron aportados a través del intercambio de los CFBI del fideicomiso puente y reconocidos dentro a los activos de la Fibra al valor de aportación. Los gastos de escrituración fueron pagados en efectivo directamente por la Fibra y registrados dentro del valor de cada uno de los terrenos, para ser capitalizados.

## Pasivos

Los Pasivos del Fibra Upsite alcanzaron Ps. 245,682 al cierre del 30 de septiembre de 2018, los cuales corresponden en su mayoría a provisiones de Gastos de Administración.

## Capital

Al 30 de septiembre de 2018 el Patrimonio fue de Ps. 815,913,012 compuesto principalmente por las aportaciones de los fideicomitentes y que provienen de la colocación de CBFIs y aportación de las reservas territoriales.



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

Al 30 de septiembre de 2018 la tenencia accionaria de la Fibra es la siguiente:

| <b>Tenedor</b>     | <b>CBFIs</b>      | <b>%</b>    |
|--------------------|-------------------|-------------|
| Circulación        | 22,051,676        | 68.1%       |
| Fideicomiso Puente | 17,409,303        | 31.9%       |
| <b>Total</b>       | <b>32,399,312</b> | <b>100%</b> |

Adicionalmente, al 30 de septiembre de 2018 Fibra Upsite mantiene 102,102,764 de CBFIs en tesorería. En el futuro dichos certificados pueden ser:

- suscritos por nuestros tenedores en ejercicio del derecho de suscripción;
- materia de una colocación pública o privada en México o en el extranjero;
- utilizados como contraprestación por la aportación de Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, por parte de los Propietarios que se adhieran al mismo;
- entregados para el cumplimiento de planes de compensación de los Ejecutivos que el Administrador indique;
- y/o entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso.

## Distribución al 3T18

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. Por esta razón, y por qué el Resultado Fiscal del periodo fue de Ps. 0, no habrá distribución de dividendos relacionados al cierre del tercer trimestre de 2018, ni se esperan distribuciones en el corto plazo.



## Portafolio Inicial

Al cierre del 30 de septiembre de 2018 nuestro portafolio consistía en dos terrenos con una estimada de 219,469 metros cuadrados y una SBA de 95,097. Las propiedades de inversión de la Fibra están ubicadas en una de las zonas de más alto crecimiento económico del país, como es la zona del norte.

| Proyecto     | Ubicación  | Tipo de Producto      | Área Terreno (m <sup>2</sup> ) | SBA Estimada (m <sup>2</sup> ) |
|--------------|------------|-----------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Noroeste I   | Tijuana    | Cluster               | 119,469                        | 50,906                         |
| Norte II     | Cd. Juárez | Estandar + Co-working | 100,000                        | 44,191                         |
| <b>Total</b> |            |                       | <b>219,469</b>                 | <b>95,097</b>                  |

## Portafolio de Oportunidades de Inversión

Al cierre del 3T18 Fibra Upsite cuenta con un Portafolio de Oportunidades de Inversión con una SBA de aproximadamente 128,634 metros cuadrados, el cual se compone de tres proyectos iniciales adicionales ubicados en otros mercados dinámicos de México, como son: Guanajuato y la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

| Proyecto     | Ubicación  | Tipo de Producto      | Área Terreno (m <sup>2</sup> ) | SBA Estimada (m <sup>2</sup> ) |
|--------------|------------|-----------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Bajío II     | Irapuato   | Estandar + Co-working | 302,085                        | 96,991                         |
| Central I    | Cuautitlán | Cluster               | 69,007                         | 19,488                         |
| Central II   | Naucalpan  | Co-working + Oficinas | 7,235                          | 12,155                         |
| <b>Total</b> |            |                       | <b>378,327</b>                 | <b>128,634</b>                 |

A la fecha Fibra Upsite está avanzando con los trámites para la incorporación de las tres ubicaciones mencionadas en nuestro plan de negocios original, de las cuales, esperamos anunciar la aportación de dos de ellas al patrimonio del Fideicomiso, antes de que termine el año.



## Eventos relevantes y subsecuentes

**Con fecha de 9 de octubre de 2018** el Comité Técnico aprobó la inversión hasta \$0.73 millones de dólares del proyecto Norte II en Tijuana, para el desarrollo de la infraestructura del mismo y hasta \$3.4 millones de dólares para la construcción del primer edificio inventario con una SBA de 13,719 metros cuadrados.

Adicionalmente, el Comité Técnico aprobó la inversión hasta \$3.56 millones de dólares para comenzar la infraestructura del parque Noroeste I en Ciudad Juarez, así como \$1.88 millones de dólares para la construcción del primer edificio inventario con una SBA de 7,485 metros cuadrados.

Se estima que ambos proyectos iniciarán la construcción durante el mes noviembre de 2018.



