



# REPORTE DE RESULTADOS 3T19

## CONFERENCIA TELEFÓNICA 3T19

Lunes 28 de octubre 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 tercer trimestre de 2019 .....	3
Datos relevantes .....	3
Mensaje del Director General.....	4
Resultados financieros del tercer trimestre de 2019.....	6
Certificados en circulación .....	9
Distribución al 3T19.....	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 tercer trimestre de 2019

**Ciudad de México (25 de octubre de 2019)** – Fibra Upsite (BMV: FIBRAUP18), vehículo inmobiliario dedicado al desarrollo, arrendamiento y administración de bienes inmuebles industriales anunció hoy sus resultados al cierre del tercer 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

- Después de catorce meses de operación como empresa pública, nuestro modelo de negocio que consiste en la generación de valor desde el momento de la aportación de los terrenos, reporta hoy día una ganancia de 209 millones de pesos en el acumulado desde la Oferta Pública Inicial (OPI), sin haber utilizado el total de los instrumentos (CBFIs) para la aportación de terrenos.
- El monto total inicial de instrumentos del patrimonio (CBFIs) que se tenían reservados para la aportación de terrenos era de 17,409,303. De este total, se han distribuido ya 12,292,530 para el pago de los terrenos aportados, es decir, el 71%. El 29% restante de los instrumentos del patrimonio (CBFIs) que se tienen reservados para la aportación de terrenos, serán ejercidos en los siguientes trimestres.
- La asignación de instrumentos del patrimonio (CBFIs) destinados al pago de las propiedades de inversión reflejadas en el balance, ascendió a 12,292,530 equivalentes a un precio de 54 pesos por CBFIs. El intercambio de estos CBFIs, crearon un valor que asciende al 46% con relación al precio de colocación.
- Al 30 de septiembre de 2019 el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps. 918,413,562, representando un incremento de 8.5% comparado con el cierre de 2T19.

## Mensaje del Director General

Estimados Accionistas,

Me complace comunicarles los eventos más destacados del tercer trimestre de 2019, los cuales reflejan nuestro continuo avance en la ejecución de nuestro plan estratégico.

Durante el trimestre que acaba de concluir, pese a un entorno de desaceleración mundial y un crecimiento del PIB cercano a cero en México; el sector exportador, el cual se caracteriza por ser uno de los principales demandantes de espacios inmobiliarios industriales, sigue mostrando fortaleza.

La disputa comercial entre Estados Unidos y China ha permitido a México seguir ganado una mayor participación de mercado en el total de las importaciones norteamericanas. Este efecto, fortalece a las cadenas de suministro de Norteamérica y reafirma la vocación exportadora y manufacturera de nuestro país. Más aun, la presencia de empresas chinas en México crece día a día, debido a la ubicación estratégica y a la posibilidad de aprovechar el tratado comercial existente (TLC) y quizá al nuevo tratado comercial, TMEC, que pudiera ser aprobado en Estados Unidos en un futuro cercano.

Esta dinámica está generando un impulso a la demanda de espacios industriales principalmente en la frontera norte del país, especialmente en las plazas en donde tenemos presencia, las cuales siguen mostrando solidez y presentan bajas tasas de desocupación, según muestran los reportes recientes de los corredores inmobiliarios especializados.

En lo que respecta a nuestro plan de ejecución, quisiera compartirles que el proceso de construcción del proyecto denominado Norte II, localizado en Cd. Juárez, está siendo terminado y nos encontramos en el proceso de negociación para el arrendamiento del mismo. De igual manera, estamos por terminar el primer edificio en la Ciudad de Tijuana, donde ya hemos recibido algunos requerimientos para su posible arrendamiento. Asimismo, el proyecto denominado Centro III, localizado en Tlaxcala, lleva un avance del 35% y será entregado durante el primer cuarto del 2020. Una vez terminados estos tres desarrollos iniciales, esperamos iniciar el proceso de generación de flujos durante el primer trimestre del 2020.

