



INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

3T20

Fiba Upsite
Carretera México-Toluca 5420, piso 20
Col. El Yaqui, Cujimalpa
Mexico, CDMX, México 05320
Tel: +52 (55) 2167 0977

MEX: FIBRAUP18 www.fibra-upsite.com



ÍNDICE

Perfil de la compañía	03
Balance general	04
Estado de resultados	05
Valor de Activo Neto	06
Metricas del portafolio	07
Reservas de tierra	08
ESG Disclosure	09
Cobertura de analistas	10
Definciones	11

54,221 m²

SBA Portafolio Total

100%

Tasa de ocupación

794,610 m²

Reserva Territorial

358,545 m²

SBA Potencial

Valor Propiedades de Inversión

Ps. 1,896,450,808

NAV por CBF1

Ps.51.22



BALANCE GENERAL

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-sep-20	31-dic-19
Activo Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	788,773,851	85,327,705
Otras cuentas por cobrar	18,215,665	376,347
Impuesto al valor agregado por recuperar	82,977,054	62,876,164
Total del Activo Circulante	889,966,570	148,580,216
Activo No Circulante		
Propiedades de inversión	1,896,450,808	1,549,268,481
Total del Activo No Circulante	1,896,450,808	1,549,268,481
Total del Activo	2,786,417,378	1,697,848,698
Pasivo Circulante		
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	25,793,756	88,196,700
Rentas cobradas por anticipado	1,402,002	10,292,225
Total del Pasivo Circulante	27,195,757	98,488,925
Pasivo Largo Plazo		
Depósitos en garantía	8,237,734	5,146,112
Total del Pasivo Largo Plazo	8,237,734	5,146,112
Total del Pasivo	35,433,492	103,635,038
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	1,919,049,257	1,047,420,389
Resultados acumulados	831,934,629	546,793,271
Total del Patrimonio	2,750,983,886	1,594,213,660
Total del Pasivo y Patrimonio	2,786,417,378	1,697,848,698

ESTADO DE RESULTADOS

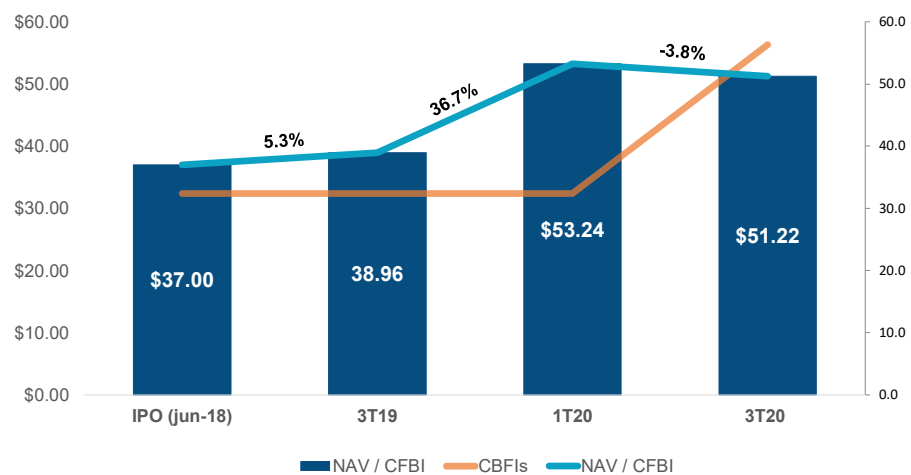
Fideicomiso Irrevocable No. F/3218
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (Fibra Upsite)
Estado de utilidad integral

<i>Ps.</i>	3T20	3T19	Var. %	9 meses		Var. %
				2020	2019	
Ingresos por arrendamiento	17,751,516	0		32,507,097	0	
Gastos de administración	(12,702,587)	(11,679,097)	8.8	(38,741,392)	(39,948,477)	(3.0)
Utilidad (Pérdida) de operación	5,048,930	(11,679,097)	(143.2)	(6,234,295)	(39,948,477)	(84.4)
Resultado Integral de financiamientos	5,697,020	3,765,227	51.3	6,402,602	17,607,633	(63.6)
Utilidad (Pérdida) cambiaria	3,039,412	(39,097)	na	2,988,133	(14,205)	na
Total resultado integral de financiamiento	8,736,433	3,726,129	134.5	9,390,735	17,593,429	(46.6)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	0	0		281,984,917	181,174,757	55.6
Utilidad (Pérdida) neta e integral del periodo	13,785,362	(7,952,968)	(273.3)	285,141,358	158,819,709	79.5
Utilidad (Pérdida) neta e integral básica por CBFi	0.2450	(0.2455)	(199.8)	5.0685	4.9019	3.4
CBFis en circulación ¹⁾	56,257,365	32,399,312		56,257,365	32,399,312	

¹⁾ De este número de CBFis, 3,290,867 no habían sido entregados al 30 de septiembre de 2020.

