



REPORTE DE RESULTADOS 2T21

CONFERENCIA TELEFÓNICA 2T21

Miércoles 28 de julio 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](mailto:Iga.Wolska@upsite-mexico.com)
+52 (55) 2167 0977 investor.relations@upsite-mexico.com



FIBRAUP

ÍNDICE

Índice	2
Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del segundo trimestre de 2021	3
Datos relevantes	3
Mensaje del Director General.....	4
Resultados financieros del segundo trimestre de 2021	6
Certificados en circulación	11
Portafolio “Mismas Tiendas”	11
Portafolio en construcción.....	12
Portafolio de reserva territorial.....	12
Resumen de los resultados a seis meses acumulados al 30 de junio de 2021	13
Eventos Subsecuentes.....	14
Anexos	15
Notas aclaratorias.....	19
Cobertura de Analistas.....	19



Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del segundo trimestre de 2021

Ciudad de México (27 de julio 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 segundo 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

- Durante el mes julio de 2021 se firmó un contrato de arrendamiento para el desarrollo de un edificio a la medida (“Build to Suit”, “BTS”) dentro del parque “Upsite Tijuana Park I” por un total de superficie bruta arrendable (SBA) de 29,553 metros cuadrados (318,102 pies cuadrados), lo cual representa un crecimiento sobre nuestro portafolio estabilizado del 35%. El proyecto está denominado en moneda extranjera (dólares de los Estados Unidos de América).
- En tan solo 37 meses se logró rentar el 100% de nuestro “Upsite Tijuana Park I” el cual incluye una SBA total de 52,970 metros cuadrados (570,166 pies cuadrados), todos los proyectos están denominados en moneda extranjera (dólares de los Estados Unidos de América) y con contratos a largo plazo garantizados.
- Al cierre del segundo trimestre de 2021 la ocupación del portafolio mismas tiendas (“Same Stores” por sus siglas en inglés) se mantuvo al 100%, con un perfil de vencimiento promedio de 6.6 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 30 de junio de 2021 los ingresos por arrendamiento fueron de Ps.15,729,386, UAFIDA de Ps.893,448 y la utilidad neta de Ps.4,304,030.
- El flujo de operación (“FFO” por sus siglas en inglés) alcanzó Ps.4,304,030. 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.0.077.

- Al cierre del 30 de junio 2021, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.2.28 millones, un incremento de 31.0% respecto a los Ps.1.74 millones al 31 de diciembre de 2020.

Mensaje del Director General

Estimados accionistas,

Me complace comunicarles los eventos más relevantes del segundo trimestre de 2021, periodo durante el cual seguimos avanzando en la instrumentación el plan de crecimiento, como parte de nuestro segundo ciclo de inversión. A pesar de que aún se encuentran presentes factores de incertidumbre y alta volatilidad en la economía mundial, nuestro sector se mantiene resiliente y con una buena perspectiva para el cierre de año.

Cerramos esta primera mitad del 2021 con sólidos avances, cumpliendo nuestro segundo trimestre consecutivo con utilidad neta positiva y con un NAV de \$59.51 por CBFÍ. Mantenemos nuestro nivel de ocupación del 100%, con contratos de arrendamiento dolarizados y un promedio de vencimiento de 6.6 años.

Como parte de este nuevo ciclo de inversión, me permito compartirles que en los últimos días hemos firmado un contrato de arrendamiento con una empresa que cotiza en el NASDAQ especializada en el diseño, fabricación y distribución de productos de fibra óptica. Este contrato contempla el desarrollo de un edificio a la medida (“Build to Suit”, “BTS”) dentro de nuestro complejo denominado “Upsite Tijuana Park I”, el cual contará con una superficie bruta arrendable (SBA) de 29,553 metros cuadrados, cubriendo así el total de la construcción posible dentro de este parque industrial.

