



REPORTE DE RESULTADOS 2T19

CONFERENCIA TELEFÓNICA 2T19

Lunes 29 de julio de 2019

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



ÍNDICE

Índice	2
Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del segundo trimestre de 2019	3
Datos relevantes	3
Mensaje del Director General.....	4
Resultados financieros del segundo trimestre de 2019.....	6
Certificados en circulación	9
Distribución al 2T19.....	10
Portafolio Inicial.....	10
Proyectos en construcción	10
Portafolio de Oportunidades de Inversión	11
Eventos relevantes	11
Anexos	12
Notas aclaratorias.....	16
Cobertura de Analistas.....	16

Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del segundo trimestre de 2019

Ciudad de México (26 de julio de 2019) – 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 segundo trimestre de 2019. 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.

Datos relevantes

- Durante 2T19 se aportaron al portafolio de oportunidades de inversión de la Fibra dos reservas territoriales ubicadas en las zonas industriales más dinámicas del país, con una superficie total de 309,320 metros cuadrados a cambio de CBFIs.
- El primer terreno está localizado en Naucalpan, Estado de México, y cuenta con una superficie de 7,235 metros cuadrados. La ubicación de este terreno es ideal para desarrollar nuestro primer edificio de Co-working Industrial® por la cantidad de clientes potenciales en la zona y por su cercanía con los nuevos polos de desarrollo inmobiliario del norte de la Ciudad de México. El inmueble contará con una superficie bruta arrendable (SBA) de aproximadamente 10,707 metros cuadrados en un edificio industrial de dos pisos y cuatro niveles de espacio de oficinas, representando una inversión de \$8.67 millones de dólares para el próximo año.
- El segundo terreno está localizado en Irapuato, Guanajuato, y cuenta con una superficie de 302,085 metros cuadrados. Este inmueble se encuentra localizado dentro del triángulo geográfico formado por las principales armadoras japonesas y General Motors, establecidas en esa región del el Bajío. Fibra Upsite planea desarrollar ocho edificios con una SBA aproximada de 128,206 metros cuadrados, representando una inversión de \$44.55 millones de dólares para los próximos 5 años.
- Durante el segundo trimestre de 2019, la cartera de desarrollo de Fibra Upsite está compuesta por dos edificios inventario clase A, en Tijuana y Ciudad Juárez, y un edificio BTS en Tlaxcala, cuya SBA asciende a 53,128 metros cuadrados.

- Al cierre de 30 de junio de 2019 el valor del portafolio de propiedades de inversión de Fibra Upsite ascendió a Ps. 846,547,474, representando un incremento de 102.1% comparando con el cierre de 1T19.
- En el segundo trimestre de 2019 Fibra Upsite reflejó una utilidad de Ps. 147,288,759.

Mensaje del Director General

Estimados Accionistas,

Como cada trimestre, me complace presentarles los avances más importantes de nuestro plan estratégico, los cuales están en línea con los compromisos establecidos con nuestros inversionistas.

A pesar de que los indicadores macroeconómicos muestran una desaceleración de la economía nacional, el segmento inmobiliario industrial al cual pertenecemos, sigue mostrando fortaleza. Lo anterior es resultado, fundamentalmente, del dinamismo de la economía norteamericana y del enfrentamiento comercial entre este país y China, que ha impulsado al sector exportador mexicano, logrando alcanzar máximos históricos durante la primera mitad del año.

En lo que respecta a nuestro plan de ejecución, durante el trimestre que finalizó en junio, se incorporaron dos reservas territoriales que forman parte de nuestro portafolio inicial de propiedades. El primer terreno corresponde al proyecto denominado “Bajío II”, en Irapuato, el cual cuenta con una extensión de 302,085 metros cuadrados y estará principalmente enfocado al desarrollo de ocho edificios industrial estándar para manufactura y logística.

La segunda aportación corresponde a un terreno para el desarrollo de un proyecto denominado “Centro II”, ubicado en Naucalpan, el cual cuenta con una extensión de 7,235 metros cuadrados y que se constituirá como el primer Co-working Industrial® en México. Lo anterior, posicionará a Fibra Upsite como el primer desarrollador inmobiliario en ofrecer este innovador producto en México, mediante el cual se logrará capitalizar la creciente demanda de espacios compartidos.

