



REPORTE DE RESULTADOS 4T19

CONFERENCIA TELEFÓNICA 4T19

Martes 25 de febrero 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



FIBRAUP



ÍNDICE

Índice	2
Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del cuarto trimestre de 2019 y del 2019	3
Datos relevantes	3
Mensaje del Director General.....	4
Resultados financieros del cuarto trimestre de 2019.....	6
Certificados en circulación	9
Distribución al 4T19.....	10
Portafolio de reserva territorial.....	10
Eventos relevantes	11
Anexos	12
Notas aclaratorias.....	15
Cobertura de Analistas.....	15

Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del cuarto trimestre de 2019 y del 2019

Ciudad de México (24 de febrero de 2020) – Fibra Upsite (BMV: FIBRAUP18), vehículo inmobiliario dedicado al desarrollo, arrendamiento y administración de bienes inmuebles industriales anunció hoy sus resultados al cierre del cuarto 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 en donde se indica lo contrario.

Datos relevantes

- El “Net Asset Value” (NAV por si siglas en inglés) por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario (CBFI) al cierre de 31 de diciembre de 2019 aumentó de Ps.37.00 a Ps.53.43 por CBFI, esto representa un incremento de 44.4% desde la oferta pública inicial (OPI) llevada a cabo el 21 de junio de 2018.
- Al 31 de diciembre de 2019 el valor razonable del portafolio de propiedades de inversión alcanzó un valor total de Ps.1,549,268,481 en comparación con el valor al cierre de 31 de diciembre de 2018, que fue de Ps.318,867,926, resultando en un incremento de 385.9%. Al cierre de ejercicio se practicaron tres avalúos de edificios, cuatro avalúos de nuevas reservas territoriales, así como dos actualizaciones de la reserva territorial existente. Estos avalúos fueron realizados por una firma especializada de valuación independiente, reconocida en el mercado inmobiliario industrial.
- Durante el 4T19 se completaron tres edificios que se tenían en construcción con una superficie bruta arrendable (SBA) de 54,155 metros cuadrados (582,922 pies cuadrados). De los tres edificios terminados al cierre del ejercicio, dos de ellos a la fecha de este reporte cuentan con contratos de arrendamiento por toda la SBA y el tercero con una carta de intención para ser ejecutada durante el 2020.
- Al 4T19 se cuenta con una reserva territorial de 794,610 metros cuadrados con un valor por el total de los terrenos de Ps.818,089,325, lo cual representa un potencial a desarrollar de SBA de 358,545 metros cuadrados (3,859,346 pies cuadrados).

Mensaje del Director General

Estimados Accionistas,

Hemos completado exitosamente nuestro primer ciclo de inversión, como se estableció en el Prospecto de Colocación, donde la tesis de inversión que planteamos desde un inicio está fundamentada en la creación de valor en cada una de las etapas del desarrollo de nuestros inmuebles. Con los resultados obtenidos al cierre de 2019 sustentamos que esta tesis ha sido confirmada, al haber superado el “forecast”, referente a dicha creación de valor.

En cuanto a los avances en nuestro plan de negocio, cerramos el primer ciclo de nuestro programa de inversión, terminando durante el 4T19 tres edificios que se tenían en construcción con una superficie bruta arrendable (SBA) de 54,155 metros cuadrados (582,922 pies cuadrados). De los cuales dos de ellos tienen contratos de arrendamiento denominados en moneda extranjera (dólares americanos) y con una ocupación del 100%.

La principal métrica financiera estratégica que planteamos desde nuestra tesis de inversión sustentada en la creación de valor a través del crecimiento del “NAV” por CBFÍ al cierre de 2019 aumentó un 44.4% desde la OPI.

Los arrendamientos de nuestro portafolio de edificios nos permiten ir fortaleciendo nuestra base de ingresos por arrendamiento, que a su vez irá generando flujos de efectivo, así como ir reportando “FFO” (Funds From Operations por sus siglas en inglés) por CBFÍ en cada trimestre del 2020.