Lo anterior es una muestra clara de que el mercado de propiedades industriales en la zona fronteriza sigue manteniendo un gran dinamismo, con altas tasas de absorción, las cuales están incentivando positivamente los precios por metro cuadrado. Como hemos compartido con ustedes en trimestres pasados, esta región es de gran importancia estratégica para nosotros, por lo que seguiremos buscando ampliar nuestra presencia en la misma con el fin de atender la creciente demanda generada por el crecimiento de la economía norteamericana.

Asimismo, está en curso el proceso de entrega de los dos desarrollos que se encontraban en etapa de construcción dentro de los parques “Upsite Juárez Park I” y “Upsite Tijuana Park I”, los cuales cuentan con una superficie bruta arrendable (SBA) total de 29,335 metros cuadrados,

representando un crecimiento en nuestro portafolio del 54% y los cuales comenzarán a generar flujos de ingresos a partir del siguiente trimestre.

En lo que respecta a la zona del Bajío, donde contamos con una importante reserva territorial y cuya reactivación de la demanda se mostraba rezagada con respecto a la zona fronteriza, hemos visto señales de un mayor dinamismo, impulsada principalmente por una recuperación de la actividad en el sector automotriz y la logística.

No obstante lo anterior, reconocemos también que así como hay signos alentadores que impactan favorablemente a nuestro país, como es el crecimiento de la economía mundial calculado en alrededor de 6% para este 2021, cifra no vista desde los años setenta, también existen riesgos relacionados con el incremento de la inflación y el efecto que pueda tener el retiro de los estímulos monetarios en varios países del mundo y el incremento de las tasas de interés.

Fibra Upsite cuenta hoy con una atractiva perspectiva y una sólida posición financiera, pero seguiremos mostrando prudencia en nuestras inversiones. Nos mantendremos bien capitalizados y seleccionaremos cuidadosamente los proyectos que desarrollaremos, lo que nos permitirá afrontar óptimamente los retos y las posibles contingencias que se presenten en el futuro, así como las oportunidades existentes en el mercado.

Aprovecho de nuevo este espacio para extender nuestro agradecimiento a nuestros inversionistas y grupos de interés que día con día nos siguen brindando su confianza y respaldo. Estamos convencidos que en la segunda mitad del año seguiremos avanzando firmemente en nuestros resultados y objetivos estratégicos.

Muchas gracias,

Rodolfo Balmaceda

Director General y Presidente del Comité Técnico

Resultados financieros del segundo 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 segundo trimestre de 2021 cubre las operaciones del período comprendido del 1 de abril de 2021 al 30 de junio de 2021 y se compara con el mismo período del año anterior, el cual fue presentado bajo las mismas normas.

La información financiera de los seis meses acumulados de 2021 cubre las operaciones del periodo comprendido del 1 de enero de 2021 hasta el 30 de junio de 2021.

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

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

Ps.	2T21	2T20	Var. %	6 meses		Var. %
				2021	2020	
Ingresos por arrendamiento	15,729,386	9,548,261	64.7	31,277,808	14,755,581	112.0
Costo de operación de las propiedades de inversión	(2,641,807)	(480,235)	450.1	(4,160,485)	(1,386,039)	200.2
Ingreso Operativo Neto	13,087,579	9,068,026	44.3	27,117,323	13,369,542	102.8
Gastos de administración	(12,194,130)	(10,617,923)	14.8	(24,456,682)	(24,652,766)	(0.8)
UAFIDA	893,448	(1,549,897)	(157.6)	2,660,641	(11,283,224)	(123.6)
Intereses ganados	5,219,470	211,497	na	12,006,241	705,582	na
Gasto por intereses	(2,310,501)	0	na	(4,555,334)	0	na
Utilidad (Pérdida) cambiaria	501,614	(35,195)	na	1,200,308	(51,280)	na
Total resultado integral de financiamiento	3,410,582	176,302	na	8,651,215	654,302	na
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	0	281,984,917	na	116,757,835	281,984,917	(58.6)
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	4,304,030	280,611,322	na	128,069,690	271,355,996	(52.8)
Utilidad (Pérdida) neta e integral básica por CBFi	0.08	8.66	0.0	2.28	8.38	(72.8)
Utilidad (Pérdida) neta e integral básica por CBFi	0.03	2.09	(99.1)	0.95	2.02	(52.8)
CBFi en circulación ¹⁾	56,257,365	32,399,312		56,257,365	32,399,312	
CBFi en circulación con efectos de dilución	134,502,076	134,502,076		134,502,076	134,502,076	

¹⁾ De este número de CBFi, 3,290,867 no habían sido entregados al 30 de junio de 2021.