NET ASSET VALUE (NAV)

Ps.	
Total Propiedades de Inversion	1,896,450,808
Efectivo y equivalentes de efectivo	788,773,851
Cuentas por cobrar	17,343,633
Impuesto al valor agregado por recuperar	82,977,054
Total Activos	2,785,545,345
CBFIs Reservados	121,762,079
CAPEX y provisiones por invertir	(10,317,427)
Otras cuentas por pagar y pasivos	(15,476,329)
Total Ajuste CAPEX y Pasivos	(25,793,756)
Total Ajustes de Pasivos y Capital	95,968,323
NAV Ajustado	2,881,513,669
NAV por CBFI en Circulación	51.22
CBFIs al cierre del 30/09/20	52,966,498 CBFIs
CBFIs Reservados	3,290,867 CBFIs
Total CBFIs en Circulación	56,257,365 CBFIs



MÉTRICAS OPERATIVAS DEL PORTAFOLIO

PORTAFOLIO

Portafolio Total: todas las propiedades del portafolio.

Portafolio en Construcción	Región	SBA (m ²)	% de Avance	% Rentado	Fecha de Terminación	Conversión Portafolio "Lease Up"
		0	0%	0%		
Total		0	0%	0%		

Portafolio estabilizado: las propiedades que cumplan con la primera de dos condiciones; (i) haya llegado al 80% de ocupación o (ii) haya terminado hace 12 meses.

Portafolio "Lease up"	Región	SBA (m ²)	Fecha de Entrega	% Rentado	Conversión Portafolio Estabilizado
		0		0%	
Total		0		0%	

Portafolio Mismas Tiendas: las propiedades que han estado en operación (estabilizadas) por dos periodos comparables

Portafolio Estabilizado	Región	SBA (m ²)	Fecha de Entrega	% Rentado	Conversión Portafolio Mismas Tiendas
TIJ01	Tijuana	8,400	31-Dec-19	100%	1Q 2021
CJS01	Juarez	13,901	30-Nov-19	100%	1Q 2021
TLAX01	Tlaxcala	31,920	31-Jan-20	100%	1Q 2021
Total		54,221			

PERFIL DE VENCIMIENTOS

Año	% del vencimiento	SBA (m ²)
2020	0.0%	0
2021	0.0%	0
2022	0.0%	0
2023	6.7%	3,621
2024	0.0%	0
2025 & Adelante	93.3%	50,600
TOTAL	100%	54,221

RESERVA TERRITORIAL

	Área de Terreno (m ²)				Área construible estimada (m ²)				Valor de Mercado (Ps.000)			
	3T20	2T20	4T19	% Var. ToT	3T20	2T20	4T19	% Var. ToT	3T20	2T20	4T19	% Var. ToT
Norte												
Tijuana	100,104	100,104	100,104	0.0	43,422	43,422	43,422	0.0	231,325	188,452	188,452	22.8
Cd. Juárez	69,719	69,719	69,719	0.0	37,501	30,356	30,356	23.5	79,807	65,016	65,016	22.7
Total Region	169,823	169,823	169,823	0.0	80,923	73,778	73,778	9.7	311,132	253,468	253,468	22.8
Bajío												
Queretaro	315,468	315,468	315,468	0.0	145,854	145,854	145,854	0.0	263,400	253,900	253,900	3.7
Irapuato	302,085	302,085	302,085	0.0	128,206	128,206	128,206	0.0	252,376	209,128	209,128	20.7
Total Region	617,553	617,553	617,553	0.0	274,060	274,060	274,060	0.0	515,776	463,028	463,028	11.4
Centro												
Naucalpan	7,235	7,235	7,235	0.0	10,707	10,707	10,707	0.0	122,602	101,593	101,593	20.7
Tlaxcala	0	0	0	NA	0	0	0	NA	0	0	0	NA
Total Region	7,235	7,235	7,235	0.0	10,707	10,707	10,707	0.0	122,602	101,593	101,593	20.7
Total	794,610	794,610	794,610	0.0	365,690	358,545	358,545	2.0	949,510	818,089	818,089	16.1

ESG Disclosure

Fibra Upsite comprometida con la transparencia, presenta sus indicadores ESG (Environment, Social & Governance) del 3T2020 alineados con su estrategia y a los intereses de sus inversionistas.

