

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	57
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	64
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	66
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	67
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	69
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	71
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior	74
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	77
[700002] Datos informativos del estado de resultados	78
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	79
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	80
[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras.....	84
[800500] Notas - Lista de notas.....	86
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	134
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	157
[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos	161
[815101] Anexo AA.....	162

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Datos relevantes

- Al cierre de 31 de marzo de 2021 el NAV por CBFÍ incrementó 15.2% a Ps.61.32 comparado con el cierre de 1T20. La tasa de crecimiento anual compuesta (CAGR por sus siglas en inglés) desde la OPI al cierre de marzo de 2021 fue de 20.2%, manteniendo un crecimiento de doble dígito.
- Durante el mes de marzo Fibra Upsite concretó la adquisición de 14.4 hectáreas de reserva territorial localizada en Ciudad Juárez, Chihuahua. Esta reserva está ubicada junto a nuestro parque industrial existente y será utilizada para el desarrollo potencial de aproximadamente 70 mil metros cuadrados adicionales de SBA.
- Al cierre del primer trimestre de 2021 la ocupación del portafolio misma tiendas (“Same Stores” por sus siglas en inglés) se mantuvo al 100%, con un perfil de vencimiento promedio de 7.2 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 31 de marzo de 2021 los ingresos por arrendamiento fueron de Ps.15,548,422, UAFIDA de Ps.1,767,193 y la utilidad neta de Ps.123,765,660.
- Este es el primer trimestre en el cual reportamos una utilidad neta positiva y una métrica de flujos de operación (“FFO” por sus siglas en inglés), la cual alcanzó Ps.7,007,825. 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.0.125.
- Al cierre del 31 de marzo 2021, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.2.15 millones, un incremento de 23.3% respecto a los Ps.1.74 millones al 31 de diciembre de 2020.

Mensaje del Director General

Me es muy grato compartir con ustedes los aspectos más destacados de este primer trimestre del 2021, período durante el cual comenzamos a recibir noticias alentadoras, principalmente

relacionadas con el avance en el proceso de vacunación contra el COVID-19 y la importante recuperación que está teniendo (6.4% al 1T21) y tendrá la economía norteamericana.

Durante este trimestre nuestro NAV alcanzó un valor de \$61.32 por CBF1, ajustado por el número de títulos promedio en circulación al cierre de este trimestre, probando una vez más que las inversiones realizadas por parte de Fibra Upsite validan la tesis de inversión planteada desde un origen.

Al día de hoy contamos con una reserva territorial de 88 hectáreas, lo que representa un crecimiento potencial en la superficie bruta arrendable de 405 mil metros cuadrados; si bien una parte importante de esta reserva se concentra en la zona del Bajío, la cual presenta un rezago en sus tasas de absorción históricas, consideramos que esta ubicación será estratégica para poder aprovechar la recuperación del sector automotriz a nivel mundial, y particularmente en México, donde el crecimiento en la producción será del 17% durante 2021 con respecto al 2020.

Con los dos contratos de arrendamiento de edificios a la medida (“Build to Suit”) que cerramos en las Ciudades de Tijuana y Ciudad Juárez hacia el final del 2020 (29,952 m2 en construcción) y que se estima comiencen a generar flujos de rentas en agosto y septiembre de este año, seguiremos fortaleciendo nuestros ingresos. Estos dos contratos nos permitirán llevar a cabo otro descuento adicional al amparo de la línea global de crédito por \$50 millones de dólares que tenemos con Bancomext y con ello, aprovechar las bajas tasas de financiamiento que aún prevalecen en el mercado.

En lo que respecta a la tasa de ocupación, esta se mantiene en un 100%, con un promedio de vencimiento de contratos de 7.2 años y todos ellos denominados en dólares.

Durante el mes de marzo Fibra Upsite concretó la adquisición de 14.4 hectáreas de reserva territorial localizada en Ciudad Juárez. Esta nueva reserva está ubicada junto a nuestro parque industrial existente y será utilizada para el desarrollo de aproximadamente 70 mil metros cuadrados adicionales de superficie bruta arrendable. Los edificios serán construidos de acuerdo a la demanda existente, lo que representa una estrategia importante de crecimiento de nuestra Fibra en la región.

En cuanto a la parte operativa, me complace informarles de que este es el primer trimestre en el cual registramos ya una utilidad neta positiva, después de haber completado nuestro primer ciclo de inversión y haber arrancado el segundo.

Nuestra estrategia de este segundo ciclo de inversión se ha enfocado en invertir en los mercados de la frontera. Esto derivado del hecho de que esta zona presenta tasas de absorción históricamente elevadas, producto de la reactivación económica de los Estados Unidos. Los ambiciosos paquetes de ayuda presentados por el presidente Biden, tanto para apoyo a las familias como para la creación de empleos y el mejoramiento de la infraestructura, redundarán en un

crecimiento esperado del PIB de alrededor del 6% para este año y un 4.4% para el 2022, lo cual representará la mayor expansión económica desde 1984.

Esta situación derivará en una creciente demanda por espacios industriales con vocación exportadora, a través del fortalecimiento de las cadenas de suministro de Norteamérica, lo que valida nuestra estrategia actual, por lo que seguiremos incrementando nuestra cartera de negocios en la franja fronteriza.

Para enfrentar este crecimiento, Fibra Upsite se encuentra en una posición privilegiada para capturar estas oportunidades, gracias a la fortaleza de su balance, al acceso a costos de crédito muy competitivos y la capacidad para colocar CBFIs que aun mantenemos en tesorería.

Ante un escenario alentador, consideramos que existen buenos fundamentos para creer que la parte más difícil de este retador periodo para la economía global ha quedado atrás y que tenemos frente a nosotros un horizonte de oportunidades que debemos y sabremos aprovechar.

Quiero agradecer a todos nuestros inversionistas y grupos de interés que desde el inicio de nuestras operaciones nos han brindado su confianza, estamos seguros de que podremos seguir generando una sólida propuesta de valor compartido.

Muchas gracias,

Rodolfo Balmaceda

Director General y Presidente del Comité Técnico

Resultados financieros del primer 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 primer trimestre de 2021 cubre las operaciones del período comprendido del 1 de enero de 2021 al 31 de marzo de 2021 y se compara con el mismo período del año anterior, el cual fue presentado bajo las mismas normas.

Estado de resultados por el período de tres meses al 31 de marzo 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.	1T21	1T20	Var. %
Ingresos por arrendamiento	15,548,422	5,207,320	198.6
Costo de operación de las propiedades de inversión	(1,518,677)	(905,804)	67.7
Ingreso Operativo Neto	14,029,745	4,301,516	226.2
Gastos de administración	(12,262,552)	(14,034,843)	(12.6)
UAFIDA	1,767,193	(9,733,327)	(118.2)
Intereses ganados	6,786,771	494,085	na
Gasto por intereses	(2,244,833)	0	na
Utilidad (Pérdida) cambiaria	698,694	(16,085)	na
Total resultado integral de financiamiento	5,240,632	478,000	na
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	116,757,835	0	na
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	123,765,660	(9,255,327)	na
Utilidad (Pérdida) neta e integral básica por CBFi	2.20	(0.29)	
Utilidad (Pérdida) neta e integral básica por CBFi	0.92	(0.07)	
CBFi en circulación ¹⁾	58,257,365	32,399,312	
CBFi en circulación con efectos de dilución	134,502,076	134,502,076	

¹⁾ De este número de CBFis, 3,290,867 no habían sido entregados al 31 de marzo de 2021.

Ingresos

Durante el primer trimestre de 2021 los ingresos por arrendamiento totalizaron Ps.15,548,422 comparado con los Ps.5,207,320 en el primer trimestre de 2020. El incremento se debe a que el 100% de los edificios están rentados.

Costo de operación

Al 31 de marzo de 2021, el 100% de las propiedades estuvieron ocupadas. El costo de operación de dichas propiedades fue de Ps.1,518,677, mientras que en el mismo periodo de 2020 ascendió a Ps.905,804. El incremento se debe al arranque de operación de los proyectos que anteriormente se encontraban en proceso de construcción.

Gastos de administración

Durante el 1T21 los gastos de administración totalizaron Ps.12,262,552 comparados con Ps.14,034,843 del primer trimestre del 2020, lo que representa la disminución del 12.6%. 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.6,786,771 en el primer trimestre del 2021.

Gasto por intereses

Los gastos por intereses al 1T21 fueron de Ps.2,244,833. 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 primer trimestre se reconoció la utilidad cambiaria de Ps.698,694. Derivado de lo anterior, el resultado integral de financiamiento fue de Ps.5,240,632.

Ganancia en revaluación de propiedades de inversión

Durante el primer trimestre de 2021 la pérdida al valor razonable de propiedades de inversión fue de Ps.116,757,835. Lo anterior se debe al avalúo de los dos nuevos edificios en Tijuana y Ciudad Juárez.

Utilidad del período

Al 31 de marzo de 2021 se presenta una utilidad neta del periodo de Ps.123,765,660.

Flujo de operación (FFO)

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

Ps.	1T21	1T20
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	123,765,660	(9,255,327)
Ajustes		
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(116,757,835)	0
FFO Atribuible	7,007,825	(9,255,327)
FFO por CBFi	0.125	(0.286)

Estado de posición financiera al 31 de marzo 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.	31-mar-21	31-dic-20
Activo Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	789,187,738	1,035,183,518
Otras cuentas por cobrar	6,087,666	3,258,608
Clientes	26,989,006	29,866,005
Impuesto al valor agregado por recuperar	35,054,085	78,475,010
Total del Activo Circulante	857,318,515	1,146,783,141
Activo No Circulante		
Propiedades de inversión	2,149,610,342	1,743,564,561
Garantía en efectivo	0	101,250
Total de Activo No Circulante	2,149,610,342	1,743,665,811
Total del Activo	3,006,928,857	2,890,448,952
Pasivo Circulante		
Proveedores y Acreedores	12,484,832	13,337,653
Rentas cobradas por anticipado	26,845,668	35,794,224
Acreedores provisiones	3,313,234	3,268,743
Total del Pasivo Circulante	42,643,735	52,400,620
Pasivo Largo Plazo		
Depósitos en garantía	9,909,894	9,104,300
Rentas cobradas por anticipado	15,038,547	13,427,358
Deuda Bancomext	233,790,338	233,735,990
Total del Pasivo Largo Plazo	258,738,779	256,267,648
Total del Pasivo	301,382,514	308,668,268
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	1,919,049,257	1,919,049,257
Resultados acumulados	786,497,087	662,731,427
Total del Patrimonio	2,705,546,344	2,581,780,684
Total del Pasivo y Patrimonio	3,006,928,857	2,890,448,952

Activos

El saldo de Efectivo y Equivalentes fue de Ps.789,187,738 al cierre del 31 de marzo de 2021, el cual fue invertido en papel gubernamental de corto plazo.

Propiedades de inversión

Al cierre del 31 de marzo de 2021, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.2,149,610,342 representando un incremento del 23.3%, comparado con el 1T20.

Pasivos Circulantes

Los Pasivos Circulantes del Fibra Upsite alcanzaron Ps.42,643,735 al cierre del 31 de marzo 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 de Ps.258,738,770 e incluyen la deuda bancaria, las rentas cobradas por anticipado y los depósitos de garantía a largo plazo entregados por nuestros inquilinos.

Patrimonio

Al 31 de marzo de 2021 el Patrimonio del fideicomiso es de Ps.2,705,546,344 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 31 de marzo 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 31 de marzo de 2021 Fibra Upsite mantenía en su tesorería 78,244,711 de CBFIs.

Distribución al 1T21

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 marzo de 2021 no hubo Resultado Fiscal, razón por la cual no habrá distribución de dividendos.

Portafolio Mismas Tiendas

Al cierre del 31 de marzo de 2020, nuestro portafolio se componía de 3 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 dos edificios a la medida (BTS) que en su totalidad suman 29,952 metros cuadrados.

Proyecto	Tipo	SBA (m ²)	Avance (%)	Estimada fecha de terminación	Ubicación
Noroeste I – TIJ 02	BTS	15,017	5%	3T20	Tijuana
Norte II – CJS 02	BTS	14,935	12%	3T20	Cd. Juárez
Total		29,952			

Portafolio de reserva territorial

Al cierre del 31 de marzo de 2021 nuestro portafolio consiste en cinco terrenos con una superficie total de 878,015 metros cuadrados y una potencial SBA para desarrollar de 405,416 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	68,266	29,280
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			878,015	405,416

Anexos

Estado de posición financiera al 31 de marzo de 2021

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218

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

Estado de posición financiera

Pa.	31-mar-21	31-dic-20
Activo Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	789,187,738	1,035,183,518
Otras cuentas por cobrar	6,087,686	3,258,608
Clientes	26,989,006	29,866,005
Impuesto al valor agregado por recuperar	35,054,085	78,475,010
Total del Activo Circulante	857,318,515	1,146,783,141
Activo No Circulante		
Propiedades de inversión	2,149,610,342	1,743,564,561
Garantía en efectivo	0	101,250
Total de Activo No Circulante	2,149,610,342	1,743,665,811
Total del Activo	3,006,928,857	2,890,448,952
Pasivo Circulante		
Proveedores y Acreedores	12,484,832	13,337,653
Rentas cobradas por anticipado	26,845,668	35,794,224
Acreedores provisiones	3,313,234	3,268,743
Total del Pasivo Circulante	42,643,735	52,400,620
Pasivo Largo Plazo		
Depósitos en garantía	9,909,894	9,104,300
Rentas cobradas por anticipado	15,038,547	13,427,358
Deuda Bancomext	233,790,338	233,735,990
Total del Pasivo Largo Plazo	258,738,779	256,267,648
Total del Pasivo	301,382,514	308,668,268
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	1,919,049,257	1,919,049,257
Resultados acumulados	786,497,087	662,731,427
Total del Patrimonio	2,705,546,344	2,581,780,684
Total del Pasivo y Patrimonio	3,006,928,857	2,890,448,952

Estado de resultados por el período de tres meses al 31 de marzo 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.	1T21	1T20	Var. %
Ingresos por arrendamiento	15,548,422	5,207,320	198.6
Costo de operación de las propiedades de inversión	(1,518,877)	(905,804)	67.7
Ingreso Operativo Neto	14,029,745	4,301,516	226.2
Gastos de administración	(12,262,552)	(14,034,843)	(12.6)
UAFIDA	1,767,193	(9,733,327)	(118.2)
Intereses ganados	6,786,771	494,085	na
Gasto por intereses	(2,244,833)	0	na
Utilidad (Pérdida) cambiaria	698,694	(16,085)	na
Total resultado integral de financiamiento	5,240,632	478,000	na
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	116,757,835	0	na
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	123,765,660	(9,255,327)	na
Utilidad (Pérdida) neta e integral básica por CBFi	2.20	(0.29)	
Utilidad (Pérdida) neta e integral básica por CBFi	0.92	(0.07)	
CBFi en circulación ¹⁾	58,257,365	32,399,312	
CBFi en circulación con efectos de dilución	134,502,076	134,502,076	

¹⁾ De este número de CBFis, 3,290,897 no habían sido entregados al 31 de marzo de 2021.

Estado de cambios en el patrimonio por el período de tres meses al 31 de marzo 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

Ps.	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

Estado de flujos de efectivo por el periodo de tres meses al 31 de marzo 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.	31-mar-21	31-dic-20
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad neta del período	123,765,660	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	(6,786,771)	(14,465,177)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Gastos financieros	(698,694)	(3,442,971)
Total	(477,640)	(7,512,067)
(Aumento) disminución en:		
Otras cuentas por cobrar	(2,829,078)	(2,882,260)
Clientes	2,876,999	(29,866,005)
Impuesto al valor agregado por recuperar	(10,609,605)	(20,123,309)
Cash Collateral (Fondo de Reserva)	101,250	(101,250)
Aumento (disminución) en:		
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	(808,330)	(71,590,304)
Depósitos en Garantía	805,594	3,958,188
Ingresos Diferidos	(7,337,368)	38,929,358
Impuestos por pagar	54,030,531	4,524,463
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	35,752,353	(84,663,188)
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Intereses a favor efectivamente cobrados	6,786,771	14,465,177
Propiedades de inversión	(210,883,622)	0
Construcción en proceso	(78,404,325)	(88,754,005)
- Infraestructura	(9,118,731)	(37,198,008)
- Construcción en proceso.	(65,670,482)	0
- Mejoras	(3,615,111)	(51,555,998)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(282,501,175)	(74,288,828)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Aportaciones en efectivo de los fideicomitentes	0	882,747,961
Gastos financieros efectivamente pagados	698,694	3,442,971
Gastos de emisión	0	(11,119,093)
Deuda Bancaria (Neta de Comisiones y Gastos)	54,349	233,735,990
Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento	753,043	1,108,807,829
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(245,995,780)	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	789,187,738	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: 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 31 de marzo 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.

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

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. El objetivo de Fibra Upsite es generar rendimientos atractivos para los inversionistas derivados de su participación en toda la cadena de desarrollo de inmuebles industriales y su eventual enajenación.

La estrategia de Fibra Upsite se basa en captar posibles arrendatarios conectados a las cadenas de suministro mundial, así como los que han quedado fuera del ámbito de los desarrolladores tradicionales, y proporcionarles acceso a instalaciones de clase mundial, mediante la oferta de espacios industriales diseñados para promover incrementar la eficiencia operativa y un ambiente de colaboración. Estimamos que lo anterior generará ahorros para los inquilinos y mejorará su productividad y rentabilidad.

Hemos definido diferentes tipos de productos que nos permitirán atender a un amplio espectro de empresas:

- Edificios a la medida (“BTS”)
- Edificios industriales estándar
- Co-Working Industrial®
- *Clusters* o agrupamientos industriales

El equipo del Administrador de Fibra Upsite tiene una gran experiencia en el sector inmobiliario industrial en México y sus objetivos se encuentran alineados con los de los inversionistas, al no tener control sobre la Fibra y contar con un presupuesto anual en lugar de comisiones. Adicionalmente, Fibra Upsite cuenta con órganos de gobierno corporativo sólidos que permiten que la operación del vehículo se realice de manera institucional y transparente.

La emergencia sanitaria generada por el coronavirus (“COVID-19”) y la recesión mundial han provocado cambios radicales en la manera como funcionamos los individuos día a día, y en la forma como muchas empresas operarán en el futuro. De acuerdo con el reporte del Banco Mundial, la economía mexicana se contrajo un 8.2% en 2020, lo que generó un profundo impacto en los resultados de las empresas, el empleo y los hogares. La recuperación en 2021 dependerá de varios factores externos e internos, incluida la velocidad del proceso de vacunación, el crecimiento de la inversión privada y la recuperación en Estados Unidos.

Actualmente, en México podemos ver que industrias relacionadas con el sector salud, alimentos y bebidas o el comercio electrónico se han fortalecido y otras como la automotriz, tendrán una recuperación más lenta. Sectores como el comercio electrónico han experimentado un fuerte crecimiento que se puede confirmar, en empresas como Uber Eats, Rappi, Didi Food, Cornershop y marketplaces como Mercado Libre, Walmart, y Amazon. Algunas PYMEs han aprovechado este canal para sostener o incrementar sus ventas.

Dentro de la industria inmobiliaria, el sector industrial ha reflejado una mayor resiliencia ante esta crisis al ser impulsado, entre otros factores, por la necesidad de mantener funcionando las cadenas de suministro regionales. Con la entrada en vigor del nuevo tratado comercial (T-MEC) con EUA y Canadá, se pretende priorizar a los proveedores de Norteamérica sobre otros jugadores globales.

En México existen 6.3 millones de unidades económicas de las cuales el 0.20% son consideradas grandes empresas, el 4.9% medianas y el 94.9% pequeñas y micro. Del total de unidades económicas en el país alrededor de 580,000 son empresas de manufactura y representan el 10.8%, generan parte importante del Producto Interno Bruto y el 18% de los empleos en el país fuente INEGI 2019.

Lo anterior, aunado a nuestro enfoque hacia la industria de exportación y a la generación de valor a través de nuestro modelo de desarrollo, nos podría otorgar una ventaja competitiva para capturar las oportunidades que se presentarán en un futuro cercano.

Ubicación y tamaño del portafolio

Al 31 de marzo de 2021, el portafolio de Fibra Upsite estaba compuesto por seis diferentes proyectos ubicados en los Estados de Baja California, Chihuahua, Tlaxcala, Estado de México, Querétaro y Guanajuato.

Historial del portafolio

Al 31 de diciembre de 2018 nuestro portafolio contaba con dos terrenos con un área estimada de 219,469 metros cuadrados y una SBA potencial de 95,097 metros cuadrados.

Estas propiedades están ubicadas en dos de las zonas de más alto crecimiento económico del país, como son Tijuana y Ciudad Juárez.

