



# REPORTE DE RESULTADOS 1T21

CONFERENCIA TELEFÓNICA 1T21

Miércoles 3 de mayo de 2021

10:00 a.m. hora de México (CDMX)

11:00 a.m. hora del este de Estados Unidos



**NÚMERO PARA PARTICIPAR  
EN LA CONFERENCIA TELEFÓNICA**

1-877-407-8031 E.E.U.U. e Internacional  
1-201-689-8031 México



**CÓDIGO DE ACCESO  
A CONFERENCIA**

UPSITE

## CONTACTO

Relación con Inversionistas: Iga Wolska iwolska@upsite-mexico.com  
+52 (55) 2167 0977 investor.relations@upsite-mexico.com



FIBRAUP



# ÍNDICE

Índice .....	2
Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del primer trimestre de 2021 .....	3
Datos relevantes .....	3
Mensaje del Director General .....	4
Resultados financieros del primer trimestre de 2021 .....	6
Certificados en circulación.....	10
Distribución al 1T21.....	11
Portafolio Mismas Tiendas .....	11
Portafolio en construcción .....	11
Portafolio de reserva territorial .....	12
Anexos .....	13
Notas aclaratorias.....	17
Cobertura de Analistas .....	17

# Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del primer trimestre de 2021

**Ciudad de México (30 de abril 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 primer trimestre de 2021. 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 marzo de 2021 el NAV por CBFÍ incrementó 15.2% a Ps.61.32 comparado con el cierre de 1T20. La tasa de crecimiento anual compuesta (CAGR por sus siglas en inglés) desde la OPI al cierre de marzo de 2021 fue de 20.2%, manteniendo un crecimiento de doble dígito.
- Durante el mes de marzo Fibra Upsite concretó la adquisición de 14.4 hectáreas de reserva territorial localizada en Ciudad Juárez, Chihuahua. Esta reserva está ubicada junto a nuestro parque industrial existente y será utilizada para el desarrollo potencial de aproximadamente 70 mil metros cuadrados adicionales de SBA.
- Al cierre del primer trimestre de 2021 la ocupación del portafolio misma tiendas (“Same Stores” por sus siglas en inglés) se mantuvo al 100%, con un perfil de vencimiento promedio de 7.2 años en sus contratos de arrendamiento, siendo uno de los más largos del sector inmobiliario industrial en México. Todos estos contratos están denominados en moneda extranjera, dólares de los Estados Unidos de América.
- Al 31 de marzo de 2021 los ingresos por arrendamiento fueron de Ps.15,548,422, UAFIDA de Ps.1,767,193 y la utilidad neta de Ps.123,765,660.
- Este es el primer trimestre en el cual reportamos una utilidad neta positiva y una métrica de flujos de operación (“FFO” por sus siglas en inglés), la cual alcanzó Ps.7,007,825. FFO de la Fibra está calculado de acuerdo a la guía propuesta por la Asociación Mexicana de FIBRAS Inmobiliarias. El FFO por CBFÍ fue de Ps.0.125.

- Al cierre del 31 de marzo 2021, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.2.15 millones, un incremento de 23.3% respecto a los Ps.1.74 millones al 31 de diciembre de 2020.

## Mensaje del Director General

Estimados accionistas,

Me es muy grato compartir con ustedes los aspectos más destacados de este primer trimestre del 2021, período durante el cual comenzamos a recibir noticias alentadoras, principalmente relacionadas con el avance en el proceso de vacunación contra el COVID-19 y la importante recuperación que está teniendo (6.4% al 1T21) y tendrá la economía norteamericana.

Durante este trimestre nuestro NAV alcanzó un valor de \$61.32 por CBFI, ajustado por el número de títulos promedio en circulación al cierre de este trimestre, probando una vez más que las inversiones realizadas por parte de Fibra Upsite validan la tesis de inversión planteada desde un origen.