Con estas aportaciones, la reserva territorial total alcanzó una superficie 612,798 metros cuadrados y una potencial superficie bruta arrendable de 265,819 metros cuadrados, distribuida en cinco regiones con alto crecimiento económico en el país. Es relevante destacar que estas propiedades han sido valuadas por expertos independientes, dando como resultado una importante generación de valor para nuestros accionistas en esta primera etapa.

Asimismo, quiero compartir con ustedes que durante la Asamblea de Tenedores del pasado mes de junio, se confirmó la autorización para llevar a cabo el registro de un programa comúnmente denominado como “Multivalor”, que contempla la colocación de instrumentos de capital y deuda, que nos permitirá contar con los recursos suficientes para el desarrollo de todo nuestro programa de inversión y aprovechar las oportunidades que se presenten en el futuro.

Habiendo cumplido nuestro primer año de operación desde nuestra oferta pública inicial y con avances importantes que fortalecen nuestra tesis de inversión, quisiera reiterar el compromiso de todo nuestro equipo hacia los inversionistas y demás grupos de interés que nos han brindado su confianza. Seguiremos trabajando para que Fibra Upsite se consolide como un vehículo diferenciado y de alta generación de valor.

Agradecemos mucho su confianza.

Rodolfo Balmaceda

Director General y Presidente del Comité Técnico

Resultados financieros del segundo trimestre de 2019

Estados Financieros

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

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

La información financiera del segundo trimestre de 2018, si bien nominalmente corresponde al periodo completo, sólo incluye las operaciones realizadas entre el 21 (OPI) al 30 de junio de 2018. Durante este periodo se recibieron los recursos de la oferta inicial y únicamente se realizaron pagos relacionados con los gastos de colocación.

Estado de resultados por el período de tres meses y seis meses acumulados al 30 de junio de 2019

Ps.	6 meses			
	2T18	2T19	2018	2019
Gastos de administración	(1,431,622)	(11,778,472)	(1,431,622)	(28,269,380)
Pérdida de operación	(1,431,622)	(11,778,472)	(1,431,622)	(28,269,380)
Resultado Integral de financiamientos	316,362	6,564,180	316,362	13,842,407
Gastos financieros	0	29,967	0	24,893
Total resultado integral de financiamiento	316,362	6,594,147	316,362	13,867,299
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	0	152,473,084	0	181,174,757
Utilidad neta e integral del periodo	(1,115,260)	147,288,759	(1,115,260)	166,772,676

Ingresos

Durante el segundo trimestre del 2019 no hubo ingresos por arrendamiento dado que el Portafolio Inicial se encuentra en proceso de desarrollo.

Gastos de administración

Durante el 2T19 los gastos de administración totalizaron Ps. 11,778,472. Dicho rubro incluye la compensación al administrador, gastos de operación del fideicomiso y los gastos relacionados con las propiedades. El monto reportado se encuentra en línea con el presupuesto anual autorizado por el Comité Técnico.

Intereses ganados

En el rubro de ingresos ganados se tienen los ingresos generados por las inversiones en valores gubernamentales de los excedentes de efectivo que aún no han sido destinados al desarrollo de los proyectos. Al 2T19 los ingresos por intereses alcanzaron Ps. 6,564,180.

Ganancia en revaluación de propiedades de inversión

Al cierre del 30 de junio de 2019 el valor del portafolio de propiedades de inversión de Fibra Upsite ascendió a Ps. 846,547,474 representando un incremento de 102.1%, comparado con 1T19.

Durante 2T19 se reconoció una ganancia en revaluación de Ps. 152,473,084 por el terreno de Naucalpan y de Irapuato.

Ps.	Valor de aportación	Gastos de escrituración	Total	Valor de avalúo	Ganancia
Naucalpan	92,300,000	2,366,332	94,666,332	101,593,050	6,926,718
Irapuato	63,437,832	144,137	63,581,969	209,128,335	145,546,366
Total inversión en las propiedades	155,737,832	2,510,469	158,248,301	310,721,385	152,473,084

Ganancia del período

Derivado a la ganancia en revaluación del portafolio, al 30 de junio de 2019 se presenta una ganancia del periodo de Ps. 147,288,759.