Posteriormente, por virtud de la Asamblea General Extraordinaria de fecha 13 de noviembre de 2018 se aprobó la sustitución de los CBFIs destinados al proyecto Centro I "B" para la adquisición de dos terrenos ubicados en los Estados de Tlaxcala y Querétaro. En consecuencia, con fecha 20 de febrero de 2019 se realizó la aportación del terreno en el Estado de Tlaxcala. Asimismo, con fecha 31 de enero de 2019, Fibra Upsite celebró un contrato privado de promesa de aportación de un terreno en el Estado de Querétaro, que fue protocolizado mediante escritura pública con fecha de 31 de diciembre de 2020, con una superficie aproximada de 315,399 metros cuadrados lo cual nos da un potencial de SBA de 145,845 metros cuadrados en el Estado de Querétaro.

Al 31 de marzo de 2021 las características de nuestros proyectos y sus ubicaciones son las siguientes:



	Área de Terreno (m ²)			Área construible estimada (m ²)			Valor de Mercado (Ps.000)		
	1T21	4T20	% Var. ToT	1T21	4T20	% Var. ToT	1T21	4T20	% Var. ToT
Norte									
Tijuana	68,266	100,104	(31.8)	29,280	43,422	(32.6)	135,948	199,352	(31.8)
Cd. Juárez	185,030	69,719	165.4	91,369	30,356	201.0	255,401	76,352	234.5
Total Región	253,296	169,823	49.2	120,649	73,778	63.5	391,349	275,704	41.9
Bajío									
Querétaro	315,399	315,468	(0.0)	145,854	145,854	0.0	265,138	265,138	0.0
Irapuato	302,085	302,085	0.0	128,208	128,208	0.0	221,281	221,281	0.0
Total Región	617,484	617,553	(0.0)	274,060	274,060	0.0	486,419	486,419	0.0
Centro									
Naucalpan	7,235	7,235	0.0	10,707	10,707	0.0	105,656	105,656	0.0
Total Región	7,235	7,235	0.0	10,707	10,707	0.0	105,656	105,656	0.0
Total	878,015	794,611	10.5	405,416	358,545	13.1	983,424	867,779	13.3

Proyectos en desarrollo

Fibra Upsite desarrolla actualmente dos edificios a la media (BTS) dentro de los parques industriales de Tijuana y Ciudad Juárez, que en su totalidad suman 29, 952 metros cuadrados.

Estatus de edificios en construcción al 31 de marzo de 2021.

Portafolio en Construcción	Región	SBA (m ²)	% de Avance	% Rentado	Fecha de Terminación
TIJ02	Tijuana	15,017	5%	100%	3Q 2021
CJS02	Juárez	14,935	12%	58%	3Q2021
Total		29,952			

Oportunidad de Inversión

Fibra Upsite lleva a cabo el desarrollo de bienes raíces industriales en México con un enfoque hacia las grandes empresas y particularmente las PYMEs, ubicadas dentro de las industrias más dinámicas del país y principalmente orientadas al sector exportador de manera directa o indirecta. Algunas de estas industrias son:

- E-commerce
- Dispositivos médicos
- Farmacéutica
- Biotecnología
- Agroindustrial
- Manufactura ligera (Ej. aeroespacial, automotriz, electrónica)
- Manufactura avanzada

Aunque muchas de éstas han mostrado resiliencia ante diversas crisis económicas, requieren de mejores instalaciones físicas para incrementar su productividad y aumentar su capacidad para afrontar eventos de esta naturaleza. Fibra Upsite es un vehículo diseñado para canalizar principalmente el ahorro nacional que proveen las Afores hacia la creación de dicha infraestructura.

El enfoque de inversión de Fibra Upsite está dirigido a la creación de espacios innovadores a través de cuatro productos principales:

- Edificios a la medida (BTS): inmuebles que constituyen un producto ideal para compañías que buscan establecer operaciones en los mercados más dinámicos de México. Para el desarrollo de los mismos, participamos en conjunto con el cliente en el desarrollo de ingenierías de valor para atender generarle beneficios económicos y en su operación. Las compañías que optan por este producto reciben un edificio especialmente diseñado para ajustarse a sus necesidades específicas, espacios y accesibilidad.
- Edificios industriales estándar: son edificios flexibles que permiten atender a compañías que no necesitan instalaciones especializadas o no tienen tiempo de llevar a cabo el proceso de diseño y construcción de un edificio a la medida. Las compañías que optan por este producto tienen acceso a un espacio industrial rápidamente con características estándar que será adaptado a sus necesidades.
- *Co-Working Industrial*®: empresas que se instalan dentro de una misma nave industrial para producir o coproducir, compartiendo áreas de trabajo, maquinaria moderna y servicios de diferentes tipos, que les permitan mejorar su uso de capital, reducir costos de operación, generar ahorros y consolidar negocios futuros.
- *Clusters* o agrupamientos industriales: agrupamientos de compañías pertenecientes a un mismo sector que establecen operaciones en un mismo sitio (parques industriales o complejos de oficinas dentro de los desarrollos), donde les permite el intercambio de tecnología, medidas de seguridad, y todos los servicios.

Mercado Objetivo y Proceso de Selección de Empresas

Fibra Upsite definió como mercado objetivo las empresas manufactureras y de logística con potencial de crecimiento en el país, muchas de las cuales participan en los sectores de interés antes mencionados. Es necesario reconocer que un número importante de estas empresas se enfrenta a limitaciones relacionadas con acceso a capital y financiamiento que les impide acceder a espacios industriales modernos.

Al mismo tiempo, existe una cantidad relevante de empresas que requieren ubicarse en espacios industriales pequeños y flexibles, que por lo general no están disponibles en edificios industriales estándar y que los grandes desarrolladores no contemplan en sus diseños.

Muchas de las otras alternativas que ofrece el mercado no son opciones viables ya que en su mayoría son edificios obsoletos e inadecuados, que limitan la capacidad de operación de estas empresas. Por ello, hemos detectado un área importante de oportunidad en términos del tamaño del negocio que esto puede representar.

Pretendemos que Fibra Upsite se constituya como un proveedor de infraestructura industrial dedicada a atender las necesidades específicas para que estas empresas puedan incrementar su eficiencia productiva, obtener certificaciones para calificar como proveedores confiables y eventualmente, poder expandir sus operaciones.

Estrategia General

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. El objetivo de Fibra Upsite es generar rendimientos atractivos para los inversionistas derivados de su participación en toda la cadena de desarrollo de inmuebles industriales y su eventual enajenación.

El crecimiento de nuestro Portafolio de Inversión considera la aportación de terrenos en ubicaciones estratégicas, a cambio de CBFIs. El incentivo de los Propietarios deriva de su deseo de participar en cada una de las etapas del desarrollo y de ser parte de un vehículo público a través del cual obtienen CBFIs con un potencial de crecimiento y rendimiento.

Todos estos terrenos se encuentran ubicados en los mercados más dinámicos del país y en zonas con uso de suelo para el desarrollo industrial. El diseño conceptual de cada proyecto se realiza con base en los productos definidos anteriormente y de acuerdo con el análisis que se hace de cada mercado.

Creemos que nuestros productos generan un alto potencial para la retención y captación de nuevos clientes, ya que permiten planear su la ampliación de sus operaciones en el largo plazo y de esta manera, fortalecer el crecimiento orgánico de Fibra Upsite.

Asimismo, nuestra estrategia contempla la atracción de cadenas de suministro de diversos sectores, con el fin de crear ecosistemas de producción que incrementen la competitividad de las empresas ahí establecidas.

Innovación de la plataforma industrial de México

A través de productos innovadores pretendemos atraer empresas con necesidades específicas de espacio físico, flexible para la producción, almacenamiento y administración de su operación, procesos de diseño, servicios compartidos y esquemas de colaboración

que permitan el desarrollo y fomento de la creatividad e innovación colaborativa. La instrumentación de esta plataforma permitirá también la atracción de empresas grandes para generar transferencia de tecnología, propiciar ambientes de incubación de negocios y proveer servicios para atender necesidades específicas del público en general y de los arrendatarios.

Nuestras fortalezas

El mundo está experimentando cambios radicales en la manera como operarán muchas de sus industrias en esta “nueva normalidad”. Probablemente los procesos se vuelvan mayormente locales y regionales con el fin de reducir el impacto al medio ambiente y poder proveer un mejor y más eficiente servicio a los consumidores. Es aquí donde México puede tomar ventaja de su posición geográfica, al formar parte de la cadena de suministro de Norteamérica. Consideramos que Estados Unidos seguirá siendo el mercado más grande del mundo y requerirá de la proveeduría mexicana. El recientemente aprobado Tratado Comercial de Norteamérica o T-MEC es un factor de fortaleza para las tres naciones, aunado a la necesidad de Estados Unidos de diversificar el riesgo que representa China en varios frentes. Consideramos que el sector inmobiliario industrial se verá beneficiado por esta creciente tendencia.

Equipo de administración experimentado

Los Socios Fundadores tienen una amplia experiencia en el sector inmobiliario industrial y más de 17 años trabajando como equipo. Durante su experiencia previa, este equipo diseñó esquemas y estructuras legales, financieros y comerciales para el levantamiento de capital privado, capital público y el desarrollo de edificios e infraestructura que permitieron ejecutar proyectos de alto impacto en el país.

Los servicios de Fibra Upsite se ofrecen a través de sus oficinas en la Ciudad de México, Querétaro, Ciudad Juárez, Chihuahua, Tijuana, El Paso (Texas) y Alemania. Dichas ubicaciones nos permitirán atender de manera personalizada a nuestros clientes y detectar nuevas oportunidades de negocio.

Los ejecutivos del equipo de administración cuentan con amplia experiencia en la administración, comercialización, desarrollo, arrendamiento, adquisición, financiamiento de inmuebles y en la administración de empresas inmobiliarias cuyos valores se cotizan entre el público inversionista de México.

Principales ejecutivos:

- **Director General:** **RODOLFO GERARDO BALMACEDA GARCÍA** cuenta con 28 años de experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo haber sido socio fundador, director general, director comercial y director de comunicación de una de las empresas líderes en el sector inmobiliario que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.

- **Director de Estrategia de Negocios:** **ALEJANDRO ITUARTE EGEA** cuenta con más de 23 años de experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo haber sido el director de finanzas y administración y director de inversiones de una de las empresas líderes en el sector inmobiliario que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.
- **Director de Desarrollo de Negocios:** **ROQUE ALONSO TRUJILLO QUINTANA** cuenta con más de 21 años de experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo haber sido el director de desarrollo de una de las empresas líderes en el sector inmobiliario que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.
- **Director Comercial:** **JUAN CARLOS TALAVERA DE NORIEGA** cuenta con más de 14 años de experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo haber sido director comercial de una de las empresas líderes en el sector inmobiliario que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.
- **Director de desarrollo:** **DANIEL ROBERTO TRUJILLO QUINTANA** cuenta con más de 19 años de experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo haber sido director de desarrollo de una de las empresas líderes en el sector inmobiliario que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.
- **Director regional:** **ALEJANDRO LELO DE LARREA GAUDIANO** cuenta con más de 9 años de experiencia en el sector inmobiliario y de la construcción, incluyendo haber sido gerente de sustentabilidad de una de las empresas líderes en el sector inmobiliario que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.
- **Director de Administración y Finanzas:** **IGA MARIA WOLSKA** cuenta con más de 10 años de experiencia en el sector inmobiliario y financiero, incluyendo haber sido la directora de relación con inversionistas de una de las empresas líderes en el sector inmobiliario que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.

Estructura de Gobierno Corporativo

Nuestro gobierno corporativo está estructurado de una manera institucional y atiende a las mejores prácticas empresariales que toman en consideración los intereses de los Tenedores de CBFIs y del resto de nuestros grupos de interés. El Comité Técnico cuenta con mayoría de miembros independientes y los Comités de Auditoría y Prácticas Societarias cuentan en su totalidad con miembros independientes. Los Comités de Inversiones y de Nominaciones están presididos por miembros independientes.

Comité Técnico:

Supervisa al Administrador y tiene a su cargo la definición de la estrategia del Fideicomiso para el logro y consecución de sus fines. La administración integral del Patrimonio del Fideicomiso se encomienda al Administrador conforme al Contrato de Administración.

El Comité Técnico al 17 de marzo de 2021 está integrado por las personas que se indican en la siguiente tabla:

Miembros patrimoniales	Miembros suplentes	Miembros independientes	Miembros suplentes
Rodolfo Gerardo Balmaceda García	Juan Carlos Talavera de Noriega	Vicente Saisó Alva	Enrique Estévez Alverde
Alejandro Ituarte Egea	Roque Alonso Trujillo Quintana	Anna Katrina Raptis	José Antonio Martí Cotarelo
Mauricio Adrián Alarcón Montes de Oca	Francisco Javier Martínez García	Javier Fernández Guerra	Oscar Ricardo Uribe Fernández
		Mariángela Garza Amador	Lenora Marie Suki

*Miembros independientes dentro del Comité Técnico, de acuerdo a la definición de la Ley del Mercado de Valores, Artículo 26.

- **43%** Miembros patrimoniales
- **57%** Miembros independientes
- **29%** Mujeres en el Comité Técnico
- **50%** Mujeres como miembros independientes

Comités de Apoyo:

Comité de Prácticas Societarias	Comité de Auditoría	Comité de Inversiones	Comité de Nominaciones
José Antonio Martí Cotarelo	Mariángela Garza Amador	Javier Fernández Guerra	Javier Fernández Guerra
Lenora Marie Suki	Vicente Saisó Alva	Alejandro Ituarte Egea	Alejandro Ituarte Egea
Enrique Estévez Alverde	Enrique Estévez Alverde	Roque Alonso Trujillo Quintana	Roque Alonso Trujillo Quintana

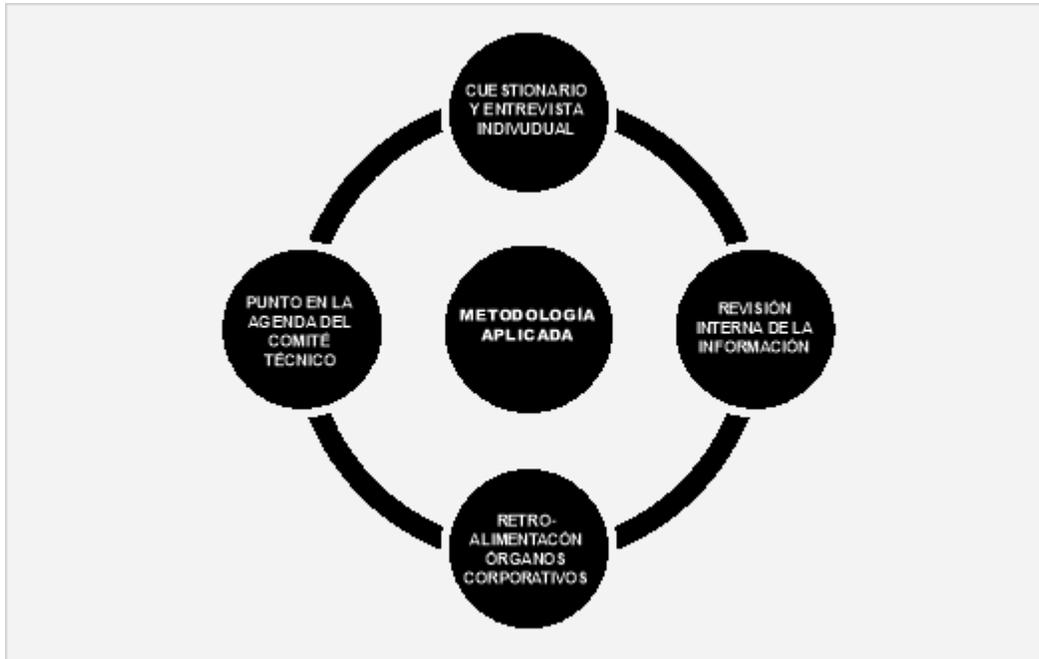
- **100%** Comités de apoyo presididos por miembros independientes
- **50%** de los Comités de apoyo con presencia de mujeres miembros independientes
- **25%** de los Comités de apoyo presididos por mujer miembro independiente

Nuestro Comité Técnico aprobó y estableció un procedimiento para la aplicación de una evaluación anual de los miembros del Comité Técnico en un ejercicio dividido en dos partes. La primera consiste en revisar las acciones del Comité Técnico y sus comités de apoyo evaluando la calidad de los debates, discusiones, ideas, información, así como la gestión de temas y decisiones relevantes. La segunda consiste en el análisis de la contribución individual de cada miembro y sugerencias de mejoras.

Algunos aspectos evaluados son:

- Calidad y eficiencia del funcionamiento del Comité Técnico
- Composición y competencias del Comité Técnico y comités de apoyo
- Desempeño del Presidente del Comité Técnico
- Desempeño y aportación de cada Miembro del Comité Técnico
- Interacción con el Administrador
- Reflexión estratégica

Junto a la información recopilada, la diversidad en la composición del Comité Técnico y la reflexión estratégica nos permiten contar con información sustanciosa con el fin de que la ruta y las acciones que lleva a cabo la empresa sean equilibradas y acordes con los objetivos de la misma. Para la evaluación se desarrolló una Metodología siguiendo las mejores prácticas la cual consiste en cuatro etapas fundamentales:



La Asamblea de Tenedores, con fecha del 26 de marzo de 2020, en línea con las mejores prácticas de Gobierno Corporativo aprobó el pago de Emolumentos para los Miembros del Comité Técnico y de los comités de apoyo, así como la forma de pago de los mismos. Lo anterior, con el fin de contar con miembros independientes de alto nivel y buena reputación.

Los miembros patrimoniales que participen tanto en el Comité Técnico como en comités de apoyo no recibirán Emolumento alguno.

El Comité Técnico cuenta con los siguientes comités de apoyo:

- (i) **Comité de Auditoría:** vigila el cumplimiento de los lineamientos, las políticas, los sistemas de control interno y las prácticas en materia de auditoría del Fideicomiso y, además, revisa y aprueba los reportes de auditoría interna, las entregas de información y los reportes elaborados por los auditores externos.
- (ii) **Comité de Prácticas Societarias:** proporciona apoyo al Comité Técnico con respecto a la toma de ciertas decisiones relacionadas con el régimen de operación interno del Fideicomiso, especialmente en los casos en que puedan existir conflictos de interés con el Administrador o sus afiliadas.
- (iii) **Comité de Inversiones:** evalúa todos los posibles proyectos para inversión en Bienes Inmuebles y Derechos para el logro y consecución de los fines del Fideicomiso.
- (iv) **Comité de Nominaciones:** tiene a su cargo proponer al Comité Técnico y a la Asamblea de Tenedores candidatos para integrar al Comité Técnico, así como, en su caso, sustituir a los miembros del Comité Técnico.