Al día de hoy contamos con una reserva territorial de 88 hectáreas, lo que representa un crecimiento potencial en la superficie bruta arrendable de 405 mil metros cuadrados; si bien una parte importante de esta reserva se concentra en la zona del Bajío, la cual presenta un rezago en sus tasas de absorción históricas, consideramos que esta ubicación será estratégica para poder aprovechar la recuperación del sector automotriz a nivel mundial, y particularmente en México, donde el crecimiento en la producción será del 17% durante 2021 con respecto al 2020.

Con los dos contratos de arrendamiento de edificios a la medida (“Build to Suit”) que cerramos en las Ciudades de Tijuana y Ciudad Juárez hacia el final del 2020 (29,952 m<sup>2</sup> en construcción) y que se estima comiencen a generar flujos de rentas en agosto y septiembre de este año, seguiremos fortaleciendo nuestros ingresos. Estos dos contratos nos permitirán llevar a cabo otro descuento adicional al amparo de la línea global de crédito por \$50 millones de dólares que tenemos con Bancomext y con ello, aprovechar las bajas tasas de financiamiento que aún prevalecen en el mercado.

En lo que respecta a la tasa de ocupación, esta se mantiene en un 100%, con un promedio de vencimiento de contratos de 7.2 años y todos ellos denominados en dólares.

Durante el mes de marzo Fibra Upsite concretó la adquisición de 14.4 hectáreas de reserva territorial localizada en Ciudad Juárez. Esta nueva reserva está ubicada junto a nuestro parque

industrial existente y será utilizada para el desarrollo de aproximadamente 70 mil metros cuadrados adicionales de superficie bruta arrendable. Los edificios serán construidos de acuerdo a la demanda existente, lo que representa una estrategia importante de crecimiento de nuestra Fibra en la región.

En cuanto a la parte operativa, me complace informarles de que este es el primer trimestre en el cual registramos ya una utilidad neta positiva, después de haber completado nuestro primer ciclo de inversión y haber arrancado el segundo.

Nuestra estrategia de este segundo ciclo de inversión se ha enfocado en invertir en los mercados de la frontera. Esto derivado del hecho de que esta zona presenta tasas de absorción históricamente elevadas, producto de la reactivación económica de los Estados Unidos. Los ambiciosos paquetes de ayuda presentados por el presidente Biden, tanto para apoyo a las familias como para la creación de empleos y el mejoramiento de la infraestructura, redundarán en un crecimiento esperado del PIB de alrededor del 6% para este año y un 4.4% para el 2022, lo cual representará la mayor expansión económica desde 1984.

Esta situación derivará en una creciente demanda por espacios industriales con vocación exportadora, a través del fortalecimiento de las cadenas de suministro de Norteamérica, lo que valida nuestra estrategia actual, por lo que seguiremos incrementando nuestra cartera de negocios en la franja fronteriza.

Para enfrentar este crecimiento, Fibra Upsite se encuentra en una posición privilegiada para capturar estas oportunidades, gracias a la fortaleza de su balance, al acceso a costos de crédito muy competitivos y la capacidad para colocar CBFIs que aun mantenemos en tesorería.

Ante un escenario alentador, consideramos que existen buenos fundamentos para creer que la parte más difícil de este retador periodo para la economía global ha quedado atrás y que tenemos frente a nosotros un horizonte de oportunidades que debemos y sabremos aprovechar.

Quiero agradecer a todos nuestros inversionistas y grupos de interés que desde el inicio de nuestras operaciones nos han brindado su confianza, estamos seguros de que podremos seguir generando una sólida propuesta de valor compartido.

Muchas gracias,

**Rodolfo Balmaceda**

Director General y Presidente del Comité Técnico

# Resultados financieros del primer trimestre de 2021

## Estados Financieros

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

La información financiera del primer trimestre de 2021 cubre las operaciones del período comprendido del 1 de enero de 2021 al 31 de marzo de 2021 y se compara con el mismo período del año anterior, el cual fue presentado bajo las mismas normas.