Estado de posición financiera al 30 de junio de 2019

<i>Ps.</i>	Al 30 de junio de 2019
Activo Circulante	
Efectivo y equivalentes de efectivo	273,688,658
Otras cuentas por cobrar	740,842
Impuesto al valor agregado por recuperar	41,737,608
Total del Activo Circulante	316,167,109
Activo No Circulante	
Reserva territorial	663,011,125
Infraestructura	80,385,886
Construcción en proceso	103,150,462
Total de Propiedades de Inversión	846,547,474
Total del Activo	1,162,714,583
Pasivo Circulante	
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	14,249,799
Total del Pasivo	14,249,799
Patrimonio de los fideicomitentes:	
Patrimonio contribuido	979,861,867
Resultados acumulados	168,602,916
Total del Patrimonio	1,148,464,783
Total del Pasivo y Patrimonio	1,162,714,583

Activos

El saldo de Efectivo y Equivalentes fue de Ps. 273,688,658 al cierre del 30 de junio de 2019, los cuales fueron invertidos en papel gubernamental de corto plazo.

Al 30 de junio de 2019 Fibra Upsite tiene Ps. 41,737,608 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

Al finalizar el 2T19 el portafolio de Fibra Upsite estaba compuesto por cinco proyectos de inversión con un valor de Ps. 846,547,474. Todos los terrenos fueron aportados a través del intercambio de los CBFIs del fideicomiso puente y reconocidos dentro de los activos de la Fibra a valor comercial. Este rubro también incluye los gastos realizados por concepto de infraestructura y construcción, los cuales serán ajustados conforme a su valor comercial una vez que se encuentre terminada la fase de construcción de dichas propiedades.

Pasivos

Los Pasivos del Fibra Upsite alcanzaron Ps. 14,249,799 al cierre del 30 de junio de 2019, los cuales corresponden en su mayoría a provisiones de Gastos de Administración.

Patrimonio

Al 30 de junio de 2019 el Patrimonio del fideicomiso fue de Ps. 1,148,464,783 y está compuesto principalmente por los recursos obtenidos en la OPI y el valor comercial de las reservas territoriales aportadas. Adicionalmente, el Fideicomiso Puente mantiene 5,116,773 CBFIs destinados al intercambio por aportación de propiedades, cuyo valor se verá reflejado dentro del patrimonio del fideicomiso una vez que se haya realizado dicho intercambio.

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 junio de 2019 los CBFIs que se encuentran en circulación y los están pendientes de ser intercambiados por la aportación de propiedades, están distribuidos de la siguiente forma:

	CBFIs	%
Circulación	27,282,539	84.2%
Fideicomiso Puente	5,116,773	15.8%
Total	32,399,312	100%

Adicionalmente, al 30 de junio de 2019 Fibra Upsite mantiene 102,102,764 de CBFIs en tesorería.

Distribución al 2T19

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 segundo trimestre de 2019.

Portafolio Inicial

Al cierre del 30 de junio de 2019 nuestro portafolio consiste en cinco terrenos con una superficie total de 612,798 metros cuadrados y una potencial SBA para desarrollar de 265,819 metros cuadrados. Las propiedades de inversión de la Fibra están ubicadas dentro de las zonas de mayor crecimiento económico del país.

Proyecto	Ubicación	Tipo de Producto	Área de Terreno (m ²)	SBA Estimada (m ²)
Noroeste I	Tijuana	Clúster	119,469	51,822
Norte II	Cd. Juárez	Estándar + Co-working	100,000	44,191
Centro III	Tlaxcala	Estándar (BTS)	84,009	30,893
Centro II	Naucalpan	Estándar + Co-working	7,235	10,707
Bajío II	Irapuato	Estándar + Co-working	302,085	128,206
Total			612,798	265,819

Proyectos en construcción

Fibra Upsite está actualmente desarrollando tres proyectos que en su totalidad suman 53,128 metros cuadrados. Dos de esos proyectos son edificios inventario y el tercero es un edificio a la medida (BTS).

Proyecto	Tipo	SBA (m ²)	Inversión (US\$ MM)	Avance (%)	Estimada fecha de terminación	Ubicación
Noroeste I – TIJ 01	Inventario	8,400	3.4	18%	4T19	Tijuana
Norte II – CJS 01	Inventario	13,835	1.88	86%	3T19	Cd. Juárez
Centro III - BTS	BTS	30,893	13.5	10%	4T19	Tlaxcala
Total		53,128	18.78			

Portafolio de Oportunidades de Inversión

Al cierre del 2T19 Fibra Upsite cuenta con un Portafolio de Oportunidades de Inversión con una superficie total aproximada de 318,068 metros cuadrados de terreno en la zona de Bajío y una reserva de 3,290,867 CBFIs para la adquisición de propiedades adicionales.