Contamos con una estrategia de sustentabilidad, ASG (Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo o ESG por sus siglas en inglés) de largo plazo y está conformada por 4 pilares

principales alineados a nuestra tesis de inversión, a los intereses de nuestros inversionistas y grupos de interés:



El siguiente esquema ilustra un comparativo de las características de nuestro gobierno corporativo alineado con los parámetros de Bloomberg:

Bloomberg		UPSITE	
Segmento	Indicador	2020	
Indicadores Gobierno Corporativo			
Estructura de Comité Técnico	Tamaño del Comité Técnico	7	
	Presidido por un director	Si	
Independencia del Comité Técnico	# de consejeros independientes	4	
	# de no-ejecutivos en el Comité Técnico	4	
	% consejeros independientes	58	
	Dualidad del CEO	Si	
	Presidente independiente	No	
	Ex-CEO o su equivalente en el Comité Técnico	No	
Sesiones de Comité Técnico	CEO o su equivalente nombrado internamente	Si	
	# de sesiones de Comité Técnico en el año	4	
	% asistencia al Comité Técnico	93	
Comité de Auditoría	# de consejeros que atendieron menos del 75% de las sesiones del Comité Técnico	1	
	Tamaño del Comité de Auditoría	3	
	# de sesiones de Comité de Auditoría	4	
	% asistencia al Comité de Auditoría	100	
	Miembro independiente presidente del Comité de Auditoría	Si	
	# de no-ejecutivos en el Comité de Auditoría	3	
Comité de Prácticas Societarias	# consejeros independientes en el Comité de Auditoría	3	
	Tamaño del Comité de Prácticas Societarias	3	
	# de sesiones de Comité de Prácticas Societarias	1	
	% de asistencia al Comité de Prácticas Societarias	67	
	Miembro independiente presidente del Comité de Prácticas Societarias	Si	
	# de no-ejecutivos en el Comité de Prácticas Societarias	3	
	# de consejeros independientes en el Comité de Prácticas Societarias	3	
	Consultores externos en el Comité de Prácticas Societarias	No	
Comité de Nominaciones	Comisiones pagadas a consultores externos en el Comité de Prácticas Societarias	0	
	Tamaño del Comité de Nominaciones	3	
	# de sesiones del Comité de Nominaciones	0	
	% de asistencia al Comité de Nominaciones	NA	
	Miembro independiente presidente del Comité de Nominaciones	Si	
	# de no-ejecutivos en el Comité de Nominaciones	1	
CSR / Comité de Sustentabilidad	# de consejeros independientes en el Comité de Nominaciones	1	
	CSR/Comité de Sustentabilidad	Si	
Comité Técnico / Diversidad	CEO Mujer o su equivalente	No	
	Presidente mujer del Comité Técnico	No	
	# de ejecutivos mujeres	1	
	# de mujeres en el Comité Técnico	2	
	Edad del director más joven	36	
	Edad del director más veterano	61	
	Promedio de edad del Comité Técnico	55	
	Límite de edad del Comité Técnico	No	
	Duración del Comité Técnico (años)	1	
Comité Técnico & Compensación ligada a ESG	Duración directores ejecutivos en el Comité Técnico (años)	1	
	Comité Técnico con responsabilidad de CSR	Si	
	Director ejecutivo con responsabilidad de CSR	Si	
	Compensación de ejecutivos ligada a ESG	No	
	Compensación del Comité Técnico ligada a ESG	No	
	Cambio de control / Golden Parachute	Si	
Auditor	Donaciones a partidos políticos (Millones MXN)	0	
	Impuestos pagados a gobierno (Millones MXN)	4.5	
	Ratificación del auditor	Si	
	Votos en favor de la ratificación del auditor	7	
Revelación & Reporteo	Votos en contra de la ratificación del auditor	0	
	# años el auditor ha sido contratado	2	
	Indicadores Ambientales		
	Alcance de revelación	1	
	Base de reporte consistente	Si	
	Cumple lineamientos GRI	No	
Revisado por GRI	No		
Tipo de verificación	No		
% de revelación	100		

Emisiones y residuos	Emisiones directas de CO ₂ (Toneladas)	NA
	Emisiones indirectas de CO ₂ (Toneladas)	NA
	Total emisiones CO ₂ (Directas + Indirectas) (Toneladas)	NA
	Emisiones de viajes (Toneladas)	NA
	Emisiones de metano (Toneladas)	0
	Emisiones directas de N ₂ O (Toneladas)	0
	Emisiones directas de Sulfuro de Hexafluoro (Toneladas)	0
	Emisiones directas de Metano equivalentes en CO ₂ (Toneladas)	0
	Emisiones directas de N ₂ O equivalentes en CO ₂ (Toneladas)	0
	Emisiones directas de HFC equivalentes en CO ₂ (Toneladas)	0
	Emisiones directas de PFC equivalentes en CO ₂ (Toneladas)	0
	Emisiones directas de SF ₆ equivalentes en CO ₂ (Toneladas)	0
	GHG Alcance 1 (Toneladas)	NA
	GHG Alcance 2 (Por ubicación) (Toneladas)	NA
	GHG Alcance 2 (Por mercado) (Toneladas)	NA
	Total emisiones GHG (Alcance 1 + 2) (Toneladas)	NA
	GHG Alcance 3 (Toneladas)	NA
	Carbono por unidad de producción (Toneladas)	NA
	Mitigación de Carbono (Toneladas)	0
	Emisiones de Nitrogeno Oxido (Toneladas)	0
	Emisiones de Sulfuro Dioxido (Toneladas)	0
	Emisiones Sulfuro Oxido (Toneladas)	0
	Emisiones de Monóxido de Carbono (Toneladas)	0
	Emisiones de VOC (Toneladas)	0
	Emisiones de partículas (Toneladas)	0
	Emisiones ODS (Toneladas)	0
	Total residuos (Toneladas)	0
	Residuos peligrosos (Toneladas)	0
	Residuos de relevés (Toneladas)	0
	Residuos reciclados (Toneladas)	0
	Residuos enviados a vertederos (Toneladas)	0
	# de derrames peligrosos (Toneladas)	0
	Derrames de Hidrocarbon (Toneladas)	0
Cantidad de derrames (Toneladas)	0	
Energía	Total energía consumida (MWh)	13.95
	Electricidad usada (MWh)	13.95
	Energía renovable utilizada (MWh)	0
	Certificados en energía renovable (MWh)	0
	Convenio de compra de energía (MW)	0
	Autogeneración de energía renovable (MWh)	0
	Energía por unidad de producción (MWh)	NA
	Combustibles usados - Carbón/Lignito (Toneladas)	0
	Combustibles usados - Gas Natural (m3)	0
	Combustibles usados - Petróleo crudo/Diesel (m ³)	0
% uso de combustibles alternativos (%)	0	
% uso de combustibles de Biomasa (%)	0	
Agua	Total uso de agua (miles m ³)	0.43
	Uso de agua superficial (miles m ³)	0
	Uso de agua subterránea (miles m ³)	0
	Uso de agua salada (miles m ³)	0
	Uso de agua municipal (miles m ³)	0
	Uso de agua regenerada (miles m ³)	0
	Uso de agua procesada (miles m ³)	0
	Afluencia de agua para enfriamiento (miles m ³)	0
	% de exposición a estrés hídrico	0
	Total de agua reciclada (miles m ³)	0
	% de agua reciclada	0
	Total de uso de agua (miles m ³)	0.49
	Agua por unidad de producción (lts/unidad)	NA
	Salida de agua para enfriamiento (miles m ³)	0
	Total de agua descargada (miles m ³)	NA
Aguas residuales (miles m ³)	NA	
Descargas al agua (miles m ³)	0	
Descargas de demanda química de oxígeno (miles m ³)	0	
Descargas de demanda biológica de oxígeno (miles m ³)	0	
Papel	Consumo de papel (Toneladas)	0.22
	Reciclaje de papel (Toneladas)	NA
Materiales	Materias primas utilizadas (Toneladas)	0
	% uso de materiales reciclados	0
	% materias primas de fuentes sustentables	0
Cumplimiento	# multas ambientales	0
	Cantidad de multas ambientales (millones MXN)	0
	# de proyectos	6
	Proyectos certificados ISO 14001	0
	% proyectos certificados	0

Políticas y gestión	Costo contable sustentable (Millones MXN)	NA
	Inversión en sustentabilidad operacional (Millones MXN)	0
	Política con objetivos de energía renovable	No
	Política con objetivos de eficiencia energética	No
	Iniciativas de reducción de emisiones	No
	Gestión de la cadena de suministro ambiental	No
	Política de edificación verde	No
	Política de reducción de desechos	No
	Política hídrica	No
	Iniciativas de empaque sustentable	NA
	Sistemas de gestión de calidad ambiental	No
	Oportunidades discutidas de cambio climático	No
	Riesgos discutidos de cambio climático	Si
	Política de cambio climático	No
	Nuevos productos - Cambio climático	No
Política de biodiversidad	No	
Teléfonos reciclados (Millones)	0	
Indicadores Sociales		
Prácticas laborales	# empleados	17
	# empleados de medio tiempo	0
	# empleados temporales	0
	# de contratistas	0
	% rotación de empleados	0
	% rotación voluntaria de empleados	0
	% rotación de empleados despedidos	0
	% empleados sindicalizados	0
	Promedio de edad de empleados (años)	35
	% mujeres empleadas	33
	% mujeres empleadas gerentes	14
	% minorías de empleados	NA
	% minorías de empleados gerentes	NA
	% empleados discapacitados	0
	Brecha salarial por categoría de género	No
	% Brecha salarial de género en gerentes	0
	% Brecha salarial de género entre staff y gerentes	0
	% Brecha salarial de género entre exgerentes	0
	% Brecha salarial de género de empleados totales	0
	Accidentes - Empleados	0
	Total accidentes - Contratistas	NA
	Tiempo perdido por accidentes	0
	Tasa de tiempo perdido por accidentes	NA
	Tasa de tiempo perdido - Contratistas	NA
	Histórico tasa de tiempo perdido	0
Histórico tasa de tiempo perdido - Contratistas	NA	
Fatalidades - Empleados	0	
Fatalidades - Contratistas	0	
Fatalidades - Total (contratistas + empleados)	0	
Fatalidades - 3ros Involucrados	0	
Cadena de suministro	Gestión de la cadena de suministro Social	No
	Proveedores con lineamientos ESG en sus tres rubros E, S y G.	No
	# proveedores auditados	0
	# auditorías a proveedores	0
	# de instalaciones de proveedores auditadas	0
	% proveedores auditados	0
% proveedores que no cumplen	NA	
Sociedad	Gasto a la comunidad (millones MXN)	11.1
	Total donaciones a fundaciones u otros (MXN)	0
	Donaciones corporativas (MXN)	0
	# de quejas de clientes	NA
	Política de Seguridad y Salud	Si
	Política de salario justo	Si
	Política de entrenamiento	No
	Entrenamiento a empleados en CSR	No
	Total de horas de entrenamiento a empleados	114
	Costo de entrenamiento a empleados (millones MXN)	0.0055
	Política de igualdad de oportunidades	Si
	Política contra trabajo de menores	Si
	Política de derechos humanos	Si
	Política de código de ética	Si
	Política anticorrupción	Si
Política de protección a empleados denunciantes	Si	
Política de protección de datos personales	Si	
Signatarios	Signatarios del Pacto Mundial de la ONU	No
	Política de objetivos a las metas de Desarrollo Sustentable	No
	Signatarios de los principios de Ecuador	No

Fuente: Terminal de Bloomberg y Equipo de Upsite.

Contamos con dos consejeros independientes con más de 50 años de experiencia combinada en temas de ESG y los cuales dentro de sus funciones como miembros del

Comité Técnico y del Comité de Prácticas Societarias y ESG, dan seguimiento a nuestros compromisos.

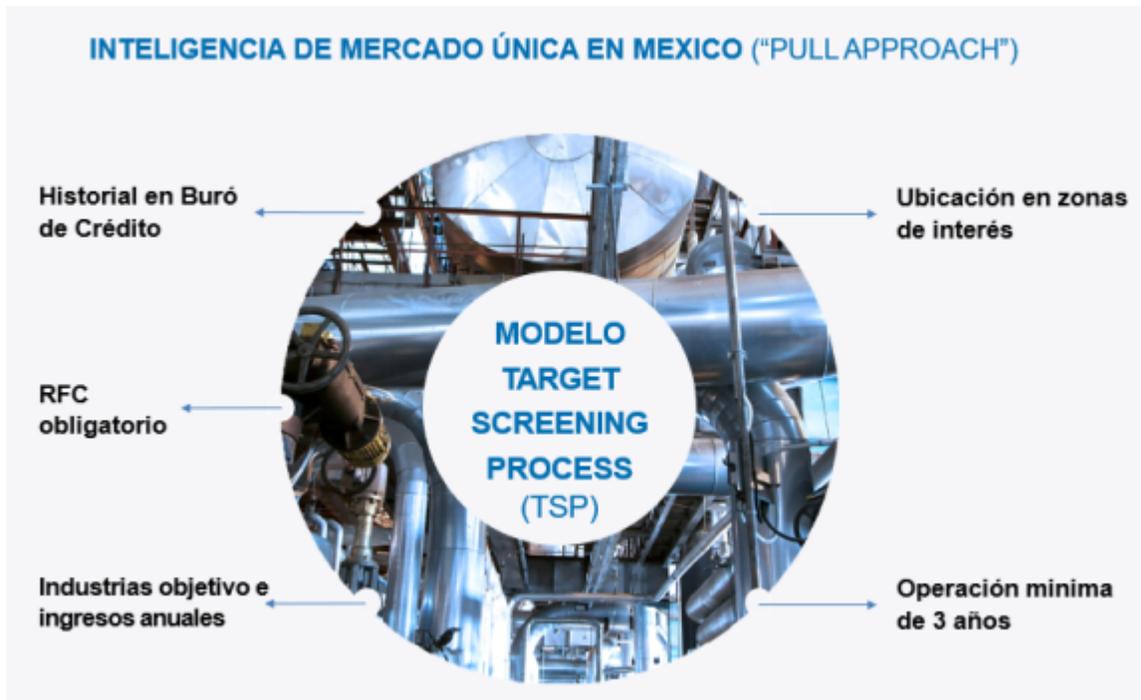
Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

El Administrador ha desarrollado un modelo de inteligencia de mercado que permite identificar y prospectar los clientes / arrendatarios potenciales dentro de cada uno de los mercados estratégicos y sectores o industrias más dinámicos e innovadores del país, donde enfocaremos primordialmente las inversiones de Fibra Upsite.

El modelo se sustenta en cinco criterios de selección (“*Target Screening Process*”) que permiten identificar un universo de clientes potenciales idóneos para nuestra tesis de inversión.

Criterios de Selección (Target Screening Process)

1. Empresas que estén dadas de alta como contribuyentes ante la SHCP
2. Reportes de buró de crédito satisfactorios.
3. Industrias dentro de los sectores predeterminados y con tamaño adecuado.
4. Empresas ubicadas dentro de mercados objetivo.
5. Empresas que cuenten con un mínimo de 3 años de operación.



Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

Los inversionistas deben considerar cuidadosamente los siguientes factores de riesgo y el resto de la información incluida en este prospecto antes de realizar una decisión de inversión en los CBFIs. Los riesgos e incertidumbres que se describen a continuación no son los únicos a los que se enfrenta Fibra Upsite, ya que sus operaciones también pueden verse afectadas por riesgos desconocidos o que actualmente no se consideran importantes. Si alguno de los riesgos descritos a continuación llegase a ocurrir, el mismo podría afectar en forma adversa y significativa las actividades, los resultados de operación, proyecciones y la situación financiera de la Emisora, así como el precio o liquidez de los CBFIs. En dicho supuesto, el precio de mercado de los CBFIs podría disminuir y los inversionistas podrían perder la totalidad o una parte de su inversión.

RIESGOS RELACIONADOS CON EL NEGOCIO

Situación económica y de la industria

El desarrollo y la operación de Fibra Upsite dependen de las condiciones económicas tanto nacionales como internacionales. En ese sentido, un panorama económico adverso pudiera tener repercusiones negativas en los resultados de la misma.

Aunado a ello, la inversión en inmuebles implica riesgos que están fuera de nuestro control. La industria inmobiliaria es dinámica, se presentan fluctuaciones y variaciones cíclicas constantemente. En consecuencia, los Bienes Inmuebles o Derechos pudieran no generar suficientes ingresos para cubrir diversos gastos, entre ellos, la deuda y los gastos de capital. Es importante considerar que los gastos derivados de la operación de los inmuebles no se reducirán en casos en los que las condiciones de la industria no sean favorables.

Factores socio-políticos y ambientales

El gobierno mexicano, históricamente, ha tenido gran injerencia en el ámbito social y en el económico. El diseño de la política pública afecta las condiciones del mercado y esto pudiera tener un impacto en nuestra operación.

Particularmente, la operación de Fibra Upsite debe de cumplir con las disposiciones previstas en un vasto universo de regulación ambiental, por ejemplo:

- i. Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente.
- ii. Ley General para la Prevención y Gestión Integral de Residuos.
- iii. Ley Federal de Responsabilidad Ambiental.
- iv. Reglamento Federal de Seguridad, Higiene y Medio Ambiente en el Trabajo.
- v. Ley General de Salud.
- vi. Ley General de Cambio Climático.
- vii. Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.
- viii. Ley General de Vida Silvestre.
- ix. Reglamento Federal de Seguridad, Higiene y Medio Ambiente en el Trabajo.
- x. Reglamento de la Ley General de Cambio Climático en Materia de Registro Nacional de Emisiones.

La normativa de esta materia no es exclusivamente federal, esto es, se debe considerar que también existe regulación a nivel local e incluso municipal. El objeto de dichas normas concierne desde los aspectos más amplios – como la protección al ambiente en general – hasta temas particulares, como la gestión de residuos.

De igual manera, las leyes mexicanas facultan a un amplio número de actores para iniciar procedimientos administrativos, civiles e incluso penales en diversos supuestos, por ejemplo, la existencia de “daño al ambiente” o “desequilibrio ecológico”. Cada ley prevé un sistema de sanciones que varía dependiendo del tipo y gravedad de la infracción. Es importante considerar que no todas las leyes pudieran aplicar a los Arrendatarios por igual, esto es, algunos Arrendatarios podrían verse sujetos a obligaciones adicionales (por ejemplo, las previstas en la Ley General de Cambio Climático en tratándose de Registros de Emisiones, y su reglamento).

En algunos supuestos, la responsabilidad recae en el propietario u operador de manera objetiva. Por ello, a pesar de que se procurará que los Arrendatarios den cumplimiento a sus

obligaciones en materia de medio ambiente o que indemnicen a la Fibra en el caso contrario, podríamos estar sujetos a responsabilidad en virtud del título de propiedad sobre los Bienes Inmuebles y no podemos asegurar que los Arrendatarios cumplan con la obligación de indemnización de manera puntual. Por otro lado, las obligaciones en materia ambiental pudieran tener un impacto en la capacidad de pago de los Arrendatarios, que podría redundar en un retraso en el pago de las rentas.

En relación con la materia, los Bienes Inmuebles podrían colindar con, o estar próximos a propiedades donde, entre otras cosas:

- i. Se almacenen sustancias peligrosas o tóxicas (por ejemplo, BPCs), por ejemplo en tanques subterráneos.
- ii. Se hayan realizado o realicen actividades que generen sustancias tóxicas o peligrosas.

Todo lo anterior podría afectar el desempeño de la Fibra, toda vez que implica costos – incluso no recuperables – entre otras cosas, por evaluaciones ambientales en casos de adquisición o venta, el análisis de riesgos ambientales, la cuantificación de daños o cumplimiento de sanciones.

Finalmente, no podemos asegurar que la regulación en materia ambiental no cambiará ni que no aumentarán las obligaciones a los que las Operaciones están sujetas, teniendo un impacto en nuestros costos.

Volatilidad de mercados financieros

El acceso a financiamiento para nuestra operación depende de la volatilidad e incertidumbre de los mercados de crédito y de valores. Estos factores pudieran afectar la capacidad de Fibra Upsite para contratar o refinanciar deuda, entre otras cosas. En efecto, la volatilidad de los mercados financieros no solo constituye una dificultad para acceder a recursos para el desarrollo de nuestras operaciones, sino que incluso, pudieran impedirlo completamente. En consecuencia, nos podríamos enfrentar a la situación en la que tengamos que disponer de Bienes Inmuebles u otros activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso en condiciones desfavorables, lo cual podría afectar negativamente nuestra capacidad para pagar otras deudas y cumplir con nuestras otras obligaciones contraídas previamente. Podríamos vernos obligados a buscar fuentes alternativas de financiamiento que resulten menos ventajosas y, en consecuencia, que afecten nuestro Portafolio de Inversión.

Desaceleración económica de los diferentes sectores objetivo

Una desaceleración económica se traduce en un mercado en el cual el levantamiento de capital y el financiamiento pueden ser limitados y volátiles. De enfrentarnos a semejante panorama económico, podríamos no ser capaces de realizar las inversiones necesarias para implementar el plan de negocios para Fibra Upsite, terminar proyectos en desarrollo, o cumplir con nuestras obligaciones y compromisos cuando se venzan. El acceso a capital

depende de circunstancias sobre las cuales Fibra Upsite no tiene control, como las condiciones generales de mercado, la percepción en el mercado de nuestros ingresos actuales y potenciales en el futuro, y de las Distribuciones de Efectivo y precio de mercado de nuestros CBFIs. Podríamos no estar en posición de aprovechar las ventajas de oportunidades de inversión atractivas para el crecimiento si somos incapaces de tener acceso a los mercados de capital oportunamente en términos favorables.

Aumento de la competencia

El sector de Fibras en México – cada vez más institucionalizado – ha crecido, toda vez que nuevas Fibras han entrado al mercado. La competencia a la que se enfrenta Fibra Upsite por parte de otros propietarios, desarrolladores y operadores de bienes inmuebles de mayor tamaño y que cuentan con mayor facilidad para acceder a recursos es un factor a considerar. Nuestros competidores pudieran estar dispuestos a aceptar mayor nivel de riesgo que nosotros y podrían ofrecer condiciones y resultados más atractivos a los arrendatarios. Algunas de las consecuencias del aumento en la competencia son una reducción en las oportunidades de inversión o una reducción en nuestro poder de negociación. En consecuencia, nuestro rendimiento financiero podría verse afectado de manera adversa e importante.