Nuestro apalancamiento operativo nos permitirá ir creciendo progresivamente nuestro “FFO” por CBFÍ, dado que tenemos un “Management” integrado y alineado con los intereses de los inversionistas, ya que la administración trabaja bajo un presupuesto de operación, aprobado por el Comité Técnico de la Fibra y no existen ninguna clase de “Fee”, esto le permite a la Fibra mantener costos y gastos de operación competitivos, es decir, dichos gastos en ningún momento incrementarán proporcionalmente al crecimiento de los ingresos así como al incremento del valor de las propiedades de inversión.

Por otro lado, me es grato comunicarles que nuestro plan de negocio estratégico integra lineamientos de “Environment, Social and Governance” (ESG por sus siglas en inglés) alineados a los intereses de nuestros inversionistas, fondos de pensiones y gobierno federal. Asimismo, en línea con las mejores prácticas en Gobierno Corporativo realizamos por primera vez una evaluación de desempeño de los miembros del Comité Técnico el cual está compuesto por mayoría de miembros independientes y la mitad (50%) de ellos son mujeres.

Al cierre de 2019 la estructura de capital y los contratos de arrendamiento nos permitirán apalancar conservadoramente los activos de la Fibra conforme a la Política de Endeudamiento establecida en los términos y condiciones del Fideicomiso, lo cual se convierte en una potencial fuente de financiamiento que nos permitirá seguir atendiendo nuestro plan de crecimiento orgánico.

En línea con lo que observamos a lo largo del año, el mercado inmobiliario industrial mexicano continúa mostrando fortaleza y dinamismo. Lo anterior se ve reflejado en elevadas tasas de ocupación principalmente en la zona de la frontera norte del país, destacando aquellas plazas en donde la compañía tiene presencia.

Tenemos confianza en que la aprobación del nuevo tratado comercial entre México, Estados Unidos y Canadá (TMEC) dará certeza a los inversionistas y generará incentivos para la ampliación, ubicación o reubicación de plantas y procesos de empresas multinacionales hacia nuestro país, aprovechando las importantes cadenas productivas de Norteamérica.

Adicionalmente, México se constituye hoy día como un elemento clave para la diversificación de riesgo comercial que representa China, derivado de la guerra arancelaria con Estados Unidos y de la necesidad de este último de reducir su dependencia con dicho país.

Para finalizar, quisiera reiterar el compromiso que tenemos con nuestros accionistas y demás grupos de interés para el cumplimiento de nuestro modelo de negocio. Con base en lo anterior, estamos en el proceso de buscar una nueva capitalización que nos permita continuar con el plan de crecimiento establecido.

Confiamos en que podremos seguir capitalizando las oportunidades de creación de valor que nuestro sector presenta. Agradecemos a ustedes nuevamente el apoyo y la confianza que nos han brindado.

Rodolfo Balmaceda

Director General y Presidente del Comité Técnico

Resultados financieros del cuarto 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 cuarto trimestre de 2019 cubre las operaciones del periodo comprendido del 1 de octubre de 2019 hasta el 31 de diciembre 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 doce meses acumulados de 2019 cubre las operaciones del periodo comprendido del 1 de enero de 2019 hasta el 31 de diciembre de 2019. La información financiera de los doce meses acumulados de 2018, si bien nominalmente corresponde al periodo completo, sólo incluye las operaciones realizadas entre el 21 de junio (OPI) al 31 de diciembre de 2018.