### Estado de resultados por el período de tres meses al 31 de marzo de 2021

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

<i>Ps.</i>	1T21	1T20	Var. %
Ingresos por arrendamiento	15,548,422	5,207,320	198.6
Costo de operación de las propiedades de inversión	(1,518,677)	(905,804)	67.7
<b>Ingreso Operativo Neto</b>	<b>14,029,745</b>	<b>4,301,516</b>	<b>226.2</b>
Gastos de administración	(12,262,552)	(14,034,843)	(12.6)
<b>UAFIDA</b>	<b>1,767,193</b>	<b>(9,733,327)</b>	<b>(118.2)</b>
Intereses ganados	6,786,771	494,085	na
Gasto por intereses	(2,244,833)	0	na
Utilidad (Pérdida) cambiaria	698,694	(16,085)	na
<b>Total resultado integral de financiamiento</b>	<b>5,240,632</b>	<b>478,000</b>	<b>na</b>
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	116,757,835	0	na
<b>Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo</b>	<b>123,765,660</b>	<b>(9,255,327)</b>	<b>na</b>
Utilidad (Pérdida) neta e integral básica por CBFi	2.20	(0.29)	
Utilidad (Pérdida) neta e integral básica por CBFi	0.92	(0.07)	
CBFis en circulación <sup>1)</sup>	56,257,365	32,399,312	
CBFis en circulación con efectos de dilución	134,502,076	134,502,076	

1) De este número de CBFis, 3,290,867 no habían sido entregados al 31 de marzo de 2021.

## Ingresos

Durante el primer trimestre de 2021 los ingresos por arrendamiento totalizaron Ps.15,548,422 comparado con los Ps.5,207,320 en el primer trimestre de 2020. El incremento se debe a que el 100% de los edificios están rentados.

## Costo de operación

Al 31 de marzo de 2021, el 100% de las propiedades estuvieron ocupadas. El costo de operación de dichas propiedades fue de Ps.1,518,677, mientras que en el mismo periodo de 2020 ascendió a Ps.905,804. El incremento se debe al arranque de operación de los proyectos que anteriormente se encontraban en proceso de construcción.

## Gastos de administración

Durante el 1T21 los gastos de administración totalizaron Ps.12,262,552 comparados con Ps.14,034,843 del primer trimestre del 2020, lo que representa la disminución del 12.6%. 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.6,786,771 en el primer trimestre del 2021.

## Gasto por intereses

Los gastos por intereses al 1T21 fueron de Ps.2,244,833. Este monto incluye el pago de los intereses de la primera disposición de la deuda, así como los gastos ocurridos para que la dicha disposición sucediera.

Adicionalmente, al cierre del primer trimestre se reconoció la utilidad cambiaria de Ps.698,694. Derivado de lo anterior, el resultado integral de financiamiento fue de Ps.5,240,632.

## Ganancia en revaluación de propiedades de inversión

Durante el primer trimestre de 2021 el ajuste al valor razonable de propiedades de inversión fue de Ps.116,757,835. Lo anterior se debe al avalúo de los dos nuevos edificios en Tijuana y Ciudad Juárez.

## Utilidad del período

Al 31 de marzo de 2021 se presenta una utilidad neta del periodo de Ps.123,765,660.