Ingresos

Durante el segundo trimestre de 2021 los ingresos por arrendamiento totalizaron Ps.15,729,386 comparado con los Ps.9,548,261 en el segundo trimestre de 2020. El incremento se debe a que el 100% de los edificios están rentados.

Costo de operación

Al 30 de junio de 2021, el costo de operación de las propiedades arrendadas se incrementó a Ps.2,641,807 con respecto al mismo período de 2020 que fue de Ps.480,235, debido a que arrancaron operaciones las empresas cuyos edificios se encontraban en construcción en aquella fecha. Las propiedades de la Fibra se encuentran dentro de parques industriales propios, los cuales no están completamente estabilizados.

Gastos de administración

Durante el 2T21 los gastos de administración totalizaron Ps.12,194,130 comparados con Ps.10,617,923 del segundo trimestre del 2020. 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.5,219,470 en el segundo trimestre del 2021.

Gasto por intereses

Los gastos por intereses al 2T21 fueron de Ps.2,310,501. 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 segundo trimestre se reconoció la utilidad cambiaria de Ps.501,614. Derivado de lo anterior, el resultado integral de financiamiento fue de Ps.3,410,582.

Ganancia en revaluación de propiedades de inversión

Al cierre de ejercicio no se practicaron ningunos avalúos de edificios del portafolio de Fibra.

Utilidad del período

Al 30 de junio de 2021 se presenta una utilidad neta del periodo de Ps.4,304,030.

Flujo de operación (FFO)

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218

(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (Fibra Upsite)

FFO Reconciliación

Ps.	6 meses			
	2T21	2T20	2021	2020
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	4,304,030	280,611,322	31,277,808	14,755,581
Ajustes				
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	0	281,984,917	116,757,835	281,984,917
FFO Atribuible	4,304,030	(1,373,595)	(85,480,026)	(267,229,337)
CBFIs en circulación	56,257,365	32,399,312	56,257,365	32,399,312
FFO por CBFi	0.077	(0.042)	(1.519)	(8.248)

Estado de posición financiera al 30 de junio 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.	30-jun-21	31-dic-20
Activo Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	586,414,353	1,035,183,518
Otras cuentas por cobrar	3,945,474	3,258,608
Clientes	73,745,658	29,866,005
Impuesto al valor agregado por recuperar	95,727,766	78,475,010
Total del Activo Circulante	759,833,252	1,146,783,141
Activo No Circulante		
Propiedades de inversión	2,283,647,443	1,743,564,561
Depósito en garantía	0	101,250
Total de Activo No Circulante	2,283,647,443	1,743,665,811
Total del Activo	3,043,480,695	2,890,448,952
Pasivo Circulante		
Cuentas por pagar	13,930,086	13,337,653
Rentas cobradas por anticipado	34,020,095	35,794,224
Otras provisiones	2,702,537	3,268,743
Total del Pasivo Circulante	50,652,718	52,400,620
Pasivo Largo Plazo		
Depósitos en garantía	9,909,894	9,104,300
Rentas cobradas por anticipado	39,223,022	13,427,358
Deuda de largo plazo	233,844,687	233,735,990
Total del Pasivo Largo Plazo	282,977,603	256,267,648
Total del Pasivo	333,630,321	308,668,268
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	1,919,049,257	1,919,049,257
Resultados acumulados	790,801,117	662,731,427
Total del Patrimonio	2,709,850,374	2,581,780,684
Total del Pasivo y Patrimonio	3,043,480,695	2,890,448,952

Activos

El saldo de Efectivo y Equivalentes fue de Ps.586,414,353 al cierre del 30 de junio de 2021, el cual fue invertido en papel gubernamental de corto plazo.