Cabe mencionar que recientemente la Secretaría de Economía publicó un “decálogo” que constituye la base de la política industrial del actual Gobierno. Esta lista de acciones incorpora varias directamente relacionadas con el apoyo y fortalecimiento de la Pequeñas y Medianas Empresas, tales como incrementar el encadenamiento productivo, utilizar las compras de gobierno como palanca para el desarrollo industrial y aumentar el financiamiento de la banca

de desarrollo. Estas medidas coinciden con el plan de negocios que esta FIBRA ha planteado desde un inicio.

Antes de concluir, quisiera agradecer a todos los inversionistas y medios de prensa que el pasado mes de septiembre nos acompañaron en la Bolsa Mexicana de Valores para celebrar nuestro primer aniversario como empresa pública y nuestro “Upsite Day”, evento en el que tuvimos la oportunidad de compartirles los avances de nuestro plan de ejecución.

Estamos convencidos de que nuestro modelo diferenciado de negocios nos permitirá aprovechar el dinamismo que sigue mostrando el mercado inmobiliario industrial en México y de esta manera, continuar cumpliendo con los compromisos establecidos con nuestros inversionistas y grupos de interés.

Agradecemos mucho su confianza.

## **Rodolfo Balmaceda**

Director General y Presidente del Comité Técnico

# Resultados financieros del tercer 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 tercer trimestre de 2019 cubre las operaciones del periodo comprendido del 1 de julio de 2019 hasta el 30 de septiembre de 2019 y se compara con el mismo periodo del año anterior, el cual fue presentado bajo las mismas normas.

La información financiera de los nueve meses acumulados de 2019 cubre las operaciones del periodo comprendido del 1 de enero de 2019 hasta el 30 de septiembre de 2019. La información financiera de los nueve meses acumulados de 2018, si bien nominalmente corresponde al periodo completo, sólo incluye las operaciones realizadas entre el 21 de junio (OPI) al 30 de septiembre de 2018.

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

Ps.				9 meses		% Var.
	3T18	3T19	% Var.	2018 <sup>1)</sup>	2019	
Gastos de administración	(14,748,726)	(11,679,097)	(20.8)	(16,180,347)	(39,948,477)	146.9
<b>Pérdida de operación</b>	<b>(14,748,726)</b>	<b>(11,679,097)</b>		<b>(16,180,347)</b>	<b>(39,948,477)</b>	
Resultado Integral de financiamientos	8,937,219	3,765,227	(57.9)	9,253,581	17,607,633	
Gastos (Ingresos) financieros		(39,097)			(14,205)	
<b>Total resultado integral de financiamiento</b>	<b>8,937,219</b>	<b>3,726,129</b>	<b>(58.3)</b>	<b>9,253,581</b>	<b>17,593,429</b>	<b>90.1</b>
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	0	0		0	181,174,757	
<b>Utilidad neta e integral del periodo</b>	<b>(5,811,506)</b>	<b>(7,952,968)</b>		<b>(6,926,766)</b>	<b>158,819,708</b>	

<sup>1)</sup> Corresponde al periodo de 21 de junio de 2018 a 30 de septiembre de 2018.

## Ingresos

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

## Gastos de administración

Durante el 3T19 los gastos de administración totalizaron Ps. 11,679,097 comparados con los Ps. 14,748,726 del tercer trimestre del 2018, lo que representa una disminución de 20.8%. 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. Los ingresos por intereses disminuyeron a Ps. 3,765,227 en el tercer trimestre del 2019. Debido al hecho que la Fibra sigue invirtiendo en desarrollo de nuevas propiedades durante el trimestre, esto resultó en una reducción de la caja.

## Ganancia en revaluación de propiedades de inversión

Al cierre del 30 de septiembre de 2019 el valor del portafolio de propiedades de inversión de Fibra Upsite ascendió a Ps. 918,413,562 representando un incremento de 8.5%, comparado con 2T19.