## Flujo de operación (FFO)

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

<i>Ps.</i>	<b>1T21</b>	<b>1T20</b>
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	123,765,660	(9,255,327)
<b>Ajustes</b>		
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(116,757,835)	0
FFO Atribuible	7,007,825	(9,255,327)
FFO por CBF1	0.125	(0.286)



## Estado de posición financiera al 31 de marzo de 2021

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

Ps.	31-mar-21	31-dic-20
<b>Activo Circulante</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	789,187,738	1,035,183,518
Otras cuentas por cobrar	6,087,686	3,258,608
Clientes	26,989,006	29,866,005
Impuesto al valor agregado por recuperar	35,054,085	78,475,010
<b>Total del Activo Circulante</b>	<b>857,318,515</b>	<b>1,146,783,141</b>
<b>Activo No Circulante</b>		
Propiedades de inversión	2,149,610,342	1,743,564,561
Garantía en efectivo	0	101,250
<b>Total de Activo No Circulante</b>	<b>2,149,610,342</b>	<b>1,743,665,811</b>
<b>Total del Activo</b>	<b>3,006,928,857</b>	<b>2,890,448,952</b>
<b>Pasivo Circulante</b>		
Proveedores y Acreedores	12,484,832	13,337,653
Rentas cobradas por anticipado	26,845,668	35,794,224
Acreedores provisiones	3,313,234	3,268,743
<b>Total del Pasivo Circulante</b>	<b>42,643,735</b>	<b>52,400,620</b>
<b>Pasivo Largo Plazo</b>		
Depósitos en garantía	9,909,894	9,104,300
Rentas cobradas por anticipado	15,038,547	13,427,358
Deuda Bancomext	233,790,338	233,735,990
<b>Total del Pasivo Largo Plazo</b>	<b>258,738,779</b>	<b>256,267,648</b>
<b>Total del Pasivo</b>	<b>301,382,514</b>	<b>308,668,268</b>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes:</b>		
Patrimonio contribuido	1,919,049,257	1,919,049,257
Resultados acumulados	786,497,087	662,731,427
<b>Total del Patrimonio</b>	<b>2,705,546,344</b>	<b>2,581,780,684</b>
<b>Total del Pasivo y Patrimonio</b>	<b>3,006,928,857</b>	<b>2,890,448,952</b>

## Activos

El saldo de Efectivo y Equivalentes fue de Ps.789,187,738 al cierre del 31 de marzo de 2021, el cual fue invertido en papel gubernamental de corto plazo.

## Propiedades de inversión

Al cierre del 31 de marzo de 2021, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.2,149,610,342 representando un incremento del 23.3%, comparado con el 1T20.

## Pasivos Circulantes

Los Pasivos Circulantes del Fibra Upsite alcanzaron Ps.42,643,735 al cierre del 31 de marzo de 2021, los cuales corresponden en su mayoría a las rentas cobradas por anticipado a corto plazo.

## Pasivos No Circulantes

Los Pasivos de largo plazo fueron de Ps.258,738,770 e incluyen la deuda bancaria, las rentas cobradas por anticipado y los depósitos de garantía a largo plazo entregados por nuestros inquilinos.

## Patrimonio

Al 31 de marzo de 2021 el Patrimonio del fideicomiso es de Ps.2,705,546,344 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 marzo de 2021, 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%
<b>Total</b>	<b>56,257,365</b>	<b>100%</b>

Adicionalmente, al 31 de marzo de 2021 Fibra Upsite mantenía en su tesorería 78,244,711 de CBFIs.

## Distribución al 1T21

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 marzo de 2021 no hubo Resultado Fiscal, razón por la cual no habrá distribución de dividendos.

## Portafolio Mismas Tiendas

Al cierre del 31 de marzo 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
TIJ01	Tijuana	8,400	100%
CJS01	Juárez	13,901	100%
TLAX01	Tlaxcala	31,920	100%
<b>Total</b>		<b>54,221</b>	

## 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	25%	3T20	Tijuana
Norte II – CJS 02	BTS	14,935	17%	3T20	Cd. Juárez
<b>Total</b>		<b>29,952</b>			