Estado de resultados por el período de tres meses y doce meses acumulados al 31 de diciembre de 2019

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>	4T19	4T18	Var.%	2019	2018 ¹⁾	Var.%
Gastos de administración	(10,743,961)	(16,047,603)	(33.0)	(50,692,438)	(32,227,951)	57.3
Pérdida de operación	(10,743,961)	(16,047,603)		(50,692,438)	(32,227,951)	
Resultado Integral de financiamientos	2,162,209	7,983,352	(72.9)	19,769,842	17,236,933	14.7
Gastos (Ingresos) financieros	(333,690)	(8,225)		(347,894)	(8,225)	
Total resultado integral de financiamiento	1,828,519	7,975,127	(77.1)	19,421,948	17,228,708	12.7
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	395,058,765	16,829,482		576,233,521	16,829,482	
Utilidad neta e integral del periodo	386,143,323	8,757,006		544,963,031	1,830,239	
Utilidad neta e integral básica por CBFi	11.91826	0.27028		16.82020	0.05649	
Utilidad neta e integral diluida por CBFi	2.87091	0.06511		4.05171	0.01361	

¹⁾ Corresponde al periodo de 21 de junio de 2018 a 31 de diciembre de 2018.

Ingresos

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

Gastos de administración

Durante el 4T19 los gastos de administración totalizaron Ps.10,743,961 comparados con los Ps.16,047,603 del cuarto trimestre del 2018, lo que representa una disminución de 33.0%. 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.2,162,209 en el cuarto trimestre del 2019. Debido al hecho que la Fibra sigue invirtiendo en desarrollo de nuevas propiedades durante el trimestre, esto resulto en una reducción de la caja.

Ganancia en revaluación de propiedades de inversión

Al cierre del 31 de diciembre de 2019 el valor del portafolio de propiedades de inversión de Fibra Upsite ascendió a Ps.1,549,268,481 en comparación con el valor al cierre de 31 de diciembre de 2018, que fue de Ps.318,867,926, resultando en un incremento de 385.9%.

Al cierre de ejercicio se practicaron tres avalúos de edificios, cuatro avalúos de nuevas reservas territoriales, así como dos actualizaciones de reserva territorial existente. Estos avalúos fueron realizados por una firma de valuación independiente reconocida en el mercado inmobiliario industrial.

Utilidad del período

Derivado del ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2019 se presenta una utilidad neta del periodo de Ps.386,143,323.

Estado de posición financiera al 31 de diciembre de 2019

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

Ps.	31-dic-19	31-dic-18
Activo Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	85,327,705	456,744,205
Otras cuentas por cobrar	376,347	179,900.00
Impuesto al valor agregado por recuperar	62,876,164	15,402,111
Total del Activo Circulante	148,580,216	472,326,216
Activo No Circulante		
Propiedades de inversión	1,549,268,481	318,867,926
Total de Propiedades en Inversión	1,549,268,481	318,867,926
Total del Activo	1,697,848,697	791,194,142
Pasivo Circulante		
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	88,196,700	3,043,967
Rentas cobradas por anticipado	10,292,225	0
Total del Pasivo Circulante	98,488,925	3,043,967
Pasivo Largo Plazo		
Depósitos en garantía	5,146,112	0
Total del Pasivo Largo Plazo	5,146,112	0
Total del Pasivo	103,635,038	3,043,967
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	1,047,420,389	786,319,936
Resultados acumulados	546,793,271	1,830,240
Total del Patrimonio	1,594,213,660	788,150,176
Total del Pasivo y Patrimonio	1,697,848,698	791,194,142

Activos

El saldo de Efectivo y Equivalentes fue de Ps.85,327,705 al cierre del 31 de diciembre de 2019, los cuales fueron invertidos en papel gubernamental de corto plazo.

Al 31 de diciembre de 2019 Fibra Upsite tiene Ps.62,876,164 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 cuarto trimestre de 2019 se encuentran en proceso de devolución las solicitudes ingresadas ante la autoridad correspondiente.

Propiedades de inversión

Al finalizar el 4T19 el portafolio de Fibra Upsite estaba compuesto por seis proyectos de inversión con un valor de Ps.1,047,420,389. 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 Circulantes del Fibra Upsite alcanzaron Ps.98,488,925 al cierre del 31 de diciembre de 2019, los cuales principalmente corresponden en su mayoría a la provisión de Capex por invertir para terminar las construcciones en proceso; impuestos, derechos y gastos notariales para formalizar la escrituración del terreno de Querétaro; y las rentas cobradas por anticipado derivadas del contrato de arrendamiento del inmueble denominado Centro III.