Durante tercer trimestre de 2019 no se reconoció el ajuste al valor razonable de propiedades de inversión.

## Pérdida del período

Derivado a la falta de los ingresos de arrendamiento, al 30 de septiembre de 2019 se presenta una pérdida del periodo de Ps. 7,952,968.

## Estado de posición financiera al 30 de septiembre de 2019

Ps.	31-dic-18	30-sep-19
<b>Activo Circulante</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	456,744,205	178,642,005
Otras cuentas por cobrar	179,900	566,841
Impuesto al valor agregado por recuperar	15,402,111	51,582,805
<b>Total del Activo Circulante</b>	<b>472,326,216</b>	<b>230,791,651</b>
<b>Activo No Circulante</b>		
Propiedades de inversión	284,627,568	664,025,035
Infraestructura	11,084,413	79,070,675
Construcción en proceso	23,155,945	175,317,852
<b>Total de Propiedades en Inversión</b>	<b>318,867,926</b>	<b>918,413,562</b>
<b>Total del Activo</b>	<b>791,194,142</b>	<b>1,149,205,213</b>
<b>Pasivo Circulante</b>		
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	3,043,966	8,693,398
<b>Total del Pasivo</b>	<b>3,043,966</b>	<b>8,693,398</b>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes:</b>		
Patrimonio contribuido	815,913,012	979,861,867
Resultados acumulados	(27,762,836)	160,649,948
<b>Total del Patrimonio</b>	<b>788,150,176</b>	<b>1,140,511,815</b>
<b>Total del Pasivo y Patrimonio</b>	<b>791,194,142</b>	<b>1,149,205,213</b>

## Activos

El saldo de Efectivo y Equivalentes fue de Ps. 178,642,005 al cierre del 30 de septiembre de 2019, los cuales fueron invertidos en papel gubernamental de corto plazo.

Al 30 de septiembre de 2019 Fibra Upsite tiene Ps. 51,582,805 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. Durante el segundo trimestre de 2019 Upsite inició el proceso para recuperar el IVA con la autoridad correspondiente.



## Propiedades de inversión

Al finalizar el 3T19 el portafolio de Fibra Upsite estaba compuesto por cinco proyectos de inversión con un valor de Ps. 918,413,562. 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. 8,693,398 al cierre del 30 de septiembre de 2019, los cuales corresponden en su mayoría a provisiones de Gastos de Administración.

## Patrimonio

Al 30 de septiembre de 2019 el Patrimonio del fideicomiso fue de Ps. 1,140,511,815 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 septiembre de 2019 los CBFIs que se encuentran en circulación están distribuidos de la siguiente forma:

	<b>CBFIs</b>	<b>%</b>
Oferta Pública Inicial	14,990,009	46.3%
CBFIs utilizados	12,292,530	37.9%
Contrato Promesa Aportación Bajío IV	1,825,906	5.6%
Reserva	3,290,867	10.2%
<b>Total</b>	<b>32,399,312</b>	<b>100%</b>

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

## Distribución al 3T19

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 2019.

## Portafolio Inicial

Al cierre del 30 de septiembre 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 <sup>2</sup> )	SBA Estimada (m <sup>2</sup> )
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
<b>Total</b>			<b>612,798</b>	<b>265,819</b>

## 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	Ubicación	Tipo	SBA (m <sup>2</sup> )	Inversión (US\$ MM)	Avance (%)	Estimada fecha de terminación
Noroeste I – TIJ 01	Tijuana	Inventario	8,400	3.4	64%	4T19
Norte II – CJS 01	Cd. Juárez	Inventario	13,835	1.88	95%	4T19
Centro III - BTS	Tlaxcala	BTS	30,893	13.5	35%	1T20
<b>Total</b>			<b>53,128</b>	<b>18.78</b>		

## Portafolio de Oportunidades de Inversión

Al cierre del 3T19 Fibra Upsite cuenta con un Contrato Privado de Promesa de Aportación para intercambiar 1,825,906 de CBFIs por un terreno con una superficie total aproximada de 318,068 metros cuadrados en la zona de Bajío, lo cual nos da un potencial de SBA estimada de 127,227 metros cuadrados.