## Portafolio de reserva territorial

Al cierre del 31 de marzo de 2021 nuestro portafolio consiste en cinco terrenos con una superficie total de 878,015 metros cuadrados y una potencial SBA para desarrollar de 405,416 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 <sup>2</sup> )	SBA Potencial (m <sup>2</sup> )
Noroeste I	Tijuana	Clúster	68,266	29,280
Norte II	Cd. Juárez	Estándar	185,030	91,369
Bajío IV	Querétaro	Estándar / BTS	315,399	145,854
Centro II	Naucalpan	Co-Working Ind/Estándar	7,235	10,707
Bajío II	Irapuato	Estándar	302,085	128,206
<b>Total</b>			<b>878,015</b>	<b>405,416</b>

# Anexos

## Estado de posición financiera al 31 de marzo de 2021

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

<i>Ps.</i>	31-mar-21	31-dic-20
<b>Activo Circulante</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	789,187,738	1,035,183,518
Otras cuentas por cobrar	6,087,686	3,258,608
Clientes	26,989,006	29,866,005
Impuesto al valor agregado por recuperar	35,054,085	78,475,010
<b>Total del Activo Circulante</b>	<b>857,318,515</b>	<b>1,146,783,141</b>
<b>Activo No Circulante</b>		
Propiedades de inversión	2,149,610,342	1,743,564,561
Garantía en efectivo	0	101,250
<b>Total de Activo No Circulante</b>	<b>2,149,610,342</b>	<b>1,743,665,811</b>
<b>Total del Activo</b>	<b>3,006,928,857</b>	<b>2,890,448,952</b>
<b>Pasivo Circulante</b>		
Proveedores y Acreedores	12,484,832	13,337,653
Rentas cobradas por anticipado	26,845,668	35,794,224
Acreedores provisiones	3,313,234	3,268,743
<b>Total del Pasivo Circulante</b>	<b>42,643,735</b>	<b>52,400,620</b>
<b>Pasivo Largo Plazo</b>		
Depósitos en garantía	9,909,894	9,104,300
Rentas cobradas por anticipado	15,038,547	13,427,358
Deuda Bancomext	233,790,338	233,735,990
<b>Total del Pasivo Largo Plazo</b>	<b>258,738,779</b>	<b>256,267,648</b>
<b>Total del Pasivo</b>	<b>301,382,514</b>	<b>308,668,268</b>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes:</b>		
Patrimonio contribuido	1,919,049,257	1,919,049,257
Resultados acumulados	786,497,087	662,731,427
<b>Total del Patrimonio</b>	<b>2,705,546,344</b>	<b>2,581,780,684</b>
<b>Total del Pasivo y Patrimonio</b>	<b>3,006,928,857</b>	<b>2,890,448,952</b>

## Estado de resultados por el período de tres meses al 31 de marzo de 2021

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

<i>Ps.</i>	<b>1T21</b>	<b>1T20</b>	<b>Var. %</b>
Ingresos por arrendamiento	15,548,422	5,207,320	198.6
Costo de operación de las propiedades de inversión	(1,518,677)	(905,804)	67.7
<b>Ingreso Operativo Neto</b>	<b>14,029,745</b>	<b>4,301,516</b>	<b>226.2</b>
Gastos de administración	(12,262,552)	(14,034,843)	(12.6)
<b>UAFIDA</b>	<b>1,767,193</b>	<b>(9,733,327)</b>	<b>(118.2)</b>
Intereses ganados	6,786,771	494,085	na
Gasto por intereses	(2,244,833)	0	na
Utilidad (Pérdida) cambiaria	698,694	(16,085)	na
<b>Total resultado integral de financiamiento</b>	<b>5,240,632</b>	<b>478,000</b>	<b>na</b>
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	116,757,835	0	na
<b>Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo</b>	<b>123,765,660</b>	<b>(9,255,327)</b>	<b>na</b>
Utilidad (Pérdida) neta e integral básica por CBFi	2.20	(0.29)	
Utilidad (Pérdida) neta e integral básica por CBFi	0.92	(0.07)	
CBFi en circulación <sup>1)</sup>	56,257,365	32,399,312	
CBFi en circulación con efectos de dilución	134,502,076	134,502,076	

1) De este número de CBFi, 3,290,867 no habían sido entregados al 31 de marzo de 2021.