Proyecto	Ubicación	Tipo de Producto	Área de Terreno (m ²)	SBA Estimada (m ²)
Bajío IV	Querétaro	Estándar + Clúster	318,068	127,227
Total			318,068	127,227

Eventos relevantes

Con fecha de 13 de junio de 2019 se llevó a cabo una Asamblea General Ordinaria de tenedores. El resumen de las resoluciones de la Asamblea se encuentra en la sección de Inversionistas / Información Financiera de la página de internet de Fibra Upsite <http://fibra-uptsite.com/>

Anexos

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>	Al 31 de diciembre de 2018	Al 30 de junio de 2019
Activo Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	456,744,205	273,688,658
Otras cuentas por cobrar	179,900	740,842
Impuesto al valor agregado por recuperar	15,402,111	41,737,608
Total del Activo Circulante	472,326,216	316,167,109
Activo No Circulante		
Propiedades de inversión	284,627,568	663,011,125
Infraestructura	11,084,413	80,385,886
Construcción en proceso	23,155,945	103,150,462
Total de Propiedades en Inversión	318,867,926	846,547,474
Total del Activo	791,194,142	1,162,714,583
Pasivo Circulante		
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	3,043,966	14,249,799
Total del Pasivo	3,043,966	14,249,799
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	815,913,012	979,861,867
Resultados acumulados	(27,762,836)	168,602,916
Total del Patrimonio	788,150,176	1,148,464,783
Total del Pasivo y Patrimonio	791,194,142	1,162,714,583

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

Estado de utilidad integral

Ps.	6 meses			
	2T18	2T19	2018	2019
Gastos de administración	(1,431,622)	(11,778,472)	(1,431,622)	(28,269,380)
Pérdida de operación	(1,431,622)	(11,778,472)	(1,431,622)	(28,269,380)
Resultado Integral de financiamientos	316,362	6,564,180	316,362	13,842,407
Gastos financieros		29,967		24,893
Total resultado integral de financiamiento	316,362	6,594,147	316,362	13,867,299
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	0	152,473,084	0	181,174,757
Utilidad neta e integral del periodo	(1,115,260)	147,288,759	(1,115,260)	166,772,676
Utilidad neta e integral básica por CBFi	(0.03442)	4.54605	(0.03442)	5.14741
Utilidad neta e integral diluida por CBFi	(0.00829)	1.09507	(0.00829)	1.23993
Promedio ponderado de CBFIs en circulación *	32,399,312	32,399,312	32,399,312	32,399,312
Promedio ponderado de CBFIs en circulación con efectos de dilución **	134,502,076	134,502,076	134,502,076	134,502,076

* De este número de CBFIs, 5,116,773 no habían sido entregados al 30 de junio de 2019.

** Este número considera 102,102,764 CBFIs que pueden ser ofertados públicamente en México y en el extranjero.

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
Aportación inicial a la fecha de constitución	1,000	0	1,000
Patrimonio contribuido	554,630,333	0	554,630,333
Gastos de emisión	(29,593,077)	0	(29,593,077)
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	786,319,935	1,830,240	788,150,175
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	824,124,019	21,314,157	845,438,176
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	979,861,866	168,602,916	1,148,464,782

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.

Al 30 de junio de 2019

Flujo de efectivo de actividades de operación:	
Utilidad neta del período	166,772,676
Ajustes por:	
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(181,174,757)
Partidas relacionadas con actividades de inversión:	
Intereses a favor	(13,842,407)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:	
Gastos financieros	24,893
Total	(28,219,594)
(Aumento) disminución en:	
Otras cuentas por cobrar	(180,869)
Impuesto al valor agregado por recuperar	(18,730,591)
Aumento (disminución) en:	
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	(5,593,608)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	(52,724,662)
Flujo de efectivo de actividades de inversión:	
Intereses a favor efectivamente cobrados	13,842,407
Propiedades de inversión	(3,633,469)
Construcción en proceso	(140,514,929)
- Infraestructura	(70,578,821)
- Construcción en proceso.	(69,936,109)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(130,305,992)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:	
Aportaciones en efectivo de los fideicomitentes	0
Gastos financieros efectivamente pagados	(24,893)
Gastos de emisión	
Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento	(24,893)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(183,055,547)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	456,744,205
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	273,688,658

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 junio de 2019 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.