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

## Eventos relevantes

**Con fecha de 26 de septiembre de 2019** se llevó a cabo nuestro primer “Upsite Day” con la participación de inversionistas, proveedores, socios, colegas, corredores inmobiliarios, clientes y autoridades.

En junio de este año, Fibra Upsite cumplió su primer aniversario como empresa pública, que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), permitiéndole la creación de una plataforma de inversión a nivel nacional con los más altos estándares y mejores prácticas de Gobierno Corporativo, así como de cumplimiento de regulaciones con la CNBV, la BMV y el SAT. Si bien el propósito fundamental de la Compañía es constituirse como un vehículo para la generación de alto valor agregado, también lo es el desarrollo de espacios de “Co-Working Industrial” y parques dedicados o “Clusters”, que pretenden constituirse como ecosistemas industriales destinados a las Pequeñas y Medianas Empresas (PYMEs) y “Startups”. Estos espacios facilitarán e impulsarán la co-creación, innovación colectiva y la manufactura digital, lo que redundará en el incremento de su productividad y competitividad.

Rodolfo Balmaceda, Director General y Presidente del Comité Técnico de Fibra Upsite, comentó: “Este evento y primer aniversario nos permite compartir los avances logrados y escuchar directamente de nuestros inversionistas y grupos de interés, sus opiniones y sugerencias. Asimismo, nos da la oportunidad de presentar de nuevo y resaltar las ventajas de un modelo de negocio único y de alta generación de valor. Nos estamos preparando para crecer nuestro programa de inversión, con el fin de captar múltiples oportunidades que se presentan actualmente en nuestro sector. Por otro lado, hemos integrado un Comité Técnico y Comités de apoyo con miembros muy talentosos y comprometidos, lo que nos ha permitido fortalecer nuestro Gobierno Corporativo y las mejores prácticas dentro de la empresa.”

# 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 septiembre de 2019
<b>Activo Circulante</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	456,744,205	178,642,005
Otras cuentas por cobrar	179,900	566,841
Impuesto al valor agregado por recuperar	15,402,111	51,582,805
<b>Total del Activo Circulante</b>	<b>472,326,216</b>	<b>230,791,651</b>
<b>Activo No Circulante</b>		
Propiedades de inversión	284,627,568	664,025,035
Infraestructura	11,084,413	79,070,675
Construcción en proceso	23,155,945	175,317,852
<b>Total de Propiedades en Inversión</b>	<b>318,867,926</b>	<b>918,413,562</b>
<b>Total del Activo</b>	<b>791,194,142</b>	<b>1,149,205,213</b>
<b>Pasivo Circulante</b>		
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	3,043,966	8,693,398
<b>Total del Pasivo</b>	<b>3,043,966</b>	<b>8,693,398</b>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes:</b>		
Patrimonio contribuido	815,913,012	979,861,867
Resultados acumulados	(27,762,836)	160,649,948
<b>Total del Patrimonio</b>	<b>788,150,176</b>	<b>1,140,511,815</b>
<b>Total del Pasivo y Patrimonio</b>	<b>791,194,142</b>	<b>1,149,205,213</b>