Clientes

Al cierre del 2T21 el saldo de los Clientes fue de Ps.73,745,658, comparado con Ps.29,866,005. El incremento se debe a la cobranza de las rentas anticipadas pendientes de uno de los inquilinos de la Fibra.

Propiedades de inversión

Al cierre del 30 de junio de 2021, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.2,283,647,443 representando un incremento del 23.6%, comparado con el 2T20.

Pasivos Circulantes

Los Pasivos Circulantes de Fibra Upsite alcanzaron Ps.50,652,718 al cierre del 30 de junio 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 Ps.282,977,603 los cuales incluyen la deuda bancaria, las rentas cobradas por anticipado y los depósitos de garantía a largo plazo entregados por nuestros inquilinos.

Patrimonio

Al 30 de junio de 2021 el Patrimonio del fideicomiso es de Ps.2,709,850,374 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 30 de junio 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%
Total	56,257,365	100%

Adicionalmente, al 30 de junio de 2021 Fibra Upsite mantenía en su tesorería 78,244,711 de CBFIs.

Distribución al 2T21

Durante el ejercicio al 30 junio de 2021 no hubo Resultado Fiscal, razón por la cual no habrá distribución de dividendos.

Portafolio “Mismas Tiendas”

Al cierre del 30 de junio de 2021, nuestro portafolio se componía de tres propiedades industriales con una SBA de 54,221 metros cuadrados ubicadas en las ciudades de Tijuana, Ciudad Juárez y Tlaxcala.

Proyecto	Ubicación	SBA (m ²)	% Rentado
TIJ01	Tijuana	8,400	100%
CJS01	Juárez	13,901	100%
TLAX01	Tlaxcala	31,920	100%
Total		54,221	

Portafolio en construcción

Fibra Upsite está actualmente desarrollando tres edificios a la medida (BTS) que en su totalidad suman 59,505 metros cuadrados.

Proyecto	Tipo	SBA (m ²)	Avance (%)	Estimada fecha de terminación	Ubicación
Noroeste I – TIJ 02	BTS	15,017	94%	3T21	Tijuana
Noroeste I – TIJ 03	BTS	29,553	3%	1T22	Tijuana
Norte II – CJS 02	BTS	14,935	86%	3T21	Cd. Juárez
Total		59,505			

Portafolio de reserva territorial

Al cierre del 30 de junio de 2021 nuestro portafolio consiste en cinco terrenos con una superficie total de 809,749 metros cuadrados y una potencial SBA para desarrollar de 376,136 metros cuadrados. Las propiedades de inversión de la Fibra están ubicadas dentro de las zonas de mayor crecimiento económico del país.

Proyecto	Ubicación	Tipo de Producto	Área de Terreno (m ²)	SBA Potencial (m ²)
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
Total			809,749	376,136

Resumen de los resultados a seis meses acumulados al 30 de junio de 2021

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

Ps.	2T21	2T20	Var. %	6 meses		Var. %
				2021	2020	
Ingresos por arrendamiento	15,729,386	9,548,261	64.7	31,277,808	14,755,581	112.0
Costo de operación de las propiedades de inversión	(2,641,807)	(480,235)	450.1	(4,160,485)	(1,386,039)	200.2
Ingreso Operativo Neto	13,087,579	9,068,026	44.3	27,117,323	13,369,542	102.8
Gastos de administración	(12,194,130)	(10,617,923)	14.8	(24,456,682)	(24,652,766)	(0.8)
UAFIDA	893,448	(1,549,897)	(157.6)	2,660,641	(11,283,224)	(123.6)
Intereses ganados	5,219,470	211,497	na	12,006,241	705,582	na
Gasto por intereses	(2,310,501)	0	na	(4,555,334)	0	na
Utilidad (Pérdida) cambiaria	501,614	(35,195)	na	1,200,308	(51,280)	na
Total resultado integral de financiamiento	3,410,582	176,302	na	8,651,215	654,302	na
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	0	281,984,917	na	116,757,835	281,984,917	(58.6)
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	4,304,030	280,611,322	na	128,069,690	271,355,996	(52.8)
Utilidad (Pérdida) neta e integral básica por CBFi	0.08	8.66	0.0	2.28	8.38	(72.8)
Utilidad (Pérdida) neta e integral básica por CBFi	0.03	2.09	(99.1)	0.95	2.02	(52.8)
CBFis en circulación ¹⁾	56,257,365	32,399,312		56,257,365	32,399,312	
CBFis en circulación con efectos de dilución	134,502,076	134,502,076		134,502,076	134,502,076	