Restricciones en materia operativa y financiera

Al contratar cualquier Deuda, es usual que se pacten restricciones usuales que limitan la libertad operativa del negocio, lo que podría afectar nuestra política de distribución y de operación y nuestra capacidad de obtener financiamientos adicionales. Dichas limitaciones usualmente restringirían nuestra capacidad para: (i) adquirir activos o negocios o disponer de ellos, (ii) incurrir en mayor endeudamiento, (iii) prelación de pago de deuda sobre Distribuciones, (iv) hacer gastos de capital, (v) crear garantías reales sobre bienes, (vi) celebrar arrendamientos, inversiones o adquisiciones, (vii) participar en fusiones o adquisiciones, o (viii) de otra manera, realizar las actividades a que se refiere el Fideicomiso sin el consentimiento de los acreedores. Asimismo, dichos financiamientos podrían requerir que se mantengan índices financieros específicos y se cumpla con ciertas obligaciones, incluyendo índices de cobertura de interés mínimos, índices de endeudamiento máximos, patrimonio neto mínimo y requisitos de capitalización con valores de renta variable mínimos. La falta de cumplimiento de cualquiera de estos convenios, incluyendo los índices de cobertura financiera, podría producir una morosidad o acelerar parte o todos nuestros financiamientos, lo que podría tener un efecto material adverso sobre nosotros.

Daños o pérdidas por fenómenos naturales y cambio climático

Los fenómenos naturales, incluyendo el cambio climático, son factores que pudieran impactar significativamente los proyectos de desarrollo de Bienes Inmuebles que

mantenemos en línea. En efecto, algunos proyectos se encuentran en áreas que presentan mayor probabilidad a ser afectadas por este tipo de fenómenos. Dichos fenómenos incluyen de manera enunciativa, pero no limitativa, temblores, inundaciones y nevadas. Alternativamente, algunas propiedades podrían ubicarse en regiones susceptibles a sufrir sequías o escasez de agua, lo cual puede resultar en aumentos inesperados en los costos de abastecimiento de agua de nuestros arrendatarios. Una pérdida de esta índole pudiera no estar asegurada o exceder los límites de nuestra política de seguros, lo cual significaría una pérdida del capital invertido en las propiedades dañadas, y una reducción en los ingresos futuros anticipados derivados de dichas propiedades, lo cual puede afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

Desarrollo de propiedades industriales

Los riesgos derivados del desarrollo de propiedades industriales, que impactarían negativamente nuestro desempeño financiero, son, entre otros, los siguientes:

- i. Retraso o imposibilidad de obtener autorizaciones y permisos por parte del gobierno en relación con la zonificación, impacto ambiental, construcción, ocupación, entre otros;
- ii. Arrendamientos en condiciones menos favorables de las que hemos estimado (en relación, por ejemplo, con precios o la superficie bruta arrendable efectivamente autorizada);
- iii. Imprecisión en los estudios para el desarrollo de los Bienes Inmuebles en el Portafolio de Inversión (que se podría hacer evidente una vez iniciado el desarrollo);
- iv. Defectos en el desarrollo que se tengan que corregir;
- v. Retrasos en el desarrollo del Portafolio de Inversión por causas diversas (contractuales, ambientales, etc.) y costos reales que excedan los previstos, que impacten desfavorablemente la rentabilidad estimada;
- vi. Las oportunidades de desarrollo que exploramos podrían no materializarse o tener que abandonarse por contingencias; y podríamos no ser capaces de sustituir dichas inversiones por otras equivalentes, lo que podría impactar desfavorablemente en la rentabilidad estimada;

Las consecuencias de los riesgos anteriores, de manera enunciativa pero no limitativa podrían ser:

- i. Gastos no previstos.
- ii. Imposibilidad de completar parcial o totalmente un desarrollo.
- iii. Imposibilidad de reiniciar los proyectos suspendidos.
- iv. Impacto en los resultados de las operaciones, flujo de efectivo, y/o precio de los CBFIs

Retrasos o mejoras en nuestras propiedades

Las renovaciones, remodelaciones, mejoras o cualquier otro servicio adicional implican inversiones en nuestras propiedades para satisfacer las necesidades de nuestros Arrendatarios. Si no podemos enfrentar este aumento en los gastos e inversiones, nuestros Arrendatarios podrían no renovar sus contratos, o se pudiera presentar una situación en la que no podamos atraer a nuevos clientes. También, podríamos vernos obligados a hacer concesiones en el precio de renta. El resultado sería una reducción en los ingresos y por lo tanto, en el efectivo disponible para efectuar Distribuciones.

Los activos inmobiliarios no son líquidos

Las inversiones de carácter inmobiliario no cuentan con liquidez. Lo anterior, puede afectar nuestra flexibilidad para tener un Portafolio de Inversión óptimo de acuerdo a las cambiantes condiciones de los mercados. De existir la necesidad de vender alguna propiedad para obtener liquidez o para cumplir debidamente con nuestros compromisos, existe la posibilidad de que tengamos que realizar alguna desinversión por debajo de los niveles del mercado, sujeta además al pago de impuestos por traslado de dominio, derechos registrales y otros, que pudieran impactarnos negativamente y, consecuentemente, el monto de los dividendos que pudieran pagarse a nuestros Tenedores.

Nuestra capacidad para vender activos inmobiliarios en términos favorables para Fibra Upsite depende de factores fuera de nuestro control, incluyendo la competencia por parte de otros participantes en el sector, la demanda de posibles compradores y el acceso a financiamiento por parte de estos. Dada la incertidumbre de las condiciones de mercado que podrían afectar la futura venta de los inmuebles, no podemos asegurar que dicha venta se obtenga con un margen de utilidad o que podremos siquiera venderlas.

Estamos requeridos a obtener autorizaciones, permisos y licencias

Nuestras actividades de inversión se encuentran sujetas a la reglamentación mexicana de uso de suelo, así como a reglamentaciones específicas que pueden existir en diferentes regiones y que requieren de autorizaciones, licencias y permisos por parte de las autoridades federales, estatales y municipales. La obtención de dichos permisos en ciertas partes de México lleva tiempo. De haber negativas o retrasos por parte de las autoridades en dichos procesos, la actividad normal de nuestro negocio pudiera verse afectada de forma negativa. Asimismo, cambios en la legislación y reglamentaciones en este sentido, incluyendo cambios en la legislación ambiental o cambios derivados de la presión de grupos locales, pudieran tener un impacto adverso sobre nuestro negocio.

Podríamos no ser capaces de completar desarrollos o adquisiciones que pudieran hacer crecer nuestro negocio

Nuestra estrategia de crecimiento incluye el desarrollo o la adquisición de propiedades individuales cuando se presentan oportunidades únicas. Nuestra capacidad para desarrollar o adquirir propiedades en condiciones satisfactorias y de integrarlas y operarlas exitosamente como parte de nuestro negocio está sujeta a los riesgos siguientes:

- podríamos desarrollar o adquirir propiedades que, una vez desarrolladas o adquiridas, no aumenten nuestros resultados, y podríamos no ser capaces de administrar y arrendar exitosamente dichas propiedades para cumplir con expectativas;

- podríamos no ser capaces de generar suficiente flujo de efectivo de nuestras operaciones o levantar el capital o de obtener el financiamiento en condiciones satisfactorias o en lo absoluto para completar un desarrollo o una adquisición;
- podríamos no ser capaces de adquirir las propiedades deseadas debido a la competencia de otros inversionistas inmobiliarios con mayores recursos financieros o de otro tipo de recursos, incluyendo otras sociedades operadoras de inmuebles y fondos de inversión;
- podríamos necesitar incurrir en gastos adicionales a los presupuestados para el desarrollo de propiedades o para hacer mejoras necesarias a las propiedades adquiridas;
- podríamos adquirir propiedades sin recurso, o con recurso limitado, por pasivos, conocidos o desconocidos, tales como de limpieza por contaminación ambiental, reclamaciones de arrendatarios, vendedores u otras personas contra los antiguos dueños de las propiedades y reclamaciones por indemnizaciones de socios generales, directores, funcionarios y demás personas indemnizadas por los antiguos dueños de las propiedades;
- los contratos para la adquisición de propiedades generalmente están sujetos a ciertas condiciones para el cierre incluyendo la terminación de manera satisfactoria de las investigaciones de auditoría, por lo que podríamos invertir grandes cantidades de capital y tiempo en posibles adquisiciones que seamos incapaces de consumir;
- el proceso de desarrollo o adquisición o posible desarrollo o adquisición de una nueva propiedad podría desviar la atención de nuestro equipo de administración del resto de las operaciones de nuestro negocio; y
- podríamos no ser capaces de integrar las nuevas adquisiciones de manera rápida y eficiente a nuestra cartera y operaciones.

No podemos garantizar que seremos capaces de manejar exitosamente todos los factores que son necesarios para asegurar el crecimiento exitoso de Fibra Upsite. Si no somos capaces de encontrar oportunidades de adquisición adecuadas, o si no somos capaces de consumir las adquisiciones en condiciones favorables, o de operar las propiedades adquiridas para cumplir con nuestras metas, ello podría tener un efecto adverso y significativo en el negocio, condición financiera, resultados de operaciones, perspectivas y flujo de efectivo del Fideicomiso.

Sucesión de funcionarios clave

Nuestros funcionarios clave tienen una reputación reconocida. Son un factor vital no solo para identificar y atraer a potenciales clientes a nivel nacional e internacional, sino también para el funcionamiento eficiente de la Fibra. En ese sentido, el desarrollo y futura expansión de nuestras operaciones también están influenciados por dicho personal.

No podemos asegurar que seremos capaces de mantener a semejante personal durante el desarrollo de nuestras operaciones. Su salida pudiera repercutir en nuestra capacidad de

operación, nuestras oportunidades para atraer a futuros clientes y en nuestros proyectos de expansión. En otras palabras, nuestra condición financiera y los resultados de las operaciones pudiera verse afectada en caso de presentarse un cambio en los funcionarios clave.

Incurrir en deuda para financiar adquisiciones

Las obligaciones financieras futuras derivadas de la Deuda que contratemos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, pueden restringir nuestra flexibilidad y capacidad operacional para hacer crecer nuestro negocio, a través de adquisiciones o de otra manera. Si no llegamos a contar con capital en términos y condiciones que estimemos aceptables, es probable que tengamos que reducir el número de propiedades que podemos adquirir y el retorno apalancado generado por las propiedades que sí adquiramos pudiera ser menor. La posibilidad de refinanciar la deuda que se contrate, está sujeta a todos los factores anteriores y puede verse afectada por nuestra posición financiera, resultados de operación y flujos de efectivo futuros. Todos estos acontecimientos pueden tener un efecto material adverso en nuestro desempeño financiero.

La formalización de la aportación de los Bienes Inmuebles que integran el Portafolio de Inversión puede tomar tiempo o no llevarse a cabo

La formalización de la aportación de algunos de los Bienes Inmuebles que conformaban el Portafolio de Inversión inicial – que entre otras pueden ser la obtención de autorizaciones, licencias, concesiones y permisos – podrán no llevarse a cabo en el tiempo estimado o no obtenerse, e incluso no contar con un proyecto con cualidades iguales o similares a las que conforman el Portafolio de Inversión inicial bajo las premisas estimadas o en su caso, bajo premisas de inversión más onerosas, lo que podría afectar adversamente el retorno de la inversión de los Tenedores en los CBFIs. Un retraso significativo en dicho proceso, podría afectar la capacidad de Fibra Upsite para iniciar o continuar con el desarrollo de los Bienes Inmuebles, por ende, podría tener como consecuencia una demora en su estabilización e incluso verse afectado el periodo previsto para comenzar a recibir rentas, y por lo tanto, afectar adversamente los ingresos a obtener por Fibra Upsite y en última instancia, las Distribuciones a nuestros Tenedores. A la fecha de este informe anual, únicamente está pendiente cerrar algunos aspectos contractuales de la aportación del terreno de Irapuato.

Posibles problemas legales con los Arrendatarios

Existe la posibilidad de que los arrendatarios de los Bienes Inmuebles no paguen las rentas a tiempo o no paguen en absoluto. Esta falta de pago podría afectar negativamente los Ingresos por Arrendamiento y por tanto el desempeño financiero de Fibra Upsite. Como resultado de lo anterior, el desempeño de Fibra Upsite depende en gran parte de su capacidad de rentar los espacios en términos económicamente favorables, lo cual depende

de la estabilidad financiera de los arrendatarios, quienes podrían sufrir en cualquier momento un cambio en su negocio. Los arrendatarios podrían incumplir en el pago de sus rentas, retrasar el inicio del arrendamiento, decidir no a extender o renovar los Contratos de Arrendamiento a su vencimiento o en términos favorables para Fibra Upsite o, en su caso, ejercer sus derechos de terminación anticipada. Fibra Upsite hará frente a dichos incumplimientos. Sin embargo, si se llegara a dar un número importante de incumplimientos el desempeño financiero de Fibra Upsite podría verse afectado negativamente.

Adicionalmente, la solicitud de concurso mercantil de los arrendatarios puede afectar adversamente la percepción de las rentas que generen los Bienes Inmuebles. La solicitud de concurso mercantil de los arrendatarios podría dar lugar a la terminación de sus Contratos de Arrendamiento, lo que podría afectar negativamente la condición financiera de Fibra Upsite. La solicitud de concurso mercantil por parte de los arrendatarios podría impedir o eliminar la capacidad de Fibra Upsite para cobrar los saldos adeudados y pagos de rentas futuras.

Se podría dar el caso que, aunque se haya terminado el Contrato de Arrendamiento, el arrendatario permanezca en posesión de la propiedad arrendada y el arrendador (Fibra Upsite) tendría que iniciar un procedimiento legal ante un tribunal mexicano en la jurisdicción donde se encuentre el Bien Inmueble respectivo. El proceso judicial de desalojo de sus Arrendatarios incumplidos podría demorarse así como su sustitución por nuevos arrendatarios, lo que podría afectar negativamente el desempeño financiero de Fibra Upsite.

Posibilidad de incumplimiento en los Convenios de Adhesión por parte de los Propietarios

No obstante que los Propietarios declaren en los Convenios de Adhesión el cumplimiento de todas sus obligaciones como titulares de los derechos fideicomisarios que les corresponden derivado de las aportaciones al Patrimonio del Fideicomiso, existe el riesgo de que ocurran incumplimientos por parte de dichos Propietarios. Los incumplimientos por parte de los Propietarios pueden versar sobre las aportaciones mismas o las obligaciones de indemnización u otras a las que Fibra Upsite tenga derecho, entre otras. En caso de ocurrir, esta situación podría afectar de manera adversa la operación de Fibra Upsite.

RIESGOS RELACIONADOS CON MÉXICO

Condiciones políticas

Los eventos políticos en México pueden afectar significativamente la política económica mexicana y, consecuentemente, nuestras operaciones. Desacuerdos políticos entre los poderes ejecutivo y legislativo pueden resultar en situaciones de bloqueo e impedir la implementación de reformas políticas y económicas, lo cual puede resultar en un efecto materialmente adverso en la política económica mexicana y nuestro negocio.

Los eventos políticos en México pueden afectar significativamente las condiciones de Mercado, incluyendo el valor del Peso mexicano frente a otras monedas, las condiciones generales del sector inmobiliario y economía mexicanas, inflación, tasas de interés, reglamentos, regulaciones fiscales y tributarias, expropiaciones, inestabilidad política y social y el desarrollo económico, todo ello podría tener un impacto directo en nuestro negocio. No podemos asegurar que los eventos políticos en México, sobre los cuales no tenemos control, no tengan un efecto adverso en nuestro negocio, resultados de operación o situación financiera.

Condición macroeconómica

Nuestros resultados de operación dependen de las condiciones macroeconómicas en México. En el pasado, México ha experimentado prolongados periodos de crisis económica, causados por factores internos y externos, que se han traducido en contracciones económicas, depreciación de la moneda, altos niveles de inflación y tasas de interés, reducciones de flujos de capital extranjero, disminución de liquidez en el sector bancario, altos índices de desempleo e inestabilidad social. Como resultado de lo anterior, nuestro desempeño financiero puede verse afectado. Un decrecimiento de la economía pudiera resultar en una menor demanda de nuestras propiedades provocando un estancamiento en nuestros ingresos y un efecto adverso en nuestros márgenes de utilidad.

Históricamente, México ha experimentado altas tasas de interés real y nominal. En años recientes, el Banco de México disminuyó su Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a un día (tasa de referencia) en un esfuerzo para alentar préstamos y estimular la economía. En el corto plazo es posible que debido a la pandemia denominada COVID-19 el Banco de México reduzca su Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio. Sin embargo, esto dependerá del comportamiento de la inflación, del tipo de cambio y del riesgo país. Consecuentemente, si en el futuro incurrimos en deuda denominada en Pesos Mexicanos, pudiera ser que fuera a tasas de interés más elevadas.

Disposiciones legales, ambientales y de seguridad.

Los requisitos legales, incluyendo los ambientales y de seguridad, que se traducen como permisos y licencias, están regulados a nivel federal, local y municipal. De manera enunciativa, pero no limitativa, podemos enfrentarnos a:

- i. Restricciones de uso de propiedades.
- ii. Restricciones de zonificación.
- iii. Necesidad de autorizaciones otorgadas por autoridades locales.
- iv. Restricciones en el uso de agua y descarga de aguas residuales.
- v. Restricciones para mitigar los riesgos de incendios y sismos.
- vi. Requisitos para eliminar y disminuir materiales peligrosos y tóxicos.

Estas políticas y los cambios que se pudieran presentar en el futuro tendrían un impacto en nuestros costos y posibilidades de desarrollo. En caso de no lograr obtener los permisos correspondientes esto se traduciría en demoras e incluso, imposibilidad de implementar ciertos proyectos.

Tipo de cambio, inflación y tasas de interés.

Factores macroeconómicos (como las tasas de inflación, tipo de cambio, las tasas de interés, la demanda de los consumidores, el desempleo), aunado a la disponibilidad de créditos y la confianza de los inversionistas tienen una influencia en los resultados de operación de Fibra Upsite. No podemos garantizar que no existirán crisis económicas que impacten los factores recién mencionados y por lo tanto, repercutan en nuestra situación financiera.

En cuanto al tipo de cambio, una disminución del valor del peso frente al dólar implica un aumento en los costos de contratar en esa divisa. Una depreciación del peso aumentaría el importe principal de deuda contratada en moneda extranjera. De no contar con ingresos en dólares, ambos tendrían impacto en nuestra operación. A pesar de los esfuerzos de órganos gubernamentales para estabilizar el peso, y aumentar la liquidez, no podemos garantizar que no habrá fluctuaciones perjudiciales en un futuro. Las fluctuaciones, entre otras cosas, implicarían un obstáculo para la adquisición de activos en otra divisa y la inversión.

Las devaluaciones o depreciaciones severas del Peso también pueden dar como resultado la interrupción de los mercados de cambio de divisas internacionales. Esto puede limitar nuestra capacidad para transferir o para convertir Pesos en Dólares y en otras monedas, por ejemplo, para el propósito de hacer pagos oportunos de interés y capital de cualquier deuda denominada en Dólares en la que podamos incurrir en el futuro, y puede tener un efecto adverso en nuestra posición financiera, resultados de operación y flujos de caja en periodos futuros, por ejemplo, aumentando en términos de Pesos la cantidad de nuestras obligaciones denominadas en moneda extranjera y la tasa de mora entre nuestros prestamistas. Si bien el gobierno mexicano no restringe actualmente el derecho o la capacidad de los mexicanos o de personas o entidades extranjeras de convertir Pesos en Dólares o de transferir otras monedas fuera de México, y por muchos años no lo ha hecho, el gobierno mexicano podría instituir políticas restrictivas de control de cambio en el futuro.

El efecto de cualquier medida de control de cambio adoptada por el gobierno mexicano sobre la economía mexicana no se puede predecir.

Si México experimenta altas tasas de inflación en el futuro, podríamos no ser capaces de ajustar las rentas que les cobramos a nuestros arrendatarios para que no afecte nuestras operaciones. Asimismo, altas tasas de interés en pesos pudieran incrementar el costo de la deuda que Fibra Upsite pudiera contratar.

Cambios en la legislación

La legislación en México se ha caracterizado por ser susceptible a reformas constantes. Para Fibra Upsite, es particularmente relevante la legislación tributaria, toda vez que pudiera implicar cambio al régimen fiscal aplicable a la estructura prevista en los documentos de operación, cambiando el monto de las Distribuciones. No podemos garantizar que los elementos relacionados con el tratamiento fiscal de las Fibras no se vean afectados en perjuicio de los Tenedores en derivado de dichas reformas. Tampoco podemos garantizar que el Legislador no introducirá nuevos gravámenes. Todo lo anterior afectará a las Distribuciones.