## Estado de cambios en el patrimonio por el período de tres meses al 31 de marzo de 2021

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

<i>Ps.</i>	Patrimonio	Resultados Acumulados	Total
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>1,047,420,389</b>	<b>546,793,271</b>	<b>1,594,213,660</b>
Pérdida neta e integral del periodo	0	(9,255,327)	(9,255,327)
<b>Saldos al 31 de marzo de 2020</b>	<b>1,047,420,389</b>	<b>537,537,945</b>	<b>1,584,958,334</b>
Utilidad neta e integral del periodo	0	280,611,322	280,611,322
<b>Saldos al 30 de junio de 2020</b>	<b>1,047,420,389</b>	<b>818,149,267</b>	<b>1,865,569,656</b>
Patrimonio contribuido	871,628,868	0	871,628,868
Utilidad neta e integral del periodo	0	13,785,362	13,785,362
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2020</b>	<b>1,919,049,257</b>	<b>831,934,629</b>	<b>2,750,983,886</b>
Utilidad neta e integral del periodo	0	(169,203,202)	(169,203,202)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>1,919,049,257</b>	<b>662,731,427</b>	<b>2,581,780,684</b>
Utilidad neta e integral del periodo	0	123,765,660	123,765,660
<b>Saldos al 31 de marzo de 2021</b>	<b>1,919,049,257</b>	<b>786,497,087</b>	<b>2,705,546,344</b>

## Estado de flujos de efectivo por el periodo de tres meses al 31 de marzo de 2021

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

Ps.	31-mar-21	31-dic-20
<b>Flujo de efectivo de actividades de operación:</b>		
Utilidad neta del período	123,765,660	115,938,156
Ajustes por:		
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(116,757,835)	(105,542,075)
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Intereses a favor	(6,786,771)	(14,465,177)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Gastos financieros	(698,694)	(3,442,971)
<b>Total</b>	<b>(477,640)</b>	<b>(7,512,067)</b>
(Aumento) disminución en:		
Otras cuentas por cobrar	(2,829,078)	(2,882,260)
Clientes	2,876,999	(29,866,005)
Impuesto al valor agregado por recuperar	(10,609,605)	(20,123,309)
Cash Collateral (Fondo de Reserva)	101,250	(101,250)
Aumento (disminución) en:		
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	(808,330)	(71,590,304)
Depósitos en Garantía	805,594	3,958,188
Ingresos Diferidos	(7,337,368)	38,929,358
Impuestos por pagar	54,030,531	4,524,463
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación</b>	<b>35,752,353</b>	<b>(84,663,188)</b>
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Intereses a favor efectivamente cobrados	6,786,771	14,465,177
Propiedades de inversión	(210,883,622)	0
Construcción en proceso	<b>(78,404,325)</b>	<b>(88,754,005)</b>
- Infraestructura	(9,118,731)	(37,198,008)
- Construcción en proceso.	(65,670,482)	0
- Mejoras	(3,615,111)	(51,555,996)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>	<b>(282,501,175)</b>	<b>(74,288,828)</b>
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Aportaciones en efectivo de los fideicomitentes	0	882,747,961
Gastos financieros efectivamente pagados	698,694	3,442,971
Gastos de emisión	0	(11,119,093)
Deuda Bancaria (Neta de Comisiones y Gastos)	54,349	233,735,990
<b>Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento</b>	<b>753,043</b>	<b>1,108,807,829</b>
<b>Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>(245,995,780)</b>	<b>949,855,813</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período</b>	<b>1,035,183,518</b>	<b>85,327,705</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>	<b>789,187,738</b>	<b>1,035,183,518</b>



## 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 Industrial®:** 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 marzo de 2021 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.