¹⁾ De este número de CBFis, 3,290,867 no habían sido entregados al 30 de junio de 2021.

Los ingresos por arrendamiento acumulados al cierre de 30 de junio de 2021 totalizaron Ps.31,277,808. El ingreso operativo neto a seis meses fue de Ps.27,117,323.

Los gastos de administración acumulados totalizaron Ps.24,456,682 comparados con los Ps.24,652,766 al cierre del segundo trimestre del 2020. El monto reportado se encuentra en línea con el presupuesto anual autorizado por el Comité Técnico.

Los ingresos por intereses acumulados incrementaron a Ps.12,006,241 debido al mayor nivel de la caja durante los primeros seis meses de 2021. Los gastos financieros al cierre de 30 de junio de 2021 fueron de Ps.4,555,334.

La utilidad cambiaria fue de Ps.1,200,308. Derivado a lo anterior el resultado integral de financiamiento acumulado al cierre de 30 junio de 2021 fue de Ps.8,651,215.

Al cierre del 30 de junio de 2021 el ajuste al valor razonable de propiedades de inversión de Fibra Upsite ascendió a Ps.116,757,835.

Al 30 de junio de 2021 se presenta una utilidad neta del periodo de Ps.128,069,690.

Eventos Subsecuentes

El día 23 de julio de 2021 se firmó un contrato de arrendamiento para el desarrollo de un edificio a la medida (“Build to Suit”, “BTS”) dentro del parque “Upsite Tijuana Park I” por un total de superficie bruta arrendable (SBA) de 29,553 m² (318,102 pies cuadrados). El contrato firmado es con una compañía que cotiza en el NASDAQ y se dedica al diseño, manufactura y distribución de fibra óptica y ubicará sus operaciones en Tijuana, Baja California. El contrato ésta denominado en moneda extranjera (dólares de los Estados Unidos de América) y cuenta con un plazo de 60 meses.

Anexos

Estado de posición financiera al 30 de junio 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>	30-jun-21	31-dic-20
Activo Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	586,414,353	1,035,183,518
Otras cuentas por cobrar	3,945,474	3,258,608
Clientes	73,745,658	29,866,005
Impuesto al valor agregado por recuperar	95,727,766	78,475,010
Total del Activo Circulante	759,833,252	1,146,783,141
Activo No Circulante		
Propiedades de inversión	2,283,647,443	1,743,564,561
Depósito en garantía	0	101,250
Total de Activo No Circulante	2,283,647,443	1,743,665,811
Total del Activo	3,043,480,695	2,890,448,952
Pasivo Circulante		
Cuentas por pagar	13,930,086	13,337,653
Rentas cobradas por anticipado	34,020,095	35,794,224
Otras provisiones	2,702,537	3,268,743
Total del Pasivo Circulante	50,652,718	52,400,620
Pasivo Largo Plazo		
Depósitos en garantía	9,909,894	9,104,300
Rentas cobradas por anticipado	39,223,022	13,427,358
Deuda de largo plazo	233,844,687	233,735,990
Total del Pasivo Largo Plazo	282,977,603	256,267,648
Total del Pasivo	333,630,321	308,668,268
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	1,919,049,257	1,919,049,257
Resultados acumulados	790,801,117	662,731,427
Total del Patrimonio	2,709,850,374	2,581,780,684
Total del Pasivo y Patrimonio	3,043,480,695	2,890,448,952

Estado de resultados por el período de tres meses y seis meses acumulados al 30 de junio de 2021

