



INFORMACIÓN SUPLEMENTAL

4T19

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

MEX: FIBRAUP www.fibra-upsite.com



ÍNDICE

Perfil de la compañía	03
Balance general	04
Estado de resultados	05
Valor de Activo Neto	06
Métricas del portafolio	07
Reservas de tierra	08
Definiciones	09

54,155 m²

SBA Portafolio Total

794,610 m²

Reserva Territorial

358,545 m²

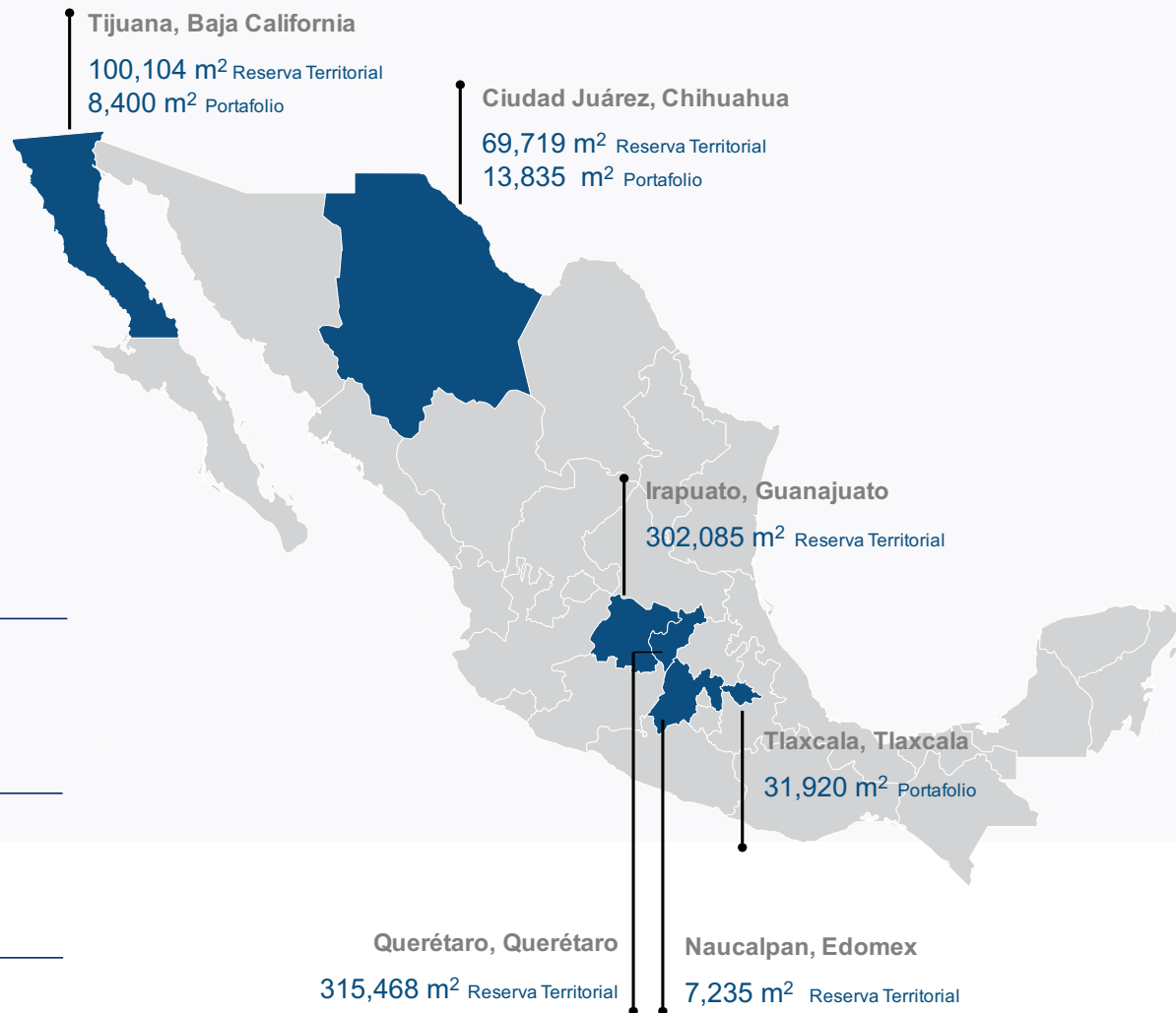
SBA Potencial

Valor Propiedades de Inversión

Ps. 1,549,268,481

NAV por CBFi

Ps. 53.43



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>	31-Dec-19	31-Dec-18
Activo Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	85,327,705	456,744,205
Otras cuentas por cobrar	376,347	179,900
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 del Activo No Circulante	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

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>	4T19	4T18	<i>Var. %</i>	2019	2018¹⁾	<i>Var. %</i>
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 período	386,143,323	8,757,006		544,963,031	1,830,239	
Utilidad neta e integral básica por CBFi	11.9183	0.2703		16.8202	0.0565	
CBFi en circulación ²⁾	32,399,312	32,399,312		32,399,312	32,399,312	

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

²⁾ De este número de CBFi, 3,290,867 no han sido entregados al 31 de diciembre de 2019.