RELACIÓN MÉXICO – ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

Como resultado de tratados comerciales existentes y/o futuros entre los Estados Unidos y México (como el Acuerdo recientemente firmado entre los Estados Unidos, México y Canadá, T-MEC , que reemplazará el Tratado de Libre Comercio de América del Norte o TLCAN), y la creciente actividad económica entre ambos países, entre otros factores, las condiciones económicas en los Estados Unidos y México están altamente correlacionadas. A raíz de las elecciones presidenciales en los Estados Unidos en 2020 y el cambio de administración para el siguiente período de cuatro años, hay poca certeza con respecto a las futuras políticas de los Estados Unidos sobre cuestiones importantes para México y su economía. La acción continua en estas áreas y otros desarrollos relacionados podría tener un efecto materialmente adverso en la economía mexicana y en nuestro negocio.

Riesgo cibernético

Ataques cibernéticos y otras violaciones a la seguridad de nuestras redes o tecnología de información podrían tener un efecto adverso en el negocio de Fibra Upsite y/o del fideicomitente y/o del Administrador y, en consecuencia, podrían afectar el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con la Fibra.

Cambio climático

Somos susceptibles al cambio climático o cambios regulatorios implementados en México o en el extranjero que afecten a nuestro país. El cambio climático, incluyendo las consecuencias del calentamiento global, podría afectar de manera negativa nuestros resultados, situación financiera, y liquidez. Un aumento importante en el precio de nuestras principales materias primas o daño en nuestras instalaciones podría afectar negativamente nuestra rentabilidad, limitar nuestra capacidad de desarrollo o incrementar significativamente los costos de desarrollo y perjudicar nuestra operación diaria.

Las restricciones regulatorias, límites, impuestos u otros controles para reducir gases que causan el efecto invernadero podrían tener como resultado un incremento en nuestros costos operativos.

Las restricciones de emisiones también podrían afectar a nuestros inquilinos que utilicen grandes cantidades de energía en sus procesos de manufactura, o en el caso de que se modificaran las regulaciones relacionadas con el aire o con emisiones de dióxido de carbono, podría reducirse la demanda de sus productos.

Acción de extinción de dominio

Conforme a lo previsto en la Ley Nacional de Extinción de Dominio mexicana (Ley Nacional de Extinción de Dominio, Reglamentaria del Artículo 22 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos), existe la posibilidad de que las autoridades competentes en México ejerzan acciones de extinción de dominio en caso de que alguno de nuestros Bienes Inmuebles se encuentren relacionados o vinculados con casos de delincuencia organizada, delitos contra la salud, secuestro, robo de vehículos y trata de personas.

En caso de ser declarada la extinción de dominio conforme a lo anteriormente descrito, el Fideicomiso perdería todos los derechos inherentes a dichos Bienes Inmuebles, sin posibilidad de recibir contraprestación o compensación alguna por parte de la autoridad gubernamental competente, afectando considerablemente nuestros ingresos, y por consiguiente, nuestra capacidad para realizar Distribuciones.

Riesgos epidemiológicos

Eventos más allá de nuestro control o imprevistos, tales como pandemias y epidemias como la influenza H1N1, la gripe aviar, SARS, Coronavirus (COVID-19), entre otros. A pesar de las medidas que se puedan tomar en México u otros países, no se puede asegurar que futuros brotes de enfermedades pandémicas no tendrán un impacto desfavorable en la situación financiera de México o mundial. Dichos brotes podrían generar desaceleración económica, recesión e inclusive inestabilidad, lo cual podría resultar en una situación desfavorable en la cual los inquilinos podrían llegar a solicitar cambios en las condiciones de los arrendamientos, lo que podría afectar los resultados operativos y financieros de la Compañía.

Niveles de violencia y criminalidad

La violencia en México relacionada con el narcotráfico y otros tipos de crimen organizado ha aumentado significativamente desde el 2006, en particular en los estados del norte de México cerca de la frontera de los Estados Unidos. Este aumento en la violencia ha tenido un impacto adverso en la actividad económica en México en general. Los cárteles de drogas han perpetuado ataques mayoritariamente dirigidos contra cárteles de drogas con los que compiten y contra la policía; sin embargo, también dirigen sus ataques contra empresas y sus empleados, incluyendo las propiedades industriales de las empresas, a través de extorsión, robo a camiones o áreas industriales, secuestro y otras formas de crimen y violencia. Dicho aumento de la violencia y la criminalidad ha incrementado los costos de las compañías, tales como el reemplazo de productos robados, contratación de servicios seguridad y seguros.

El nivel de actividad de los cárteles o el riesgo de actividades criminales en ciertos estados en particular podría cambiar en el tiempo y, como resultado, algunas de nuestras propiedades podrían quedar localizadas en áreas con una elevada actividad criminal. Dichas actividades, su posible incremento y la violencia asociada con ellas, sobre las cuales no tenemos control, pueden tener un impacto negativo en el entorno de negocios en sitios en donde operamos, incluyendo las operaciones de nuestros Arrendatarios y, en consecuencia, pueden afectar adversamente nuestro rendimiento financiero.

RIESGOS RELACIONADOS CON NUESTROS CBFIS Y LOS TENEDORES

Fluctuaciones en el precio de los CBFIs

El mercado de valores mexicano, comparativamente, es pequeño y sujeto a una mayor volatilidad. Por lo anterior, no podemos asegurar que existirán condiciones favorables para la compra y venta de los CBFIs; por ejemplo, en subsecuentes emisiones se podría vender a un precio menor que el de la Oferta Pública inicial. Entre los factores que podrían afectar el precio de nuestros CBFIs, se encuentran:

- i. percepción de la operación de las Fibras y rendimiento de los CBFIs comparado con otros valores; condiciones de mercado;
- ii. variaciones reales o anticipadas en nuestros resultados de operación;
- iii. cambios en nuestras operaciones o ingresos estimados o la publicación de reportes de análisis sobre nosotros o el mercado de bienes inmuebles;
- iv. cambios en las valuaciones de mercado de entidades similares a la nuestra;

- v. aumentos en las tasas de interés, lo cual puede causar que los Tenedores de nuestros CBFIs exijan un rendimiento más alto;
- vi. reacciones adversas a cualesquier términos y condiciones de endeudamiento;
- vii. reacciones adversas a cualquier adquisición o disposición que completemos en el futuro;
- viii. adiciones o salidas de personal clave del Administrador o del Comité Técnico;
- ix. especulación de la prensa o la comunidad inversionista;
- x. cambios en nuestra distribución o en nuestra Política de Distribución;
- xi. cambios a nuestras políticas contables; y
- xii. la promulgación de legislación u otro tipo de desarrollo del marco regulatorio que pueda afectar de manera adversa a nosotros o nuestra industria.

Obtención de financiamiento

La disponibilidad de financiamientos en México puede ser limitada y las tasas, términos y condiciones, por lo general, son más honerosas que aquellas de países tales como Estados Unidos. Además, los mercados financieros domésticos e internacionales han mostrado volatilidad a partir de la crisis financiera global de 2008-2009. Si la inestabilidad económica general conduce a una imposibilidad para adquirir préstamos o hacerlo a tasas atractivas, nuestra capacidad para obtener capital o financiar la adquisición Bienes Inmuebles se vería impactada negativamente. En ese sentido, podríamos no ser capaces de financiar nuestras necesidades de capital, incluyendo el necesario para realizar inversiones, terminar proyectos en desarrollo o cumplir nuestras obligaciones de pago.

Nuestro acceso al capital depende de una diversidad de factores sobre los cuales tenemos muy poco control o no lo tenemos, incluyendo las condiciones de mercado generales, la percepción en el mercado de nuestros ingresos, distribuciones y precio de mercado de nuestros CBFIs. Podríamos perder oportunidades de inversión atractivas para el crecimiento en caso de no tener acceso a las distintas fuentes de financiamiento en términos favorables.

Pagos de dividendos

El Fideicomiso no es un fideicomiso de garantía creado de acuerdo con un contrato mediante el cual los Tenedores de nuestros CBFIs adquieran el derecho a recibir pagos de dividendos sobre nuestros CBFIs con los productos netos que, de tiempo en tiempo, constituyan el Patrimonio del Fideicomiso, sino más bien un fideicomiso de administración. Al tratarse de un fideicomiso de administración y no de garantía, la recuperación de la inversión en los CBFIs está sujeta a que el Fiduciario reciba fondos suficientes derivados de las inversiones en Bienes Inmuebles y Derechos que realice, directamente o indirectamente.

Limitación en nuestra flexibilidad operativa y financiera

La Circular Única requiere que cumplamos con un límite legal de apalancamiento y una razón mínima de cobertura de servicio de deuda. Estos requisitos podrían impedir que contratemos deuda en el futuro, cuando la requiramos, lo cual puede restringir nuestra

flexibilidad operacional y nuestra capacidad para hacer crecer nuestro negocio, a través de adquisiciones o de otra manera, por medio de financiamiento de deuda.

Liquidez

El precio de mercado y la liquidez del mercado de los CBFIs podrían verse afectados sustancialmente por múltiples factores, algunos de los cuales están fuera de nuestro control y pudieran no estar relacionados directamente con nuestro desempeño operativo. Estos factores incluyen, entre otros:

- a) la volatilidad significativa en el precio de mercado y el volumen negociado de valores de empresas en nuestro sector, que no necesariamente se relacionan con el desempeño operativo de estas empresas;
- b) la percepción de los inversionistas respecto de nuestra tesis de inversión y la de nuestro sector;
- c) la diferencia entre nuestros resultados financieros y operativos actuales y aquellos esperados por nuestros inversionistas;
- d) los cambios en nuestras utilidades o variaciones de los resultados de operación;
- e) el desempeño operativo de empresas similares a nosotros, ya sea en México o en otro país;
- f) los actos que realicen los Socios Fundadores y los funcionarios clave del Administrador, en relación con la disposición de los CBFIs de los que sean titulares o beneficiarios y la percepción que de dichos actos pueda tener el público inversionista y el mercado;
- g) las contrataciones o salidas de directivos relevantes del Administrador;
- h) la percepción de la manera en que nuestros administradores prestan sus servicios y desempeñan sus funciones;
- i) las adquisiciones importantes, enajenaciones, creación de asociaciones estratégicas, co-inversiones, o inversiones de capital, anunciadas por nosotros o nuestros competidores;
- j) el surgimiento de otras empresas en el sector inmobiliario mexicano que tengan mayores recursos o experiencia que nosotros;
- k) un aumento en la competencia;
- l) la promulgación de nueva legislación o regulaciones o nuevas interpretaciones a las leyes y reglamentos actuales, incluyendo circulares o misceláneas fiscales, Leyes Ambientales, entre otras, que sean aplicables a Fibra Upsite;
- m) las tendencias de la economía y los mercados de capitales en México, Estados Unidos o a nivel global, incluyendo aquellas que sean el resultado de guerras, actos terroristas o represalias por dichos eventos; y
- n) los sucesos o condiciones políticas en México, Estados Unidos y otros países, incluyendo cuestiones de seguridad y relacionadas con el valor de las propiedades en México.

En el futuro, podríamos emitir valores adicionales o nuestros Tenedores podrían transferir su participación. La colocación de CBFIs al amparo del Programa o que mantenemos en tesorería resultará en una dilución de los derechos económicos y de voto de los Tenedores y podría generar una percepción negativa por parte del mercado y una disminución potencial en el precio de mercado de los CBFIs.

El Administrador no está dedicado a la construcción y pudiera no obtener costos competitivos de terceros lo que podría afectar el rendimiento de la inversión

El Administrador no está dedicado a la construcción y en el curso ordinario licitará los proyectos con diferentes empresas constructoras para el desarrollo de los mismos. Normalmente, procuramos la celebración de contratos de construcción a precio alzado, acompañados de fianzas de cumplimiento que nos permitan lograr las estimaciones de costo calculadas para cada proyecto.

Aun cuando tenemos confianza en nuestras estimaciones, no podemos asegurar que seamos capaces de obtener ofertas de empresas constructoras consistentes con éstas, o que las empresas constructoras licitantes estén dispuestas a celebrar contratos de construcción a precio alzado para todos los proyectos, lo que podría afectar adversamente el rendimiento de la inversión de los Tenedores en los CBFIs.

La entrega de Distribuciones depende exclusivamente de la existencia de recursos suficientes en el Patrimonio del Fideicomiso

No existe obligación de hacer Distribuciones a los Tenedores a menos que existan recursos suficientes en el Patrimonio del Fideicomiso. En todo caso, las Distribuciones se harán según lo previsto en el Inciso 13.01 del Fideicomiso, disposición que está en consonancia con lo estipulado en la LISR para este efecto. La posibilidad de efectuar Distribuciones dependerá de los recursos líquidos de Fibra Upsite, mientras que estos estarán sujetos a riesgos e incertidumbres fuera del control de Fibra Upsite. No hay mecanismo que garantice a los Tenedores de los CBFIs que recibirán Distribuciones. No se podrá exigir al Fiduciario, al Representante Común, al Fideicomitente o al Administrador hacer Distribuciones.

Posibles modificaciones al régimen fiscal de Fibras

En la actualidad, Fibra Upsite está sujeta al régimen fiscal previsto en los artículos 187 y 188 de la LISR. Dicho régimen prevé una serie de requisitos que se deben cumplir durante la operación de Fibra Upsite para poder ser considerada como Fibra (relacionados, por ejemplo, con las Distribuciones, la naturaleza de los Inmuebles, la inversión del Patrimonio del Fideicomiso, entre otros). Así pues, actualmente Fibra Upsite actuará sólo como un vehículo de pago a través del cual los Tenedores de los CBFIs recibirán, en su caso, las Distribuciones. No obstante, es posible que durante la operación de Fibra Upsite las autoridades mexicanas emitan disposiciones que impacten la naturaleza y el tratamiento fiscal de las Fibras; entre otras cosas, podrían afectar los ingresos, gastos de operación y el Patrimonio del Fideicomiso, que en última instancia podrían repercutir en la entrega de las Distribuciones.

Cierta cantidad de CBFIs serán entregados a los Socios Fundadores

Los Socios Fundadores recibirán CBFIs como compensación por definir la estrategia y llevar a cabo las gestiones que posibilitarán la operación y crecimiento de Fibra Upsite. Esta

compensación se explica como el Bono de Fundador para los Socios Fundadores. Los CBFIs serán mantenidos por el Fiduciario en tesorería hasta el momento que deban ser liberados y entregados a los Socios Fundadores. Las entregas de estos CBFIs a los Socios Fundadores o a los funcionarios que indique el Administrador tienen un efecto dilutivo al momento de la entrega respecto de los Tenedores de los CBFIs. El inicio de la entrega de estos CBFIs estará sujeta a que se dé un crecimiento promedio compuesto anual del valor neto de los activos. Adicionalmente, en cada ocasión que se coloquen CBFIs mediante un Suplemento al amparo del Programa, los Socios Fundadores tendrán derecho a un porcentaje de los CBFIs colocados conforme a ese Suplemento, sujeto a la previa aprobación de la Asamblea de Tenedores.

Incumplimiento en la entrega de información periódica que Fibra Upsite está obligada a presentar por tener valores inscritos en el RNV

En caso de incumplimiento, Fibra Upsite incurrirá en significativos gastos legales, contables y otros, incluyendo costos asociados con requisitos de presentación de reportes de una entidad pública y requisitos de gobierno corporativo establecidos en la LMV, el Reglamento Interior de la BMV o de BIVA, según sea el caso, la Circular Única de Emisoras y lo establecido en el Fideicomiso. Si las autoridades pertinentes identifican debilidades en el control interno sobre la presentación de informes financieros que el Administrador, el Comité Técnico o el Fiduciario no puedan remediar oportunamente, Fibra Upsite podría estar sujeta a ser deslistada de la BMV o BIVA (según corresponda), a ser investigada por la CNBV y, en su caso, a sanciones civiles o inclusive penales. Los Tenedores deberán considerar que las acciones para subsanar las debilidades en el sistema de control interno podrían traducirse en gastos adicionales significativos. Adicionalmente, las debilidades en la presentación de los informes podrían resultar en errores en los estados financieros de Fibra Upsite, que constituye un incumplimiento con las obligaciones de presentación de informes. Todo lo anterior podría ocasionar que los Tenedores pierdan confianza en la información financiera reportada, lo cual podría disminuir el precio de los CBFIs, o afectar significativamente y de forma adversa el negocio, reputación, resultados de operación, condición financiera o liquidez de Fibra Upsite.

El desempeño histórico del equipo de administración del Administrador no es indicativo de los resultados futuros o del éxito de una inversión en los CBFIs

El desempeño histórico del Administrador no es indicativo de los retornos que Fibra Upsite pueda obtener en el futuro, ni una garantía o predicción de que podrán realizarse las Distribuciones o lograrse algún rendimiento esperado. Las Fibras están sujetas a regulación compleja y técnica, como el régimen previsto en la LISR. Por ello, no es posible asegurar que los resultados que el equipo del Administrador haya obtenido con anterioridad se repetirán para lo futuro.

Las publicaciones de reportes o informes negativos en el mercado de las Fibras por parte de los analistas pueden hacer que el precio de los CBFIs disminuya

Los reportes que analistas financieros publiquen sobre los CBFIs o el mercado al cual están dirigidos no dependen de Fibra Upsite. El valor de los CBFIs se apoya, entre otros factores, en la investigación e información de dichos analistas, lo que podría afectar adversamente el valor de los CBFIs en el mercado. Adicionalmente, la publicación de reportes e información desfavorable de Fibras en la BMV, podría desincentivar las inversiones en este mercado, lo que en última instancia podría afectar adversamente el precio de los CBFIs.

Las condiciones económicas futuras podrían afectar adversamente al negocio y el precio de los CBFIs

Las inversiones en Bienes Inmuebles están sujetas a ciclos económicos y otros factores a nivel local, regional, nacional e internacional, así como a otros acontecimientos que pueden afectar los mercados en los que estos estarán ubicados. Estos riesgos están más allá del control de Fibra Upsite y del Administrador y de materializarse podrían afectar adversamente la situación financiera, el valor de los Bienes Inmuebles, los resultados de operación y flujo de efectivo, como nuestra capacidad para pagar las Distribuciones y el valor de nuestros CBFIs.

El Fideicomiso dejará de tener el tratamiento fiscal a que se refieren los artículos 187 y 188 de la LISR si a partir del mismo día del año inmediato posterior a aquél en que se realice el pago de los CBFIs, tomando en cuenta cada Emisión, no se ha invertido al menos el 70% (setenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso en la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes

Fibra Upsite pretende cumplir con la regulación aplicable a la Fibras y los requisitos para efectos de la LISR. El cumplimiento de las disposiciones aplicables de la LISR depende de requisitos legales complejos, para los cuales solo existen interpretaciones administrativas y judiciales limitadas. Incluso si Fibra Upsite cumple con dichas disposiciones, para mantener el estatus de Fibra será necesario continuar cumpliendo ciertos requisitos relativos a, entre otras, las distribuciones, la naturaleza de los activos y los orígenes de los ingresos de Fibra Upsite. En caso de que Fibra Upsite no cumpla con dichos requisitos, podrá, entre otras cosas, ser necesario cambiar la forma en que se conducen las operaciones, lo cual podría afectar su desempeño financiero, el valor de los CBFIs y la capacidad para realizar distribuciones a los Tenedores de los CBFIs.

Imposibilidad del Fideicomiso para mantener el cumplimiento de las disposiciones aplicables de la Ley del Impuesto sobre la Renta

Fibra Upsite debe cumplir con las disposiciones aplicables de la LISR, para los cuales solo existen interpretaciones administrativas y judiciales limitadas. El Artículo 188 de la citada ley

dispone, entre otras cosas, la Fibra debe distribuir anualmente una cantidad equivalente a por lo menos el 95% del resultado fiscal neto de la Fibra para seguir calificando como tal. Aunado a ello, se deben cumplir con requisitos relacionados con la naturaleza de los Inmuebles, la inversión del Patrimonio del Fideicomiso, entre otros. Las Distribuciones se realizarán según se prevé en el Inciso 13.01 del Fideicomiso; la posibilidad de efectuarlas depende de los ingresos, la condición financiera, necesidades de efectivo, acuerdos de financiamientos, mantenimiento del estatus de Fibra y otros factores que sean considerados relevantes. En caso de que Fibra Upsite no cumpla con dichos requisitos, podría, entre otras cosas, ser necesario cambiar la forma en que se conducen las operaciones, lo cual afectaría el desempeño financiero de Fibra Upsite, el valor de los CBFIs y la capacidad para realizar distribuciones a los Tenedores de los CBFIs.

Los CBFIs suscritos no pagados no confieren derechos sino hasta la fecha de pago y entrega

Los CBFIs suscritos no pagados, permanecerán en la tesorería del Fiduciario, y se considerarán de tesorería, no obstante su suscripción, por lo que no conferirán derechos corporativos o patrimoniales sino a partir de la fecha de su pago y entrega al Tenedor de que se trate.