Los Pasivo de Largo Plazo fueron de Ps.5,146,112 e incluyen los depósitos de garantía entregados por nuestros inquilinos.

Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2019 el Patrimonio del fideicomiso fue de Ps.1,594,213,660 y está compuesto principalmente por los recursos obtenidos en la OPI y el valor de las reservas territoriales aportadas. Adicionalmente, el Fideicomiso CIB/3281 (“Escrow”) que mantiene reservados 3,290,867 CBFIs cuyo 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

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

Al 31 de diciembre de 2019 los CBFIs que se encuentran en circulación están distribuidos de la siguiente forma:

	CBFIs	%
Oferta Pública Inicial	14,990,009	46.3%
CBFIs utilizados para terrenos	14,118,436	43.6%
Reserva	3,290,867	10.1%
Total	32,399,312	100%

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2019 Fibra Upsite mantiene 102,102,764 de CBFIs en tesorería.

Distribución al 4T19

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 de diciembre de 2019 el Resultado Fiscal fue de Ps.0, por esta razón no habrá distribución de dividendos relacionados al cierre del ejercicio de 2019.

Portafolio de reserva territorial

Al cierre del 31 de diciembre de 2019 nuestro portafolio consiste en cinco terrenos con una superficie total de 794,610 metros cuadrados y una potencial SBA para desarrollar de 358,545 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)
Noroeste I	Tijuana	Clúster	100,104	43,422
Norte II	Cd. Juárez	Estándar + Co-working	69,719	30,356
Bajío IV	Querétaro	Estándar / BTS	315,468	145,854
Centro II	Naucalpan	Estándar + Co-working	7,235	10,707
Bajío II	Irapuato	Estándar + Co-working	302,085	128,206
Total			794,610	358,545

Eventos relevantes

Al 14 de febrero de 2020, derivado de una carta de intención se formalizó y firmó el contrato de arrendamiento por una SBA de 4,780 metros cuadrados (51,442 pies cuadrados) dentro del edificio Tijuana 01 en el Upsite Park Tijuana que cuenta con una SBA total de 8,400 metros cuadrados (90,416 pies cuadrados). El contrato de arrendamiento contempla un plazo de 84 meses y está denominado en moneda extranjera (dólares americanos).

Al 21 de febrero de 2020, derivado de una carta de intención se formalizó y firmó el contrato de arrendamiento por una SBA de 3,620 metros cuadrados (38,974 pies cuadrados) dentro del edificio Tijuana 01 en el Upsite Park Tijuana que cuenta con una SBA total de 8,400 metros cuadrados (90,416 pies cuadrados). El contrato de arrendamiento contempla un plazo de 36 meses y está denominado en moneda extranjera (dólares americanos).

Con la firma de estos dos contratos de arrendamiento dentro del mismo edificio denominado Tijuana 01 en el Upsite Park Tijuana con una SBA total de 8,400 metros cuadrados (90,416 pies cuadrados), se encuentra con un nivel de ocupación del 100%.

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>	31-dic-19	31-dic-18
Activo Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	85,327,705	456,744,205
Otras cuentas por cobrar	376,347	179,900.00
Impuesto al valor agregado por recuperar	62,876,164	15,402,111
Total del Activo Circulante	148,580,216	472,326,216
Activo No Circulante		
Propiedades de inversión	1,549,268,481	318,867,926
Total de Propiedades en Inversión	1,549,268,481	318,867,926
Total del Activo	1,697,848,697	791,194,142
Pasivo Circulante		
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	88,196,700	3,043,967
Rentas cobradas por anticipado	10,292,225	0
Total del Pasivo Circulante	98,488,925	3,043,967
Pasivo Largo Plazo		
Depósitos en garantía	5,146,112	0
Total del Pasivo Largo Plazo	5,146,112	0
Total del Pasivo	103,635,038	3,043,967
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	1,047,420,389	786,319,936
Resultados acumulados	546,793,271	1,830,240
Total del Patrimonio	1,594,213,660	788,150,176
Total del Pasivo y Patrimonio	1,697,848,698	791,194,142