³⁾ Este número considera 102,102,764 CBFi que pueden ser ofertados públicamente en México y en el extranjero.

NET ASSET VALUE (NAV)

Ps.	
Total Propiedades de Inversion	1,549,268,481
Efectivo y equivalentes de efectivo	85,327,705
Impuesto al valor agregado por recuperar	62,876,164
Total Activos	1,697,472,350
CBFIs Reservados ¹⁾	121,762,079
CAPEX y provisiones por invertir	(80,374,034)
Otras cuentas por pagar y pasivos	(7,822,287)
Total Ajuste CAPEX y Pasivos	(88,196,321)
Total Ajustes de Pasivos y Capital	33,565,758
NAV Ajustado	1,731,038,108
NAV por CBFi en Circulación	53.43
CBFIs al cierre del 31/12/19	29,108,445 CBFIs
CBFIs Reservados	3,290,867 CBFIs
Total CBFIs en Circulación	32,399,312 CBFIs

¹⁾Corresponde a 3,290,867 CBFIs que no habían sido entregados al 31 de diciembre de 2019 al precio de OPI de Ps.37.00.

MÉTRICAS OPERATIVAS DEL PORTAFOLIO

Portafolio Total: todas las propiedades del portafolio.

Edificios en Construcción	Región	SBA (m ²)	% de Avance	% Rentado	Fecha de Entrega	Conversión Portafolio "Lease Up"
TIJ01	Tijuana	8,400	100%	0%	31-Dec-19	4Q 2019
CJS01	Juarez	13,835	100%	0%	30-Nov-19	4Q 2019
TLAX01	Tlaxcala	31,920	85%	100%	31-Jan-20	1Q 2020
Total		54,155				

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.

Edificios "Lease Up"	Región	SBA (m ²)	Fecha de Entrega	% Rentado	Conversión Portafolio Estabilizado
TIJ01	Tijuana	8,400	31-Dec-19	100%	2Q 2020
CJS01	Juarez	13,835	30-Nov-19	100%	4Q 2020
TLAX01	Tlaxcala	31,920	31-Jan-20	100%	1Q 2020
Total		54,155			

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%	2Q 2021
CJS01	Juarez	13,835	30-Nov-19	100%	4Q 2021
TLAX01	Tlaxcala	31,920	31-Jan-20	100%	1Q 2021
Total		54,155			

RESERVA TERRITORIAL

	Área de Terreno (m ²)			Área construible estimada (m ²)			Valor de Mercado (Ps.)		
	4T19	3T19	% Var.	4T19	3T19	% Var.	4T19	3T19	% Var.
Norte									
Tijuana	100,104	119,469	(16.2)	43,422	51,822	(16.2)	188,452,000	186,344,568	1.1
Cd. Juárez	69,719	100,000	(30.3)	30,356	44,191	(31.3)	65,015,940	98,283,000	(33.8)
Total Region	169,823	219,469	(22.6)	73,778	96,013	(23.2)	253,467,940	284,627,568	(10.9)
Bajío									
Queretaro	315,468	0	NA	145,854	0	NA	253,900,000	0	NA
Irapuato	302,085	302,085	0.0	128,206	128,206	0.0	209,128,335	209,128,335	0.0
Total Region	617,553	302,085	104.4	274,060	128,206	113.8	463,028,335	209,128,335	121.4
Centro									
Naucalpan	7,235	7235	0.0	10,707	10707	0.0	101,593,050	101,593,050	0.0
Tlaxcala	0	84,009	(100.0)	0	30,893	(100.0)	0	68,676,082	(100.0)
Total Region	7,235	91,244	(92.1)	10,707	41,600	(74.3)	101,593,050	170,269,132	(40.3)
Total	794,610	612,798	29.7	358,545	265,819	34.9	818,089,325	664,025,035	23.2

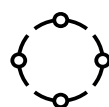
DEFINICIONES

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.



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.

DECLARACIONES DE PROYECCIONES FUTURAS

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**:



CLUSTER



CO-WORKING



INDUSTRIAL ESTÁNDAR



OFICINAS

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.



UPSITE

GRACIAS

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