Los seguros sobre los Bienes Inmuebles aportados o adquiridos pueden no llegar a cubrir todas las pérdidas efectivamente incurridas y dichas pérdidas podrían afectar adversamente la condición financiera y el flujo de caja del Fideicomiso

Fibra Upsite será responsable por los costos de cobertura por los seguros de los Bienes Inmuebles que formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo sin limitarse a las que se causen por accidentes, responsabilidad civil, incendio, inundaciones, terremotos y cobertura amplia por pérdidas consecuenciales. Fibra Upsite contratará dichos seguros y, en ciertos casos, los gastos de mantenimiento que pagan algunos Arrendatarios incluyen un reembolso parcial por las primas de los seguros. Sin embargo, existen ciertos riesgos, incluyendo pérdidas por terrorismo, que no son cubiertos generalmente, o que no se cubren en su totalidad, debido a que no son considerados económicamente convenientes. Además, los cambios en el costo o disponibilidad del seguro podrían poner a Fibra Upsite en riesgo por siniestros no asegurados. Bajo ciertas circunstancias los beneficios del seguro pueden no ser suficientes para restaurar la posición económica con respecto a un Bien Inmueble afectado y podría verse afectada adversamente Fibra Upsite.

Impuesto sobre adquisición de Bienes Inmuebles

Con respecto al Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles ("ISAI") o su equivalente, cabe señalar que dependiendo de la legislación local aplicable en el estado o en el municipio en el que se encuentren los Bienes Inmuebles, puede determinarse o no la existencia de una adquisición y en consecuencia la obligación de pago de dicho impuesto a cargo del Fideicomiso. Algunas legislaciones fiscales locales no obligan al pago del ISAI con motivo de la aportación al Patrimonio del Fideicomiso de un Bien Inmueble, sino hasta el momento en

el que los Fideicomitentes Adherentes pierden en forma definitiva el derecho de reversión que previamente se habían reservado. Ahora bien, en caso de Bienes Inmuebles aportados y sobre los cuales se mantenga el derecho de reversión por parte de Fideicomitentes Adherentes, sean enajenados por Fibra Upsite, o bien, en caso de que los Fideicomitentes Adherentes enajenen los CBFIs que hayan recibido por la contribución de los Bienes Inmuebles aportados, entonces deberá efectuarse el cálculo y pago del impuesto en cuestión en las entidades federativas y/o municipios en los que se encuentren ubicadas los Bienes Inmuebles aportados de que se trate; en el entendido de que, en el caso de enajenación de los CBFIs, el impuesto habrá de calcularse proporcionalmente considerando cada CBFI en lo particular, ya que con motivo de dicha enajenación se habrá perdido el derecho de reversión.

Devolución del IVA, considerando la resolución de la autoridad correspondiente y el tiempo que se tarda en dicha devolución

Como resultado de la adquisición o construcción de Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, se genera la obligación de pago del IVA correspondiente, el cual es enterado a las autoridades fiscales competentes. De acuerdo con la legislación fiscal aplicable, el Fiduciario tiene derecho de solicitar a las autoridades fiscales la devolución del IVA causado con motivo de la adquisición o construcción de los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Al respecto, aunque remoto, existe el riesgo de que se niegue dicha devolución, lo que impactaría el flujo de efectivo disponible del Fideicomiso.

Dificultad para destituir al Administrador, tanto por el porcentaje de voto favorable requerido, imposibilidad para encontrar un sustituto, y consecuencias económicas al Patrimonio del Fideicomiso

Es difícil removernos como el Administrador del Fideicomiso; además de que se requiere del voto favorable del sesenta y seis por ciento (66%) del total de los CBFIs en circulación al momento de la resolución respectiva, encontrar a un administrador sustituto puede ser una tarea complicada para los Tenedores de los CBFIs. El hecho de no encontrar a un administrador sustituto podría tener consecuencias adversas para Fibra Upsite. Lo anterior ya que, la operación de Fibra Upsite depende de los contactos de negocio del Administrador, su habilidad de contratar, capacitar y supervisar a su personal y de implementar las estrategias. En caso de perder los servicios proporcionados por el Administrador, el negocio y el desempeño financiero de la Fibra podrían verse afectados adversamente.

Limitación en la flexibilidad operativa y financiera de Fibra Upsite

La Circular Única requiere que Fibra Upsite cumpla con un límite legal de apalancamiento y una razón mínima de cobertura de servicio de deuda. Estos requisitos podrían impedir que contratemos deuda en el futuro, cuando la requiramos, lo cual puede restringir nuestra flexibilidad operacional y nuestra capacidad para hacer crecer nuestro negocio, a través de adquisiciones o de otra manera, por medio de financiamiento de deuda.

En el futuro, los Tenedores podrían ser diluidos y perder derechos corporativos para nombrar miembros en el Comité Técnico de conformidad con el esquema de contraprestaciones

En el futuro, conforme al esquema de contraprestaciones contemplado en la operación y en el presente Informe Anual, se podrán emitir CBFIs para ser entregados exclusivamente a los Socios Fundadores, lo cual implicaría una dilución para los Tenedores y podría afectar sus facultades de nombrar consejeros del Comité Técnico.

En caso de que ocurra un Supuesto de Indemnización, se prevé la entrega al Administrador de todos los CBFIs pendientes por liberar referentes al concepto de Bono de Socios Fundadores

El Contrato de Administración prevé un Bono de Socios Fundadores en virtud del cual, en un plazo de cinco años a partir del cuarto aniversario de la Oferta Pública, se entregue a los Socios Fundadores el equivalente al 5.5% de los CBFIs que sean materia de la Oferta Pública más los CBFIs reservados para los Propietarios que aportan inicialmente sus propiedades (“Base para el Cálculo del Bono de Socios Fundadores”) siendo el máximo de la Base para el Cálculo del Bono de Socios Fundadores 33,625,520 (Treinta y tres millones seiscientos veinticinco mil quinientos veinte) CBFIs. Estos CBFIs se mantendrán en tesorería y serán liberados y entregados a los Socios Fundadores en cinco exhibiciones equivalentes al 1.1% (uno punto uno por ciento), sujeto a las condiciones del Contrato de Administración. En caso de presentarse un Supuesto de Indemnización, y por ende, la entrega al Administrador los CBFIs de tesorería que correspondan al Bono de Socios Fundadores, este evento implicará una dilución de los Tenedores de los CBFIs.

La administración del Fideicomiso utiliza su juicio para determinar si la aportación de una propiedad de inversión o de un portafolio de propiedades de inversión constituye una combinación de negocios o la adquisición de un activo

La administración del Fideicomiso utiliza su juicio para determinar si la aportación de una propiedad de inversión o de un portafolio de propiedades de inversión constituye una combinación de negocios o la adquisición de un activo. Particularmente, los siguientes criterios son utilizados:

- i. El número de propiedades adquiridas.
- ii. La medida en la cual procesos relevantes han sido adquiridos (por ejemplo, administración estratégica de procesos, procesos operativos y procesos de administración de recursos, incluyendo, administración financiera en relación con la propiedad, manejo del tipo de contratos

celebrados y la composición de los inquilinos, obtención de nuevos arrendamientos), también considerando servicios complementarios (por ejemplo, mantenimiento, seguridad y contabilidad).

- iii. El grado en que el portafolio de propiedades o la compañía adquirida haya incorporado su propio personal para administrar las propiedades y/o para implementar procesos (incluyendo cualquier sistema administrativo como en el caso de generación de información).

El desempeño de una propiedad podría ser distinta a la esperada, lo cual afectaría los resultados de la operación.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Ver “Comentarios de la Gerencia”.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

Nuestros requerimientos de liquidez a corto plazo consisten principalmente de fondos para cubrir gastos operativos y otros gastos directamente relacionados con nuestras propiedades.

Durante el tercer trimestre de 2020, Fibra Upsite llevó a cabo una suscripción por un total de 23,858,053 CBFIs, que se tomaron de tesorería, equivalente a Ps.882,747,961 de pesos. Dichos recursos se destinarán al desarrollo de propiedades industriales y usos corporativos generales.

El 2 de octubre de 2020, Fibra Upsite contrató una línea de crédito de hasta USD\$50 millones, con una tasa de interés fija a siete años de 3.18%. Los primeros dos años del servicio de la deuda comprenderá únicamente el pago de intereses, y posteriormente sobre la base de un calendario de amortización de 25 años se pagará mensualmente el principal y los intereses correspondientes.

La Asamblea del 26 de marzo de 2020 nos autorizó a llevar a cabo las acciones necesarias para la aprobación por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) de un Programa de Colocación de hasta 100 millones de CBFIs y/o CBs. Este proceso sigue en marcha, y una vez autorizado por dicha Comisión, el Administrador y sus Órganos de Gobierno determinarán el mejor momento para la ejecución de dicho programa.

Derivado de nuestra naturaleza como una Fibra y el régimen fiscal que nos aplica, no contamos con fuentes internas de liquidez ya que al menos el 70% (setenta por ciento) de nuestros activos deben estar invertidos en bienes inmuebles y desarrollos destinados al arrendamiento, y el restante 30% en inversiones específicas conforme a dicho régimen.

Tenemos la intención de satisfacer nuestros requerimientos de liquidez a corto plazo a través del efectivo generado por nuestras operaciones.

Nuestras fuentes de financiamiento con pasivos provienen (i) de líneas de crédito con instituciones financieras, y (ii) de emisiones realizadas en el mercado público.

Control interno [bloque de texto]

Adicionalmente a las prácticas de control interno que recomienda el Auditor Externo, la FIBRA ha establecido un conjunto de políticas, procedimientos, prácticas y reportes estandarizados que contribuyen a un adecuado ambiente de control.

Las políticas y los procedimientos internos rigen las operaciones y otorgan una seguridad razonable de la salvaguarda de los activos, la observancia de prácticas operativas y administrativas sanas y la generación periódica de información confiable.

La contraloría corporativa y los responsables de la administración a nivel local cuentan con un calendario de obligaciones y actividades, con formatos y reportes estandarizados y con especificaciones claras; relativas a los ciclos de ingresos, gastos, impuestos, verificación, estados financieros y reportes de desempeño.

Código de Ética

Hemos implementado un código de ética con el fin de que todos los miembros de Fibra Upsite (incluyendo los miembros de nuestro Comité Técnico y los colaboradores de Fibra

Upsite) hagan lo correcto en el desempeño de sus actividades y funciones, dentro del marco ético y legal.

Fibra Upsite está comprometida a operar el negocio bajo los más altos estándares éticos. Tenemos una obligación con todos nuestros grupos de interés con quienes interactuamos a ser honestos, justos y sinceros en todas nuestras operaciones.

En Fibra Upsite estamos conscientes del papel que jugamos como promotores del cambio, por ello nos comprometemos a respetar los Principios de Ecuador y los diez principios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas.

Políticas respecto a determinadas actividades

A continuación, se detallan algunas de nuestras políticas financieras en cuanto a desinversión, endeudamiento y otras.

Política de desinversión

Después de que se haya logrado la estabilización de los proyectos incluidos en el Portafolio de Inversión, el Administrador buscará capitalizar, de manera selectiva, el valor residual de los mismos mediante la enajenación de los Bienes Inmuebles. Lo anterior con el objetivo de que los Tenedores de CBFIs puedan capitalizar los rendimientos derivados de la compresión en las tasas de capitalización que pudieran estar disponibles en el mercado. Este análisis se llevará a cabo caso por caso, bajo la revisión y aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores según corresponda.

Política de Endeudamiento

El Fiduciario no podrá contratar ningún crédito, préstamo o financiamiento, cualquiera que sea su naturaleza, si el monto total insoluto de dichos créditos, préstamos o financiamientos implica un Apalancamiento mayor al cuarenta por ciento (40%), o un Índice de Cobertura de Deuda menor a 1, al momento y después de dar efecto a la contratación de dicho crédito, préstamo o financiamiento.

La Política de Endeudamiento sólo puede modificarse por resolución de la Asamblea de Tenedores, adoptada por mayoría simple.

Operaciones con Partes Relacionadas y conflictos de interés

Podrían surgir conflictos de interés con el Administrador. De conformidad con el Fideicomiso, el Comité Técnico debe aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas Societarias, las políticas de operación con Personas Relacionadas, así como autorizar las operaciones con Personas Relacionadas respecto de las sociedades sobre los cuales el Fideicomiso realice inversiones, del Fideicomitente, así como del Administrador. Cada operación con dichas

Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés, deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador o por las personas relacionadas con estos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, dichas operaciones deberán realizarse a precio de mercado.

En caso inversiones o adquisiciones que se pretendan realizar con Partes Relacionadas, o que representen un conflicto de interés, cuando las mismas representen el diez por ciento (10%) o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso tomando como base en cifras del último trimestral reportado, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de doce (12) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse una sola, la operación de que se trate deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores, por mayoría simple.

La Fibra no puede asegurar que su política de resolución de conflictos de intereses podrá eliminar por completo la influencia de los conflictos citados. En caso de no ser exitosa dicha política, se podrían tomar decisiones que podrían no reflejar por completo los intereses de todos los Tenedores

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

No aplica.

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	FIBRAUP
Periodo cubierto por los estados financieros:	1 de enero al 31 de marzo de 2021
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:	2021-03-31
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	FIBRAUP
Descripción de la moneda de presentación:	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	Pesos mexicanos
Consolidado:	No
Número De Trimestre:	1
Tipo de emisora:	FIBRAS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	Estados Financieros Trimestrales

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

Fibra Upsite es un fideicomiso constituido en la Ciudad de México el día 12 de junio de 2018, por Upsite Mexico como Fideicomitente y su fin primordial consiste en la adquisición de bienes inmuebles para ser desarrollados y construidos y destinados al arrendamiento, así como de derechos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de bienes inmuebles y derechos de crédito respecto de financiamientos otorgados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso para esos fines, con garantía hipotecaria o fiduciaria de los bienes inmuebles respectivos, todo ello dentro de México, o fuera de México si lo autoriza la Asamblea de Tenedores y lo permiten las disposiciones aplicables a las Fibras.

Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" por sus siglas en inglés) y sus Interpretaciones emitidas por el

Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (“IASB” por sus siglas en inglés), aplicables a entidades que reportan bajo IFRS.

a. Costo Histórico

Los Estados Financieros, han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por el efectivo y equivalentes de efectivo, las propiedades de inversión, que se valúan a su valor razonable, según se describe en las políticas contables más adelante.

b. Valor Razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1. Se considera precios de cotizaciones en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación.
- Nivel 2. Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1 sea directa o indirectamente.
- Nivel 3. Considera datos de entrada no observables. Todas las propiedades de inversión son de categoría Nivel 3.

c. Moneda Funcional y de Informe

Los montos incluidos en los Estados Financieros del Fideicomiso se expresan en la moneda del entorno económico primario donde opera (moneda funcional).

La moneda en que se presentan los Estados Financieros es el peso mexicano, que a su vez es la moneda funcional y de presentación.

d. Negocio en Marcha

La estructura financiera del Fideicomiso, le ha permitido operar con liquidez. El presupuesto y las proyecciones financieras del Fideicomiso, tomando en cuenta las posibles variaciones en el desempeño operacional, muestran que el Fideicomiso es capaz de operar como negocio en

marcha. Fibra Upsite, se encuentra al corriente de sus obligaciones de pago, así como en las obligaciones de hacer o no hacer, establecidas en el contrato del propio Fideicomiso.

La Administración tiene una expectativa razonable de que el Fideicomiso, cuenta con los recursos suficientes para continuar operando como negocio en marcha en un futuro previsible. En consecuencia, el Fideicomiso, considera la base de negocio en marcha para preparar sus Estados Financieros Consolidados.

Resumen de las principales políticas contables

a. Instrumentos financieros - Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial, salvo para instrumentos financieros, a valor razonable con cambios en resultados, los cuales se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican. Ver el desglose de las categorías de instrumentos financieros en la Nota 9 y el tratamiento contable para cada categoría en las políticas contables que se describen a continuación.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores gubernamentales a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo en un período no mayor a tres meses. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. Cualquier equivalente de efectivo cuya liquidez sea mayor a tres meses se presenta dentro de la línea de Inversiones.

Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, inversiones conservadas al vencimiento, activos financieros disponibles para su venta, préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial. A la fecha de estos estados financieros, el Fideicomiso únicamente tiene instrumentos clasificados como cuentas por cobrar.

Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar, préstamos y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro.

Las cuentas por cobrar representan derechos derivados de los ingresos por arrendamiento de locales y estacionamientos e ingresos por cuotas de mantenimiento y se presentan netas de descuentos.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto las cuentas por cobrar a corto plazo, cuando el reconocimiento de los intereses sea inmaterial.

Deterioro del valor de los activos financieros

Los activos financieros, distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al cierre de cada ejercicio. Los activos financieros se deterioran cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos futuros de efectivo estimados de la inversión han sido afectados. Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Baja de activos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo son transferidos a otra entidad.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos de la entidad. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en certificados liquidables con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado

de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como “patrimonio contribuido” y no impactan los resultados del período.

Los instrumentos financieros emitidos por el Fideicomiso, incluyendo las opciones de sobreasignación, cumplen con la definición de instrumentos de capital y se presentan como tales.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción. Se valúan posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.

Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

Derivados implícitos

Los derivados implícitos en un contrato anfitrión no derivado se tratan como derivados por separado cuando sus riesgos y características no están cercanamente relacionados con los del contrato anfitrión y dicho contrato no se valúa a valor razonable a través de pérdidas y ganancias. Fibra Upsite ha determinado que no tiene ningún derivado implícito en sus contratos de arrendamiento.

b. Propiedades de inversión - Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o plusvalías. Las propiedades de inversión adquiridas se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de activos. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

Los valores razonables son determinados por Fibra Upsite con la asistencia de valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos:

- (i) Cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y
- (ii) Al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión.

Cuando el Fideicomiso tiene una propiedad bajo arrendamiento operativo para obtener ingresos de alquiler o para obtener plusvalías, o ambas, se clasifica y contabiliza como propiedad de inversión.

Una propiedad de inversión se da de baja a su disposición o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente fuera de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su disposición. Cualquier ganancia o pérdida surgida al dar de baja la propiedad (calculado como la diferencia entre los ingresos netos y el valor contable de los inmuebles de inversión) se incluye en utilidad o pérdida en el período en el cual la propiedad se da de baja.

c. Provisiones - Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que el Fideicomiso será requerido para liquidar la obligación y se puede estimar. El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.

d. Transacciones en moneda extranjera - Al preparar los estados financieros, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de Fibra Upsite se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan dichas operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se revalúan a los tipos de cambio vigentes a esa fecha y generan fluctuaciones cambiarias y se reconocen en los resultados del periodo.

e. Impuestos a la utilidad - El Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación como Fibra para fines del impuesto sobre la renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad.

f. Planes basados en CBFIs - Las transacciones de compensación a ejecutivos y fundadores basadas en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital a empleados y terceros que suministren servicios similares al Fideicomiso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan.