Bloomberg

Indicadores ESG Bloomberg	3T2020	Indicadores ESG Bloomberg	3T2020	Indicadores ESG Bloomberg	3T2020
Indicadores Gobierno Corporativo		Comité de Prácticas Societarias		Indicadores Sociales	
Estructura Comité Técnico		Tamaño del Comité de Prácticas Societarias	3	Numero de Empleados	17
Tamaño del Comité Técnico	7	# Miembros Independientes en el Comité de Prácticas Societarias	3	Rotación de Empleados	0
% Directivos en el Comité Técnico	2	% Miembros Independientes en el Comité de Prácticas Societarias	100%	% Mujeres Staff	27%
% Directivos en el Comité Técnico	28%	Miembro Independiente Presidente del Comité de Prácticas Societaria	Si	% Mujeres Directivos	14%
Independencia del Comité Técnico		# Directivos en el Comité de Prácticas Societarias	0	Accidentes de Empleados	0
# Consejeros Independientes	4	Juntas del Comité de Prácticas Societarias	0	Fatalidades - Contratistas	0
% Consejeros Independientes	58%	% Asistencia al Comité de Prácticas Societarias	NA	Fatalidades - Empleados	0
Dualidad del Director General	Si	Comité de Inversiones y ESG		Fatalidades - Total	0
Presidente Independiente	No	Tamaño del Comité de Inversiones	3	Política de Ética en los Negocios	Si
Juntas del Comité Técnico	1	# Miembros Independientes en el Comité de Inversiones	1	Política Anti-Sobornos	Si
% Asistencia al Comité Técnico	100%	% Miembros Independientes en el Comité de Inversiones	34%	Protección al Denunciante	Si
Comité Técnico y Diversidad		Miembro Independiente Presidente del Comité de Inversiones	Si	Indicadores Ambientales	
# Mujeres en el Comité Técnico	2	# Directivos en el Comité de Inversiones	2	Número de Derrames	0
% Mujeres en el Comité Técnico	29%	Juntas del Comité de Inversiones	0	Cantidad de Derrames (Toneladas)	0
Mujer Director General	No	% Asistencia al Comité de Inversiones	NA	Multas Ambientales \$	0
Mujer Presidenta del Comité Técnico	No	Comité de Nominaciones		Política Energética	No
# Mujeres en el Equipo Directivo	1	Tamaño del Comité de Nominaciones	3	Política Edificación Verde	No
% Mujeres en el Equipo Directivo	14%	# Miembros Independientes en el Comité de Nominaciones	1	Política de Reducción de Deshechos	No
Edad del Director más Joven	36	% Miembros Independientes en el Comité de Nominaciones	34%	Política Hídrica	No
Edad del Director más Veterano	61	Miembro Independiente Presidente del Comité de Nominaciones	Si	Riesgos del Cambio Climático	Si
Rango de edad del Comité Técnico	20	# Directivos en el Comité de Nominaciones	2	Política de Cambio Climático	No
Promedio de edad del Comité Técnico	54	Juntas del Comité de Nominaciones	0	Política de Biodiversidad	No
Edad del Miembro del Comité Técnico más Joven	45	% Asistencia al Comité de Nominaciones	NA		
Edad del Miembro del Comité Técnico más Veterano	65	Comité de Auditoría			
Duración del Comité Técnico (Años)	1	Tamaño del Comité de Auditoría	3		
Duración Directores Ejecutivos en el Comité Técnico	1	# Miembros Independientes en el Comité de Auditoría	3		
Miembro del Comité Técnico con Responsabilidad ESG	Si	% Miembros Independientes en el Comité de Auditoría	100%		
		Miembro Independiente Presidente del Comité de Auditoría	Si		
		# Directivos en el Comité de Auditoría	0		
		Juntas del Comité de Auditoría	1		
		% Asistencia al Comité de Auditoría	100%		

COBERTURA DE ANALISTAS

Compañía	Distribución	Analista	Fecha	Opinión	Precio Objetivo 2021	NAV 2024 E
Miranda Partners	Vector	Martin Lara	31-jul-20	COMPRA	Ps.45.00	Ps. 90.21
Apalache	CI Banco	Jorge Plácido	25-sep-20	COMPRA	Ps.45.82	Ps. 85.37

DEFINICIONES

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.



BUILD TO SUIT

Construcción de edificios a la medida es el producto ideal para compañías que buscan establecer operaciones en los mercados más dinámicos de México. En los cuales participamos en conjunto con el cliente en ingenierías de valor para atender sus necesidades específicas.



INDUSTRIAL ESTÁNDAR

Construcción de edificios estándar es el producto ideal para compañías que buscan iniciar operaciones inmediatamente y crecer dentro de una ubicación.



OFICINAS EN DESARROLLOS

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.

DECLARACIONES DE PROYECCIONES FUTURAS

ACERCA DE FIBRA UPSITE

FIBRA UPSITE ES UN VEHÍCULO INMOBILIARIO CON UN **PLANTEAMIENTO DE INVERSIÓN ÚNICO** ENFOCADO EN LOS **CICLOS DE VALOR** Y EN **POTENCIALIZAR LAS OPERACIONES DE EMPRESAS A TRAVÉS DEL DESARROLLO** DE BIENES INMUEBLES INNOVADORES ALTAMENTE EFICIENTES.

LA PLATAFORMA COMPRENDE **CUATRO PRODUCTOS PRINCIPALES**:



CLUSTER



BUILD TO SUIT



INDUSTRIAL ESTÁNDAR



OFICINAS EN
DESARROLLOS

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 puedan 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 o circunstancias en las que se basan las declaraciones a futuro.



GRACIAS

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