## Anexos

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

### Estados intermedios de situación financiera

| <i>Ps.</i>                                   | <b>Al 30 de septiembre de 2018</b> |
|----------------------------------------------|------------------------------------|
| Efectivo                                     | 505,145,628                        |
| Otras cuentas por cobrar                     | 0                                  |
| Impuesto al valor agregado por recuperar     | 7,480,318                          |
| <b>Total del Activo Circulante</b>           | <b>512,625,946</b>                 |
| Propiedades de inversión                     | 266,139,762                        |
| <b>Total del Activo No Circulante</b>        | <b>266,139,762</b>                 |
| <b>Total Activo</b>                          | <b>778,765,708</b>                 |
| Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados | 245,682                            |
| <b>Total Pasivo</b>                          | <b>245,682</b>                     |
| Patrimonio contribuido                       | 815,913,012                        |
| Gastos de emisión                            | (30,466,219)                       |
| Pérdidas (Utilidades) retenidas              | (6,926,766)                        |
| <b>Total del Patrimonio</b>                  | <b>778,520,027</b>                 |
| <b>Total del Pasivo y Patrimonio</b>         | <b>778,765,708</b>                 |



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

## Estados intermedios de resultados

| <i>Ps.</i>                 | Tres meses al<br>30 de septiembre de 2018 | Acumulado al<br>30 de septiembre de 2018 |
|----------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------|
| Gastos de administración   | (14,748,726)                              | (16,180,347)                             |
| Intereses ganados          | 8,937,219                                 | 9,253,581                                |
| <b>Pérdida del período</b> | <b>(5,811,506)</b>                        | <b>(6,926,766)</b>                       |

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

## Estados intermedios de cambios en el capital contable

| <i>Ps.</i>                                    | Patrimonio         | Gastos de<br>emisión | Resultados<br>Acumulados | Total              |
|-----------------------------------------------|--------------------|----------------------|--------------------------|--------------------|
| Aportación inicial a la fecha de constitución | 1,000              |                      |                          | 1,000              |
| Oferta pública                                | 554,630,333        |                      |                          | 554,630,333        |
| Gastos de emisión                             |                    | (30,466,219)         |                          | (30,466,219)       |
| Resultado del período                         |                    |                      | (1,115,260)              | (1,115,260)        |
| <b>Saldos al 30 de junio de 2018</b>          | <b>554,631,333</b> | <b>(30,466,219)</b>  | <b>(1,115,260)</b>       | <b>523,049,854</b> |
| Inversión en propiedades                      | 261,281,679        |                      |                          | 261,281,679        |
| Resultado del período                         |                    |                      | (5,811,506)              | (5,811,506)        |
| <b>Saldos al 30 de septiembre de 2018</b>     | <b>815,913,012</b> | <b>(30,466,219)</b>  | <b>(6,926,766)</b>       | <b>778,520,027</b> |



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

## Estados intermedios de flujos de efectivo

*Método indirecto*

| Ps.                                                 | Tres meses al 30 de<br>septiembre de 2018 | Acumulado al 30<br>de septiembre de<br>2018 |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Actividades de operación</b>                     |                                           |                                             |
| Pérdida (Utilidad) del período                      | (5,811,506)                               | (6,926,766)                                 |
| Ajustes a la utilidad:                              |                                           |                                             |
| Intereses a favor                                   | (8,937,219)                               | (9,253,581)                                 |
| Efectivo neto generado por los resultados           | (14,748,726)                              | (16,180,347)                                |
| Aumento en:                                         |                                           |                                             |
| Otras cuentas por cobrar                            | 761,440                                   | 0                                           |
| Impuesto al valor agregado por recuperar            | (2,466,408)                               | (7,480,318)                                 |
| Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados        | (1,635,400)                               | 245,682                                     |
| Impuesto al valor agregado por pagar                | 0                                         | 0                                           |
| Otros impuestos retenidos por pagar                 | 0                                         | 0                                           |
| Efectivo neto generado por la operación             | (18,089,093)                              | (23,414,983)                                |
| <b>Actividades de inversión</b>                     |                                           |                                             |
| Intereses recibidos                                 | 8,937,219                                 | 9,253,581                                   |
| Inversión en propiedades                            | (4,858,083)                               | (4,858,083)                                 |
| Efectivo utilizado en actividades de inversión      | 4,079,136                                 | 4,395,498                                   |
| <b>Actividades de financiamiento</b>                |                                           |                                             |
| Aportación inicial                                  | 0                                         | 1,000                                       |
| Recursos obtenidos por oferta pública               |                                           | 554,630,333                                 |
| Adquisición de propiedades de inversión             | 0                                         | (30,466,219)                                |
| Gastos de emisión                                   | 0                                         | 0                                           |
| Efectivo generado por actividades de financiamiento | 0                                         | 524,165,114                                 |
| Disminución (Aumento) de efectivo                   | (14,009,957)                              | 505,145,628                                 |
| <b>Saldo inicial</b>                                | <b>519,155,584</b>                        | <b>0</b>                                    |
| <b>Saldo final</b>                                  | <b>505,145,627</b>                        | <b>505,145,628</b>                          |



## 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.

**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 septiembre de 2018 Fibra Upsite no cuenta con la cobertura de analistas.

\*\*\*\*\*

### Acerca de Fibra Upsite

Fibra Upsite es un vehículo inmobiliario de reciente formación con un planteamiento de inversión único enfocado en potencializar el mercado de las Pequeñas y Medianas Empresas (PYMEs) a través del desarrollo de bienes inmuebles innovadores bajo la estrategia de economía compartida (“sharing economy”). La plataforma comprende cuatro productos principales: Co-Working industrial®, Clusters, edificios industriales tradicionales 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.