El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital se registra como gasto sobre la base del periodo de adjudicación, con base en la estimación del Fideicomiso de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo, el Fideicomiso revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

Las transacciones con pagos basados en CBFIs liquidadas mediante instrumentos de capital con terceros que suministren servicios similares se valúan al valor razonable de los bienes o servicios recibidos, excepto si no es posible estimar confiablemente el valor razonable de los servicios recibidos, en cuyo caso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital otorgados, a la fecha en que el Fideicomiso obtiene los bienes o la contraparte presta el servicio.

g. Estado de Flujos de Efectivo

El Fideicomiso presenta su Estado de Flujos de Efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses pagados se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento. Las partidas que no requirieron efectivo, y que tampoco forman parte de la utilidad neta, no son incluidas en dicho estado, como es el caso de las aportaciones en especie y aportación de propiedades de inversión que se muestran en el Estado de Cambios en el Patrimonio de los fideicomitentes

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2021-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2020-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	789,188,000	1,035,184,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	33,077,000	33,125,000
Impuestos por recuperar	35,054,000	78,475,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	857,319,000	1,146,784,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	857,319,000	1,146,784,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	101,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedades de inversión	2,149,610,000	1,743,564,000
Activos por derechos de uso	0	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	2,149,610,000	1,743,665,000
Total de activos	3,006,929,000	2,890,449,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	42,644,000	52,402,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	42,644,000	52,402,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	42,644,000	52,402,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	24,949,000	22,531,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2021-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2020-12-31
Otros pasivos financieros a largo plazo	233,790,000	233,736,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	0	0
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	0	0
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a Largo plazo	258,739,000	256,267,000
Total pasivos	301,383,000	308,669,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	1,919,049,000	1,919,049,000
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	786,497,000	662,731,000
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	2,705,546,000	2,581,780,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	2,705,546,000	2,581,780,000
Total de capital contable y pasivos	3,006,929,000	2,890,449,000

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-03-31	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-03-31
Resultado de periodo [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Ingresos	15,549,000	5,207,000
Costo de ventas	1,519,000	905,000
Utilidad bruta	14,030,000	4,302,000
Gastos de venta	0	0
Gastos de administración	12,263,000	14,035,000
Otros ingresos	0	0
Otros gastos	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	1,767,000	(9,733,000)
Ingresos financieros	124,244,000	494,000
Gastos financieros	2,245,000	16,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	123,766,000	(9,255,000)
Impuestos a la utilidad	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	123,766,000	(9,255,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0
Utilidad (pérdida) neta	123,766,000	(9,255,000)
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	123,766,000	(9,255,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]	2.20	0
Utilidad por acción [sinopsis]		
Utilidad por acción [partidas]		
Utilidad por acción básica [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	2.2	(0.29)
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	2.2	(0.29)
Utilidad por acción diluida [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.92	(0.07)
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.92	(0.07)

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-03-31	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-03-31
Estado del resultado integral [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	123,766,000	(9,255,000)
Otro resultado integral [sinopsis]		
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]		
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]		
Efecto por conversión [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-03-31	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-03-31
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral	0	0
Resultado integral total	123,766,000	(9,255,000)
Resultado integral atribuible a [sinopsis]		
Resultado integral atribuible a la participación controladora	0	0
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	123,766,000	(9,255,000)

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-03-31	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-03-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	123,766,000	(9,255,000)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	0	0
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	(116,758,000)	0
+ Gastos de depreciación y amortización	0	0
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	0	0
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	2,877,000	(7,669,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(13,338,000)	(6,557,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	(808,000)	(20,305,000)
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	47,499,000	3,940,000
+ Otras partidas distintas al efectivo	0	0
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(80,528,000)	(30,591,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	43,238,000	(39,846,000)
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	0	0
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	43,238,000	(39,846,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
- Compras de propiedades, planta y equipo	289,288,000	9,854,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-03-31	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-03-31
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	0	0
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(289,288,000)	(9,854,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	54,000	0
- Reembolsos de préstamos	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	54,000	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(245,996,000)	(49,700,000)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(245,996,000)	(49,700,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	789,188,000	35,628,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	1,035,184,000	85,328,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	1,919,049,000	0	0	662,731,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	123,766,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	123,766,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	123,766,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	1,919,049,000	0	0	786,497,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	2,581,780,000	0	2,581,780,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	123,766,000	0	123,766,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	123,766,000	0	123,766,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	123,766,000	0	123,766,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	2,705,546,000	0	2,705,546,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	1,047,420,000	0	0	546,793,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	(9,255,000)	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	(9,255,000)	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	(9,255,000)	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	1,047,420,000	0	0	537,538,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0		0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0		0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0		0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0		0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0		0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0		0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0		0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	1,594,213,000	0	1,594,213,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	(9,255,000)	0	(9,255,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	(9,255,000)	0	(9,255,000)
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	(9,255,000)	0	(9,255,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	1,584,958,000	0	1,584,958,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2021-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2020-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	0	0
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	0	0
Numero de empleados	0	0
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	56,257,365	42,246,342
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	0	0
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-03-31	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-03-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Depreciación y amortización operativa	0	0

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2020-04-01 - 2021-03-31	Año Anterior 2019-04-01 - 2020-03-31
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	15,549,000	5,207,000
Utilidad (pérdida) de operación	1,767,000	(9,733,000)
Utilidad (pérdida) neta	123,766,000	(9,255,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	123,766,000	(9,255,000)
Depreciación y amortización operativa	0	0

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2021-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2020-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	789,188,000	1,035,184,000
Total efectivo	789,188,000	1,035,184,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	0	0
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	789,188,000	1,035,184,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	26,989,000	29,866,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	6,088,000	3,259,000
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	6,088,000	3,259,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	35,054,000	78,475,000
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	33,077,000	33,125,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2021-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2020-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	101,000
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	101,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	0	0
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	2,149,610,000	1,743,564,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	2,149,610,000	1,743,564,000
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2021-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2020-12-31
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	42,644,000	52,402,000
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	42,644,000	52,402,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	0	0
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	42,644,000	52,402,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	0	0
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	24,949,000	22,531,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	24,949,000	22,531,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	233,790,000	233,736,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	233,790,000	233,736,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2021-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2020-12-31
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	0	0
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	3,006,929,000	2,890,449,000
Pasivos	301,383,000	308,669,000
Activos (pasivos) netos	2,705,546,000	2,581,780,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	857,319,000	1,146,784,000
Pasivos circulantes	42,644,000	52,402,000
Activos (pasivos) circulantes netos	814,675,000	1,094,382,000

[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-03-31	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-03-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]		
Ingresos [sinopsis]		
Ingresos por renta fija	15,549,000	5,207,000
Ingresos por renta variable	0	0
Ingresos por renta de habitación	0	0
Ingresos por alimentos y bebidas	0	0
Ingresos por contraprestación única	0	0
Ingresos por dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	0	0
Ingresos por estacionamientos	0	0
Intereses	0	0
Ingresos por mantenimiento	0	0
Ingresos por publicidad	0	0
Ingresos por venta de propiedades	0	0
Otros ingresos	0	0
Total de ingresos	15,549,000	5,207,000
Costo de Venta [sinopsis]		
Costo por habitación	0	0
Alimentos y bebidas	0	0
Costo por venta de propiedades	0	0
Otros costos	1,519,000	905,000
Total de costos de venta	1,519,000	905,000
Gastos de venta [sinopsis]		
Gastos de mantenimiento	0	0
Gastos por administración	0	0
Gastos relacionados con adquisiciones y desarrollos	0	0
Energéticos	0	0
Venta y Publicidad	0	0
Seguros	0	0
Predial	0	0
Otros Gastos de operación	0	0
Total de gastos de venta	0	0
Gastos Administrativos [sinopsis]		
Comisión por asesoría	0	0
Comisión por servicios de representación	0	0
Honorarios legales	0	0
Honorarios administrativos	0	0
Honorarios profesionales	0	0
Sueldos	0	0
Depreciación y amortización	0	0
Otros gastos administrativos	12,263,000	14,035,000
Total de gastos administrativos	12,263,000	14,035,000
Ingresos financieros [sinopsis]		
Intereses ganados	6,787,000	494,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	699,000	0
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0
Utilidad por venta de activo fijo	0	0
Utilidad neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	116,758,000	0
Utilidad por cambios en valor razonable de préstamos	0	0
Otros ingresos financieros	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-03-31	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-03-31
Total de ingresos financieros	124,244,000	494,000
Gastos financieros [sinopsis]		
Intereses devengados a cargo	2,245,000	0
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	16,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0
Pérdida por venta de activo fijo	0	0
Pérdida neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de préstamos	0	0
Otros gastos financieros	0	0
Total de gastos financieros	2,245,000	16,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]		
Impuesto causado	0	0
Impuesto diferido	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	0	0

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés) y sus Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (“IASB” por sus siglas en inglés), aplicables a entidades que reportan bajo IFRS.

Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, la administración está obligada a hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos que no están fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideren relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan de manera continua. Las revisiones de las estimaciones contables se reconocen en el período en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solamente ese período o en los períodos de revisión futuros si la revisión afecta a ambos períodos actuales y futuros.

a. Juicios críticos en la aplicación de políticas contables

Los siguientes son los juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones significativas (véase más adelante), que la gerencia ha realizado en el proceso de aplicar las políticas contables del Fideicomiso.

Adquisición de propiedades de inversión o combinaciones de negocios

La administración usa su juicio profesional para determinar si la adquisición de una propiedad, o un portafolio de propiedades, representan una combinación de negocios o una adquisición de activos. Dicha determinación podría tener un impacto significativo en cómo se contabilizan los activos adquiridos y los pasivos asumidos, tanto en su reconocimiento inicial como en ejercicios posteriores.

Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican como pasivos financieros o patrimonio, de acuerdo a la sustancia del acuerdo contractual.

El factor clave en la clasificación de un instrumento financiero como pasivo es la existencia de una obligación contractual para el Fideicomiso de entregar efectivo u otro activo financiero al tenedor del instrumento, a cambio de activos o pasivos financieros en condiciones potencialmente desfavorables. En contraste, para clasificar un instrumento como de capital, el Fideicomiso evalúa que no exista una obligación contractual de entregar efectivo u otro activo financiero al tenedor del instrumento; tal es el caso de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, los cuales representan un interés residual en los activos netos del Fideicomiso.

b. Principales fuentes de incertidumbre en la estimación

Los siguientes son los supuestos clave acerca del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación al final del período de reporte, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Valuación de propiedades de inversión

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, con el apoyo de un perito independiente, la administración elige la técnica de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad y de la valuación. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención de valores comparables en transacciones recientes, debido a que el método seleccionado por la Administración fue el enfoque de mercado. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.

Valor razonable de los pagos basados en CBFIs

Fibra Upsite determina el valor razonable de los instrumentos de patrimonio otorgados, considerando el precio del CBFi en la fecha de concesión.

Al 31 de marzo de 2021, la entidad no cuenta con juicios que requieran realizar una estimación contable, excepto por aquellas relacionadas con la estimación de las obligaciones por concepto de gastos de administración.

Información a revelar sobre gastos acumulados (o devengados) y otros pasivos
[bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre correcciones de valor por pérdidas crediticias [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre remuneración de los auditores [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

Los Estados Financieros del 1T21 fueron aprobados por el Comité técnico el 22 de abril de 2021.

Información a revelar sobre activos disponibles para la venta [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre criterios de consolidación [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros [bloque de texto]

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Información a revelar sobre activos biológicos, productos agrícolas en el punto de la cosecha o recolección y subvenciones gubernamentales relacionadas con activos biológicos [bloque de texto]

Al 31 de marzo de 2021, la compañía no cuenta con este tipo de operaciones.

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

Con el objeto de seguir atendiendo las oportunidades de inversión y en relación con el modelo de negocios que se estableció en la OPI, el pasado 2 de octubre Fibra Upsite celebró un contrato de crédito con Bancomext por un monto de hasta \$50 millones de dólares.

El pasado 15 de diciembre de 2020, se realizó la primera disposición al amparo del contrato de crédito (USD\$50.0 millones) por un monto de USD\$11.7 millones con una tasa de interés es fija a siete años de 3.18%. Los primeros dos años del servicio de la deuda comprenderá únicamente el pago de intereses, y posteriormente sobre la base de un calendario de amortización de 25 años se pagará mensualmente el principal y los intereses correspondientes.

Información a revelar sobre combinaciones de negocios [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre saldos bancarios y de efectivo en bancos centrales [bloque de texto]

El saldo, al 31 de marzo de 2021, fue de Ps.789,187,738.

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

El saldo, al 31 de marzo de 2021, fue de Ps.789,187,738.

Información a revelar sobre el estado de flujos de efectivo [bloque de texto]

Se aplica el método indirecto en la elaboración del estado de flujos de efectivo.

Información a revelar sobre cambios en las políticas contables [bloque de texto]

Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas ("IFRS" o "IAS") que son obligatorias para el año en curso

La Administración de Fibra Upsite analizó la serie de IFRS nuevas y modificadas, que emitió el IASB en el año en curso, que son obligatorias y que entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2020, concluyendo que no le es aplicable lo referente a la Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Enmienda a la IFRS 9, IAS 39, y la IFRS 7) dada la naturaleza de las operaciones que lleva a cabo el Fideicomiso.

Por otra parte, en mayo de 2020, el IASB emitió la modificación a la IFRS 16, Concesiones de Renta Relacionadas a COVID-19 que provee recursos prácticos para las concesiones de renta de los arrendatarios que ocurrieron como consecuencia directa del COVID-19, introduciendo así un expediente práctico para la IFRS 16. El expediente práctico permite a un arrendatario la elección de evaluar si una concesión de renta relacionada a COVID-19 es una modificación de arrendamiento. El arrendatario que haga esta elección deberá contabilizar cualquier cambio en los pagos de renta resultantes por la concesión de renta por COVID-19 aplicando la IFRS 16 como si el cambio no fuera una modificación al arrendamiento.

El expediente práctico aplica solo a las concesiones de renta que ocurren por consecuencia directa relacionada a COVID-19 y solo si las siguientes condiciones se cumplen:

- a) El cambio en los pagos por arrendamiento resulta en una consideración que sea sustancialmente la misma, o menor que, la consideración del arrendamiento inmediatamente anterior al cambio.
- b) Cualquier reducción en los pagos de arrendamiento solo afecta a los pagos debidos en o antes del 30 de junio de 2021 (una concesión de renta cumple esta condición si resulta en una reducción de pagos antes del 30 de junio de 2021 o incrementa los pagos de arrendamiento después del 30 de junio de 2021); y
- c) No hay un cambio sustantivo en alguna otra cláusula o condición del arrendamiento.

FEM ha cumplido oportunamente con el pago total del arrendamiento de sus oficinas, por lo que no tuvo ningún impacto por la modificación de la IFRS 16.

Impacto inicial de la aplicación de otras IFRS nuevas y modificadas que son efectivas para los ejercicios y periodos de reporte que comiencen a partir del 1 de enero de 2020

En el presente año, Fibra Upsite ha aplicado las modificaciones e interpretaciones a IFRS abajo mencionadas emitidas por el IASB que son efectivas por el periodo de reporte que empiece a partir del 1 de enero de 2020. La adopción no ha tenido algún impacto material en las revelaciones o en los importes de estos Estados Financieros.

Modificaciones a las referencias del Marco Conceptual en las IFRS

Fibra Upsite ha adoptado las modificaciones incluidas en las referencias del Marco Conceptual en las IFRS por primera vez en este año. Las modificaciones incluyen enmiendas derivadas a las normas afectadas que ahora se refieren al nuevo Marco Conceptual. No todas son modificaciones, sin embargo, actualizan dichos pronunciamientos con respecto a las referencias y frases del Marco Conceptual que se refieren al Marco Conceptual revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a que versión del Marco Conceptual hacen referencia (el Marco Conceptual del IASC adoptado por el IASB en 2001, el Marco Conceptual del IASB de 2010, o el nuevo y revisado Marco Conceptual de 2018) o para indicar las definiciones de las normas que no han sido actualizadas con las nuevas definiciones desarrolladas en el Marco Conceptual revisado.

Las normas que han tenido modificaciones son IFRS 2, IFRS 3, IFRS 6, IFRS 14, IAS 1, IAS 8, IAS 34, IAS 37, IAS 38, IFRIC 12, IFRIC 19, IFRIC 20, IFRIC 22, y SIC-32.

Modificaciones a la IFRS 3 Definición de un negocio

Fibra Upsite ha adoptado las modificaciones a la IFRS 3 por primera vez en el año. Las modificaciones aclaran que mientras que los negocios usualmente tienen salidas, las salidas no son requeridas para un conjunto integrado de actividades o activos para que califiquen como un

negocio. Para que se considere un negocio un conjunto de actividades o activos debe incluir, como mínimo, entradas y un proceso sustantivo que conjuntamente contribuyan a la creación de salidas.

La modificación elimina la evaluación de si los participantes del mercado son capaces de reemplazar alguna entrada o proceso y continuar con las salidas. Las modificaciones también introdujeron una guía adicional que ayuda a determinar si un proceso sustantivo ha sido adquirido.

Las modificaciones introdujeron una prueba de concentración opcional que permite una evaluación simplificada de si un conjunto adquirido de actividades y activos no es un negocio. Bajo la prueba de concentración opcional, el conjunto adquirido de actividades y activos no es un negocio si sustancialmente todos los valores razonables de los activos adquiridos son concentrados en un mismo activo identificable o grupo de activos similares.

Las modificaciones son aplicadas prospectivamente a todas las combinaciones de negocios o adquisición de activos para los cuales la fecha de adquisición es en o después del 1 de enero de 2020.

Modificaciones a la IAS 1 y a la IAS 8 Definición de materialidad

Fibra Upsite ha adoptado las modificaciones a la IAS 1 y la IAS 8 en el año. Las modificaciones hicieron la definición “material” en las IAS 1 más fácil de entender y no se pretende alterar el concepto subyacente de materialidad en las IFRS. El concepto de “oscurecer” la información material con información inmaterial ha sido incluido como parte de la nueva definición.

El umbral de la materialidad que influye en los usuarios ha sido cambiado de ‘podrían influenciar’ a ‘razonablemente se espera que puedan influenciar’.

La definición de “material” en la IAS 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición en la IAS 1. Además, el IASB modificó otras normas y el Marco Conceptual para contener una definición de “material” para asegurar consistencia.

Normas IFRS nuevas y modificadas que aún no son efectivas

En la fecha de autorización de estos Estados Financieros, el Fideicomiso no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

Modificaciones a IAS 1 Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.

Modificaciones a IFRS 3 Referencias al marco conceptual

Mejoras anuales a IFRS ciclo del 2018 – 2020 IFRS 9 Instrumentos Financieros

La Administración estima que la adopción de los estándares antes mencionados no tendrá un impacto importante en los Estados Financieros del Fideicomiso en períodos futuros.

Modificaciones a IAS 1 Clasificación de Pasivos como Circulante y no-circulante

Las modificaciones a IAS 1 afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de situación financiera y no por el monto o tiempo en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las modificaciones aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en los derechos de la existencia al final del periodo de reporte, especifica que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si el Fideicomiso va a ejercer el derecho de aplazar la cancelación del pasivo, explicar que existen derechos si hay convenios que se deban cumplir al final del periodo de reporte, e introducir una definición del 'acuerdo' para dejar en claro que el acuerdo se refiere a la transferencia de efectivo de la contraparte, instrumentos de capital, otros activos o servicios.

Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2023, permitiendo su adopción anticipada.

Modificaciones a IFRS 3 - Referencia al Marco Conceptual

Las modificaciones actualizan a la IFRS 3 para que se pueda referir al Marco Conceptual 2018 en lugar del Marco de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de IAS 37, un comprador aplica la IAS 37 para determinar si la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado a partir de un evento pasado. Por gravámenes que estén dentro del alcance de IFRIC 21 Gravámenes, el comprador aplica IFRIC 21 para determinar si la obligación da lugar a un pasivo para pagar el gravamen que ocurrió en la fecha de adquisición.

Finalmente, las modificaciones agregan una declaración explícita que el comprador no reconocerá un activo contingente adquirido de una combinación de negocios.

Las modificaciones son efectivas para las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición sea en o después del periodo inicial del primer periodo anual iniciando en o después del 1 de enero de 2022. Con opción a aplicación anticipada si la entidad también aplica todas las otras referencias actualizadas (publicadas junto con el Marco Conceptual) al mismo tiempo o anticipadamente.

Modificaciones Anuales a las normas IFRS 2018-2020

IFRS 9 Instrumentos Financieros

La modificación aclara que al aplicar la prueba del '10%' para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre el Fideicomiso (el prestatario) y el prestador, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por el Fideicomiso o el prestador.

Las enmiendas son aplicadas prospectivamente a las modificaciones o cambios que ocurran en o después de la fecha que la entidad aplica por primera vez la enmienda.

La modificación es efectiva para periodos anuales que empiezan en o después del 1 de enero de 2022, con opción a aplicación anticipada.

Las modificaciones, que en realidad son actualizaciones, son efectivas para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida.

Las siguientes IFRS nuevas y modificadas que se han emitido y que aún no están vigentes, no son aplicables para Fibra Upsite, dada la naturaleza de sus operaciones:

IFRS 17 Contratos de Seguro

IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones) Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto

Modificaciones a IAS 1 Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.

Modificaciones a IFRS 3 Referencias al marco conceptual

Modificaciones a IAS 16 Propiedad, Planta y Equipo - antes de ser utilizados

Modificaciones a IAS 37 Contratos onerosos - costos de cumplir con un contrato

Mejoras anuales a IFRS ciclo del 2018 - 2020 Modificaciones a IFRS 1 Primera adopción de las Normas Internacionales de Información financiera, IFRS 16 Arrendamientos y la IAS 41 Agricultura

Información a revelar sobre cambios en políticas contables, estimaciones contables y errores [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre reclamaciones y beneficios pagados [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre compromisos y pasivos contingentes [bloque de texto]

Al 31 de marzo de 2021, la compañía no cuenta con compromisos o pasivos contingentes que requieran ser provisionados.

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

Al 31 de marzo de 2021, la compañía no cuenta con compromisos o pasivos contingentes que requieran ser provisionados.

Información a revelar sobre costos de ventas [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre riesgo de crédito [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre instrumentos de deuda [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre ingresos diferidos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre depósitos de bancos [bloque de texto]

Ver integración de efectivo y equivalentes de efectivo incluida anteriormente.

Información a revelar sobre depósitos de clientes [bloque de texto]

Al 31 de marzo de 2021 Fibra los depósitos de los clientes a corto y largo plazo fueron de Ps.51,794,109.