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

Ps.	2T21	2T20	Var. %	6 meses		
				2021	2020	Var. %
Ingresos por arrendamiento	15,729,386	9,548,261	64.7	31,277,808	14,755,581	112.0
Costo de operación de las propiedades de inversión	(2,641,807)	(480,235)	450.1	(4,160,485)	(1,386,039)	200.2
Ingreso Operativo Neto	13,087,579	9,068,026	44.3	27,117,323	13,369,542	102.8
Gastos de administración	(12,194,130)	(10,617,923)	14.8	(24,456,682)	(24,652,766)	(0.8)
UAFIDA	893,448	(1,549,897)	(157.6)	2,660,641	(11,283,224)	(123.6)
Intereses ganados	5,219,470	211,497	na	12,006,241	705,582	na
Gasto por intereses	(2,310,501)	0	na	(4,555,334)	0	na
Utilidad (Pérdida) cambiaria	501,614	(35,195)	na	1,200,308	(51,280)	na
Total resultado integral de financiamiento	3,410,582	176,302	na	8,651,215	654,302	na
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	0	281,984,917	na	116,757,835	281,984,917	(58.6)
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	4,304,030	280,611,322	na	128,069,690	271,355,996	(52.8)
Utilidad (Pérdida) neta e integral básica por CBFi	0.08	8.66	0.0	2.28	8.38	(72.8)
Utilidad (Pérdida) neta e integral básica por CBFi	0.03	2.09	(99.1)	0.95	2.02	(52.8)
CBFis en circulación ¹⁾	56,257,365	32,399,312		56,257,365	32,399,312	
CBFis en circulación con efectos de dilución	134,502,076	134,502,076		134,502,076	134,502,076	

¹⁾ De este número de CBFis, 3,290,867 no habían sido entregados al 30 de junio de 2021.

Estado de cambios en el patrimonio por el período de seis meses al 30 de junio 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
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
Utilidad 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
Utilidad neta e integral del periodo	0	123,765,660	123,765,660
Saldos al 31 de marzo de 2021	1,919,049,257	786,497,087	2,705,546,344
Utilidad neta e integral del periodo	0	4,304,030	4,304,030
Saldos al 30 de junio de 2021	1,919,049,257	790,801,117	2,709,850,374

Estado de flujos de efectivo por el periodo de seis meses al 30 de junio 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.	30-jun-21	31-dic-20
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad neta del período	128,069,690	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	(12,006,241)	(14,465,177)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Gastos financieros	(1,200,308)	(3,442,971)
Total	(1,894,693)	(7,512,067)
(Aumento) disminución en:		
Otras cuentas por cobrar	(686,866)	(2,882,260)
Clientes	(43,879,653)	(29,866,005)
Impuesto al valor agregado por recuperar	(26,262,760)	(20,123,309)
Depósitos en Garantía	101,250	(101,250)
Aumento (disminución) en:		
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	26,227	(71,590,304)
Depósitos en Garantía	805,594	3,958,188
Ingresos Diferidos	24,021,535	38,929,358
Impuestos por pagar	9,010,004	4,524,463
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	(38,759,363)	(84,663,188)
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Intereses a favor efectivamente cobrados	12,006,241	14,465,177
Propiedades de inversión	(351,565,402)	0
Construcción en proceso	(71,759,646)	(88,754,005)
- Infraestructura	(12,990,240)	(37,198,008)
- Construcción en proceso.	(53,490,000)	0
- Mejoras	(5,279,406)	(51,555,996)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(411,318,807)	(74,288,828)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Aportaciones en efectivo de los fideicomitentes	0	882,747,961
Gastos financieros efectivamente pagados	1,200,308	3,442,971
Gastos de emisión	0	(11,119,093)
Deuda Bancaria (Neta de Comisiones y Gastos)	108,697	233,735,990
Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento	1,309,005	1,108,807,829
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(448,769,165)	949,855,813
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	1,035,183,518	85,327,705
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	586,414,353	1,035,183,518

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 30 de junio 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.