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>	4T19	4T18	Var.%	2019	2018¹⁾	Var.%
Gastos de administración	(10,743,961)	(16,047,603)	(33.0)	(50,692,438)	(32,227,951)	57.3
Pérdida de operación	(10,743,961)	(16,047,603)		(50,692,438)	(32,227,951)	
Resultado Integral de financiamientos	2,162,209	7,983,352	(72.9)	19,769,842	17,236,933	14.7
Gastos (Ingresos) financieros	(333,690)	(8,225)		(347,894)	(8,225)	
Total resultado integral de financiamiento	1,828,519	7,975,127	(77.1)	19,421,948	17,228,708	12.7
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	395,058,765	16,829,482		576,233,521	16,829,482	
Utilidad neta e integral del periodo	386,143,323	8,757,006		544,963,031	1,830,239	
Utilidad neta e integral básica por CBF1	11.91826	0.27028		16.82020	0.05649	
Utilidad neta e integral diluida por CBF1	2.87091	0.06511		4.05171	0.01361	

¹⁾ Corresponde al periodo de 21 de junio de 2018 a 31 de diciembre de 2018.

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
	1,000		1,000
Patrimonio contribuido	554,630,333		554,630,333
Gastos de emisión	(29,593,076)		(29,593,076)
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
Saldos al 31 de diciembre de 2018	786,319,936	1,830,240	788,150,176
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
Saldos al 31 de marzo de 2019	824,124,020	21,314,157	845,438,177
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
Saldos al 30 de junio de 2019	979,861,867	168,602,916	1,148,464,783
Adquisición de propiedades con instrumentos de patrimonio	0	0	0
Perdida neta e integral del periodo	0	(7,952,968)	(7,952,968)
Saldos al 30 de septiembre de 2019	979,861,867	160,649,949	1,140,511,815
Adquisición de propiedades con instrumentos de patrimonio	67,558,522	0	67,558,522
Utilidad neta e integral del periodo		386,143,323	386,143,323
Saldos al 31 de diciembre de 2019	1,047,420,389	546,793,271	1,594,213,660

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-dic-18	31-dic-19
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad neta del período	1,830,240	544,963,031
Ajustes por:		
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(16,829,482)	(576,233,521)
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Intereses a favor	(17,236,935)	(19,769,842)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Gastos financieros	(8,235)	(347,894)
Total	(32,244,412)	(51,388,226)
(Aumento) disminución en:		
Otras cuentas por cobrar	(179,900)	(196,447)
Impuesto al valor agregado por recuperar	(15,402,111)	(47,474,053)
Aumento (disminución) en:		
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	3,043,967	85,152,734
Depositos en Garantía	0	5,146,112
Ingresos Diferidos	0	10,292,225
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	(44,782,456)	1,532,345
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Intereses a favor efectivamente cobrados	17,236,935	19,769,842
Propiedades de inversión	(6,516,407)	(327,441,983)
Construcción en proceso	(34,240,358)	(65,624,598)
- Infraestructura	(11,579,063)	(85,294,065)
- Construcción en proceso.	(22,661,295)	22,053,129
- Mejoras	0	(2,383,662)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(23,519,830)	(373,296,739)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Aportaciones en efectivo de los fideicomitentes	554,631,333	0
Gastos financieros efectivamente pagados	8,235	347,894
Gastos de emisión	(29,593,076)	0
Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento	525,046,492	347,894
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	456,744,205	(371,416,500)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	0	456,744,205
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	456,744,205	85,327,705

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: 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 31 de diciembre de 2019 Fibra Upsite no cuenta con la cobertura de analistas.

Acerca de Fibra Upsite

Fibra Upsite es un vehículo inmobiliario 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.