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

Ps.	9 meses					
	3T18	3T19	% Var.	2018 <sup>1)</sup>	2019	% Var.
Gastos de administración	(14,748,726)	(11,679,097)	(20.8)	(16,180,347)	(39,948,477)	146.9
<b>Pérdida de operación</b>	<b>(14,748,726)</b>	<b>(11,679,097)</b>		<b>(16,180,347)</b>	<b>(39,948,477)</b>	
Resultado Integral de financiamientos	8,937,219	3,765,227	(57.9)	9,253,581	17,607,633	
Gastos (Ingresos) financieros	0	(39,097)		0	(14,205)	
<b>Total resultado integral de financiamiento</b>	<b>8,937,219</b>	<b>3,726,129</b>	<b>(58.3)</b>	<b>9,253,581</b>	<b>17,593,429</b>	<b>90.1</b>
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	0	0		0	181,174,757	
<b>Pérdida (utilidad) neta e integral del periodo</b>	<b>(5,811,506)</b>	<b>(7,952,968)</b>		<b>(6,926,766)</b>	<b>158,819,708</b>	
Utilidad neta e integral básica por CBFi	(0.17937)	(0.24547)		(0.21379)	4.90195	
Utilidad neta e integral diluida por CBFi	(0.04321)	(0.05913)		(0.05150)	1.18080	
CBFi en circulación <sup>2)</sup>	32,399,312	32,399,312		32,399,312	32,399,312	
CBFi en circulación con efectos de dilución <sup>3)</sup>	134,502,076	134,502,076		134,502,076	134,502,076	

<sup>1)</sup> Corresponde al periodo de 21 de junio de 2018 a 30 de septiembre de 2018.

<sup>2)</sup> De este número de CBFi, 5,116,773 no habían sido entregados al 30 de septiembre de 2019.

<sup>3)</sup> Este número considera 102,102,764 CBFi 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>	<b>Patrimonio</b>	<b>Resultados Acumulados</b>	<b>Total</b>
Aportación inicial a la fecha de constitución	1,000		1,000
Patrimonio contribuido	554,630,333		554,630,333
Gastos de emisión	(29,593,077)		(29,593,077)
Adquisición de propiedades con instrumentos de patrimonio	261,281,679		261,281,679
Utilidad neta e integral del periodo	0	1,830,240	1,830,240
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>786,319,935</b>	<b>1,830,240</b>	<b>788,150,175</b>
Adquisición de propiedades con instrumentos de patrimonio	37,804,084		37,804,084
Utilidad neta e integral del periodo		19,483,917	19,483,917
<b>Saldos al 31 de marzo de 2019</b>	<b>824,124,019</b>	<b>21,314,157</b>	<b>845,438,176</b>
Adquisición de propiedades con instrumentos de patrimonio	155,737,847		155,737,847
Utilidad neta e integral del periodo		147,288,759	147,288,759
<b>Saldos al 30 de junio de 2019</b>	<b>979,861,866</b>	<b>168,602,916</b>	<b>1,148,464,782</b>
Pérdida neta e integral del periodo		(7,952,968)	(7,952,968)
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2019</b>	<b>979,861,866</b>	<b>160,649,949</b>	<b>1,140,511,814</b>

**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.

**Nueve meses al 30 de  
septiembre de 2019**

**Flujo de efectivo de actividades de operación:**

Utilidad neta del período	158,819,708
Ajustes por:	
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(181,174,757)
Partidas relacionadas con actividades de inversión:	
Intereses a favor	(17,607,633)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:	
Gastos financieros	(14,205)
<b>Total</b>	<b>(39,976,887)</b>
(Aumento) disminución en:	
Otras cuentas por cobrar	(241,415)
Impuesto al valor agregado por recuperar	(36,298,390)
Aumento (disminución) en:	
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	11,502,874
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación</b>	<b>(65,013,817)</b>
Flujo de efectivo de actividades de inversión:	
Intereses a favor efectivamente cobrados	17,607,633
Propiedades de inversión	(3,638,469)
Construcción en proceso	(227,071,752)
- Infraestructura	(72,949,203)
- Construcción en proceso.	(154,122,548)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>	<b>(213,102,588)</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:</b>	
Gastos financieros efectivamente pagados	14,205
<b>Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento</b>	<b>14,205</b>
<b>Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>(278,102,200)</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período</b>	<b>456,744,205</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>	<b>178,642,005</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 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.