Información a revelar sobre gastos por depreciación y amortización [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Al 31 de marzo de 2021, la compañía no tiene contratados instrumentos financieros derivados.

Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre dividendos [bloque de texto]

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 marzo de 2021 el Resultado Fiscal fue de Ps.0, por esta razón no habrá distribución de dividendos relacionados al cierre del primer trimestre de 2021.

Información a revelar sobre ganancias por acción [bloque de texto]

La utilidad básica por CBFi se calcula dividiendo la utilidad neta del período entre el promedio ponderado de CBFis en circulación.

La utilidad diluida por CBFi se calcula dividiendo la utilidad neta e integral del período entre la suma del promedio ponderado de CBFis en circulación y el número de CBFis promedio ponderado por los efectos de certificados diluidos.

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

Ps.	1T21	1T20
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	123,765,660	(9,255,327)
Utilidad (Pérdida) neta e integral básica por CBFi	2.20	(0.29)
Utilidad (Pérdida) neta e integral básica por CBFi	0.92	(0.07)
CBFis en circulación ¹⁾	56,257,365	32,399,312
CBFis en circulación con efectos de dilución	134,502,076	134,502,076

1) De este número de CBFis, 3,290,867 no habían sido entregados al 31 de marzo de 2021.

Información a revelar sobre el efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera [bloque de texto]

Al 31 de marzo de 2021, la utilidad cambiaria fue de Ps.698,694.

Los ingresos por arrendamiento, así como el ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión están denominados en moneda extranjera (dólares de los Estados Unidos de América). Para necesidad de presentación de este reporte se convierten a la moneda funcional, que es el peso mexicano.

Información a revelar sobre beneficios a los empleados [bloque de texto]

Al 31 de marzo de 2021, Fibra Upsite no cuenta con empleados.

Información a revelar sobre los segmentos de operación de la entidad [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa [bloque de texto]

No aplca.

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

Costo de operación

Al 31 de marzo de 2021, el 100% de las propiedades fueron ocupadas. El costo de operación de dichas propiedades fue de Ps.1,518,677, mientras que en el mismo periodo de 2020 ascendió a Ps.905,804. El incremento se debe al arranque de operación de los proyectos que anteriormente se encontraban en proceso de construcción.

Gastos de administración

Durante el 1T21 los gastos de administración totalizaron Ps.12,262,552 comparados con Ps.14,034,843 del primer trimestre del 2020, lo que representa la disminución del 12.6%. 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

Información a revelar sobre gastos por naturaleza [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre activos para exploración y evaluación [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre medición del valor razonable [bloque de texto]

Nombre de la estimación, provisión o reserva: Valor Razonable de las Propiedades de Inversión.

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación.

Para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación;

Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente;

Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

Todas las propiedades de inversión son de categoría Nivel 3.

La administración de Fibra Upsite se apoya en valuaciones realizadas por peritos independientes con calificaciones y experiencia relevante en las ubicaciones y categorías de las propiedades de inversión que mantiene.

Metodología De Valuación

Existen tres métodos para la valuación de un bien raíz:

- Enfoque de Costos;
- Enfoque de Ingreso; y
- Enfoque de Mercado

La selección de la metodología a utilizar depende de las características del inmueble en estudio.

1) Enfoque de Costo la valuación se basa en el principio de sustitución, que señala que el valor de una propiedad no debe ser mayor a la cantidad necesaria para desarrollar una propiedad de iguales características y utilidad. Se lleva a cabo identificando el valor Nuevo de reposición de las construcciones y el valor de Mercado del terreno y descontando los efectos de depreciación por edad, conservación y obsolescencia.

2) Enfoque de Mercado considera el costo de adquirir una propiedad igualmente deseable, en la misma área de Mercado. Las características de las operaciones identificadas se comparan a las del sujeto bajo condiciones de ubicación, tamaño, calidad, gastos realizados en la compra, condiciones del mercado en la fecha de la venta, características físicas, situación económica del inversionista, etc.

3) Enfoque de Ingresos el valor se estima en base a la capacidad de generar ingresos de la propiedad. Existen dos metodologías, la de capitalización directa y el método de flujo de efectivo.

El Método de Capitalización Directa convierte el Ingreso Neto de Operación en una indicación de valor mediante el uso de una tasa de capitalización apropiada y basada en la información de mercado y las expectativas de los inversionistas. En el caso de un inmueble multiusuario, la tasa de capitalización puede aplicarse al Ingreso Neto de Operación Estabilizado, menos el valor presente de los gastos realizados para alcanzar la estabilidad del ingreso y obtener de esta forma una indicación del valor.

El Análisis de Flujo de Efectivo Descontado ofrece la oportunidad de identificar el crecimiento en el ingreso sobre un periodo de tiempo preestablecido de la inversión. El valor de la propiedad es equivalente al valor descontado de los beneficios futuros. Estos beneficios representan los flujos de efectivo anuales (positivos o negativos) sobre un periodo de tiempo, más la ganancia neta derivada de la venta hipotética del inmueble al final del periodo de inversión. Dentro de este análisis es necesaria la aplicación de dos diferentes tasas.

- Una tasa de descuento aplicable a los flujos de efectivo futuros y determinada primordialmente por el riesgo asociado al ingreso y
- Una tasa de capitalización utilizada para obtener el valor futuro del inmueble basada en condiciones futuras de mercado estimadas.

Los inmuebles productivos, es decir, todos aquellos con potencial de generar un ingreso por arrendamientos, normalmente se valúan como metodología primaria bajo el Enfoque de Ingresos y considerando tanto el Método de Capitalización Directa, como el Método de Análisis de Flujo de Efectivo Descontado.

Los principales factores por analizar en esta metodología son:

- Renta de Mercado. Es el punto de partida para el análisis y consiste en identificar, en función de las características del inmueble y la información disponible en el mercado, la renta apropiada para el inmueble.
- Término. En base a la información de mercado, identificar los plazos promedios de firma de contratos de acuerdo con las características de los espacios arrendados para revisar su comportamiento en el tiempo.
- Subsidios (Allowances). Con base en información de mercado, revisar si es práctica común los subsidios para mejoras, periodos de gracia, etc., para reflejarlos en el análisis
- Comisiones. Revisar las prácticas del mercado para incorporar dentro del análisis los gastos de comercialización.
- Renovación. Con información del comportamiento histórico, proyectar la expectativa de renovación de contratos.
- Tiempo para nueva ocupación. En base a información histórica, estimar la expectativa de ocupación de espacios vacíos.
- Tasa de disponibilidad: Con información de mercado se incorpora al análisis el comportamiento en términos de ocupación.
- Finalmente, la aplicación de tasas de capitalización directa, salida y descuento se estiman en base a varios factores:
 - o Calidad y características generales del inmueble.
 - o Ubicación
 - o Calidad crediticia de los inquilinos
 - o Término promedio de ocupación.
 - o Situación del mercado inmobiliario
 - o Riesgo Inmobiliario y
 - o Riesgo país, entre otros.

Los factores que pueden afectar al valor son los siguientes:

Reducciones en la demanda de mercado por una caída en la actividad industrial la cual puede estar inducida por condiciones económicas o políticas. Esto puede impactar las rentas de mercado y por lo tanto impactar los valores.

La firma del tratado de América del Norte ha dado cierta certeza a las inversiones industriales en la zona de frontera; sin embargo, el mercado del centro del país (Bajío) se ha visto impactado por la desaceleración del sector automotriz.

En general los temas económicos que impactan la actividad del país pueden repercutir en los valores de los inmuebles. Aunque las tasas inmobiliarias se han comportado con mayor estabilidad que las tasas de interés durante los últimos años. Variaciones importantes en estas tasas originadas por el comportamiento económico, pueden impactar las tasas inmobiliarias también.

La desocupación de mercado; ya sea por, caída de la demanda o por sobreoferta de nueva construcción puede también impactar las rentas de mercado y por lo tanto los valores.

El riesgo que puedan percibir los inversionistas por condiciones económicas o políticas que puedan impactar a los mercados, son potenciales factores que pueden impactar los valores.

En específico, las tasas aplicadas en la valuación consideran la calidad crediticia de los inquilinos.

Información a revelar sobre el valor razonable de instrumentos financieros [bloque de texto]

Los instrumentos financieros son valuados desde su adquisición a valor de mercado que es el valor razonable con cambios a resultados.

En el trimestre, los ingresos por intereses derivados de instrumentos financieros se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por primas y comisiones [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

Los gastos por interés al 1T21 fueron de Ps.2,244,833. 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.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) financieros [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

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.6,786,771 en el primer trimestre del 2021.

Información a revelar sobre activos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Al 31 de marzo de 2021, la compañía no mantiene activos financieros para negociar.

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

Todos los instrumentos financieros adquiridos fueron designados a valor razonable con cambios a resultados.

Información a revelar sobre instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Todos los instrumentos financieros adquiridos fueron designados a valor razonable con cambios a resultados.

Información a revelar sobre instrumentos financieros designados como a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Todos los instrumentos financieros adquiridos fueron designados a valor razonable con cambios a resultados.

Información a revelar sobre instrumentos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Todos los instrumentos financieros adquiridos fueron designados a valor razonable con cambios a resultados.

Información a revelar sobre pasivos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre gestión del riesgo financiero [bloque de texto]

El objetivo de la administración del riesgo financiero es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que mejoren el precio de cotización de los CBFIs, también para asegurar la capacidad de hacer distribuciones a los tenedores de CBFIs y para satisfacer cualquier futura obligación de deuda.

Durante el trimestre se llevó a cabo una suscripción por un total de 23,858,053 CBFIs que se tomaron de tesorería, equivalente a Ps.882,747,961 de pesos. Dichos recursos se destinarán para el desarrollo de propiedades industriales y usos corporativos generales.

Como resultado de la suscripción los CBFIs en circulación se incrementaron de 32,399,312 a 56,257,365. Dicha suscripción representa el 42.4% del total de CBFIs en circulación.

Con el objeto de seguir atendiendo las oportunidades de inversión y en relación con el modelo de negocios que se estableció en la OPI, el pasado 2 de octubre Fibra Upsite celebró un contrato de crédito con Bancomext, por un monto de hasta US\$50 millones.

Nuestros requerimientos de liquidez a corto plazo consisten principalmente de fondos para cubrir gastos operativos y otros gastos directamente relacionados con nuestras propiedades.

Derivado de nuestra naturaleza como una Fibra y el régimen fiscal que nos aplica, no contamos con fuentes internas de liquidez ya que al menos el 70% (setenta por ciento) de nuestros activos deben estar invertidos en bienes inmuebles y desarrollos destinados al arrendamiento, y el restante 30% en inversiones específicas conforme a dicho régimen.

Tenemos la intención de satisfacer nuestros requerimientos de liquidez a corto plazo a través del efectivo generado por nuestras operaciones.

Nuestras fuentes de financiamiento con pasivos provienen (i) de líneas de crédito con instituciones financieras, y (ii) de la emisión de valores que podamos (pretendemos) llevar a cabo en el mercado público.

Información a revelar sobre la adopción por primera vez de las NIIF [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre gastos generales y administrativos [bloque de texto]

El Comité Técnico de Fibra Upsite aprueba de manera anual un Presupuesto de Costos y Gastos de Operación, el cual deberá ser presentado por el Administrador previo a dicho año de operación. El Presupuesto de Costos y Gastos de Operación tiene como objetivo cubrir todos los gastos de la operación y administración cotidiana de Fibra Upsite, dentro de los cuales se incluye, de manera enunciativa, más no limitativa, sueldos fijos y variables, renta de oficinas, gastos administrativos y los Beneficios a Empleados.

Durante el 1T21 los gastos de administración totalizaron Ps.12,262,552 comparados con Ps.14,034,843 del primer trimestre del 2020, lo que representa la disminución del 12.6%. 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.

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

Fibra Upsite es un fideicomiso constituido en la Ciudad de México el día 12 de junio de 2018, por Upsite Mexico como Fideicomitente y su fin primordial consiste en la adquisición de bienes inmuebles para ser desarrollados y construidos y destinados al arrendamiento, así como de derechos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de bienes inmuebles y derechos de crédito respecto de financiamientos otorgados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso para esos fines, con garantía hipotecaria o fiduciaria de los bienes inmuebles respectivos, todo ello dentro de México, o fuera de México si lo autoriza la Asamblea de Tenedores y lo permiten las disposiciones aplicables a las Fibras.

Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés) y sus Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (“IASB” por sus siglas en inglés), aplicables a entidades que reportan bajo IFRS.

a. Costo Histórico

Los Estados Financieros, han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por el efectivo y equivalentes de efectivo, las propiedades de inversión, que se valúan a su valor razonable, según se describe en las políticas contables más adelante.

b. Valor Razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1. Se considera precios de cotizaciones en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación.

- Nivel 2. Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1 sea directa o indirectamente.
- Nivel 3. Considera datos de entrada no observables. Todas las propiedades de inversión son de categoría Nivel 3.

c. Moneda Funcional y de Informe

Los montos incluidos en los Estados Financieros del Fideicomiso se expresan en la moneda del entorno económico primario donde opera (moneda funcional).

La moneda en que se presentan los Estados Financieros es el peso mexicano, que a su vez es la moneda funcional y de presentación.

d. Negocio en Marcha

La estructura financiera del Fideicomiso, le ha permitido operar con liquidez. El presupuesto y las proyecciones financieras del Fideicomiso, tomando en cuenta las posibles variaciones en el desempeño operacional, muestran que el Fideicomiso es capaz de operar como negocio en marcha. Fibra Upsite, se encuentra al corriente de sus obligaciones de pago, así como en las obligaciones de hacer o no hacer, establecidas en el contrato del propio Fideicomiso.

La Administración tiene una expectativa razonable de que el Fideicomiso, cuenta con los recursos suficientes para continuar operando como negocio en marcha en un futuro previsible. En consecuencia, el Fideicomiso, considera la base de negocio en marcha para preparar sus Estados Financieros Consolidados.

Resumen de las principales políticas contables

- a. Instrumentos financieros - Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial, salvo para instrumentos financieros, a valor razonable con cambios en resultados, los cuales se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican. Ver el desglose de las categorías de instrumentos financieros en la Nota 9 y el tratamiento contable para cada categoría en las políticas contables que se describen a continuación.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores gubernamentales a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo en un período no mayor a tres meses. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. Cualquier equivalente de efectivo cuya liquidez sea mayor a tres meses se presenta dentro de la línea de Inversiones.

Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, inversiones conservadas al vencimiento, activos financieros disponibles para su venta, préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial. A la fecha de estos estados financieros, el Fideicomiso únicamente tiene instrumentos clasificados como cuentas por cobrar.

Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar, préstamos y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro.

Las cuentas por cobrar representan derechos derivados de los ingresos por arrendamiento de locales y estacionamientos e ingresos por cuotas de mantenimiento y se presentan netas de descuentos.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto las cuentas por cobrar a corto plazo, cuando el reconocimiento de los intereses sea inmaterial.

Deterioro del valor de los activos financieros

Los activos financieros, distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al cierre de cada ejercicio. Los activos financieros se deterioran cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos futuros de efectivo estimados de la inversión han sido afectados. Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Baja de activos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo son transferidos a otra entidad.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos de la entidad. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en certificados liquidables con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como “patrimonio contribuido” y no impactan los resultados del período.

Los instrumentos financieros emitidos por el Fideicomiso, incluyendo las opciones de sobreasignación, cumplen con la definición de instrumentos de capital y se presentan como tales.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción. Se valúan posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.

Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

Derivados implícitos

Los derivados implícitos en un contrato anfitrión no derivado se tratan como derivados por separado cuando sus riesgos y características no están cercanamente relacionados con los del contrato anfitrión y dicho contrato no se valúa a valor razonable a través de pérdidas y ganancias.

Fibra Upsite ha determinado que no tiene ningún derivado implícito en sus contratos de arrendamiento.

b. **Propiedades de inversión** - Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o plusvalías. Las propiedades de inversión adquiridas se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de activos. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

Los valores razonables son determinados por Fibra Upsite con la asistencia de valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos:

- (i) Cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y
- (ii) Al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión.

Cuando el Fideicomiso tiene una propiedad bajo arrendamiento operativo para obtener ingresos de alquiler o para obtener plusvalías, o ambas, se clasifica y contabiliza como propiedad de inversión.

Una propiedad de inversión se da de baja a su disposición o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente fuera de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su disposición. Cualquier ganancia o pérdida surgida al dar de baja la propiedad (calculado como la diferencia entre los ingresos netos y el valor contable de los inmuebles de inversión) se incluye en utilidad o pérdida en el período en el cual la propiedad se da de baja.

c. **Provisiones** - Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que el Fideicomiso será requerido para liquidar la obligación y se puede estimar. El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.

d. **Transacciones en moneda extranjera** - Al preparar los estados financieros, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de Fibra Upsite se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan dichas operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se revalúan a los tipos de cambio vigentes a esa fecha y generan fluctuaciones cambiarias y se reconocen en los resultados del periodo.

e. **Impuestos a la utilidad** - El Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación como Fibra para fines del impuesto sobre la renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad.

f. Planes basados en CBFIs - Las transacciones de compensación a ejecutivos y fundadores basadas en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital a empleados y terceros que suministren servicios similares al Fideicomiso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan.

El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital se registra como gasto sobre la base del periodo de adjudicación, con base en la estimación del Fideicomiso de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo, el Fideicomiso revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

Las transacciones con pagos basados en CBFIs liquidadas mediante instrumentos de capital con terceros que suministren servicios similares se valúan al valor razonable de los bienes o servicios recibidos, excepto si no es posible estimar confiablemente el valor razonable de los servicios recibidos, en cuyo caso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital otorgados, a la fecha en que el Fideicomiso obtiene los bienes o la contraparte presta el servicio.

g. Estado de Flujos de Efectivo

El Fideicomiso presenta su Estado de Flujos de Efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses pagados se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento. Las partidas que no requirieron efectivo, y que tampoco forman parte de la utilidad neta, no son incluidas en dicho estado, como es el caso de las aportaciones en especie y aportación de propiedades de inversión que se muestran en el Estado de Cambios en el Patrimonio de los fideicomitentes

Información a revelar sobre la hipótesis de negocio en marcha [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre el crédito mercantil [bloque de texto]

Al 31 de marzo de 2021 la compañía no cuenta con crédito mercantil.

Información a revelar sobre subvenciones del gobierno [bloque de texto]

Al 31 de marzo de 2021, la compañía no cuenta con subvenciones del gobierno.

Información a revelar sobre deterioro de valor de activos [bloque de texto]

Al 31 de marzo de 2021, los activos no presentan deterioro en su valor.

Información a revelar sobre impuestos a las ganancias [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre empleados [bloque de texto]

Al 31 de marzo de 2021, la compañía no cuenta con empleados.

Información a revelar sobre personal clave de la gerencia [bloque de texto]

Principales ejecutivos:

- **Director General:** [RODOLFO GERARDO BALMACEDA GARCÍA](#) cuenta con 28 años de experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo haber sido socio fundador, director general, director comercial y director de comunicación de una de las empresas líderes en el sector inmobiliario que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.
- **Director de Estrategia de Negocios:** [ALEJANDRO ITUARTE EGEA](#) cuenta con más de 23 años de experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo haber sido el director de finanzas y

administración y director de inversiones de una de las empresas líderes en el sector inmobiliario que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.

- **Director de Desarrollo de Negocios:** **ROQUE ALONSO TRUJILLO QUINTANA** cuenta con más de 21 años de experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo haber sido el director de desarrollo de una de las empresas líderes en el sector inmobiliario que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.
- **Director Comercial:** **JUAN CARLOS TALAVERA DE NORIEGA** cuenta con más de 14 años de experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo haber sido director comercial de una de las empresas líderes en el sector inmobiliario que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.
- **Director de desarrollo:** **DANIEL ROBERTO TRUJILLO QUINTANA** cuenta con más de 19 años de experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo haber sido director de desarrollo de una de las empresas líderes en el sector inmobiliario que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.
- **Director regional:** **ALEJANDRO LELO DE LARREA GAUDIANO** cuenta con más de 9 años de experiencia en el sector inmobiliario y de la construcción, incluyendo haber sido gerente de sustentabilidad de una de las empresas líderes en el sector inmobiliario que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.
- **Director de Administración y Finanzas:** **IGA MARIA WOLSKA** cuenta con más de 10 años de experiencia en el sector inmobiliario y financiero, incluyendo haber sido la directora de relación con inversionistas de una de las empresas líderes en el sector inmobiliario que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.

Información a revelar de contratos de seguro [bloque de texto]

Al 31 de marzo de 2021, la compañía cuenta con el seguro de Responsabilidad Civil para sus consejeros y funcionarios.

Información a revelar sobre ingresos ordinarios por primas de seguro [bloque de texto]

Al 31 de marzo de 2021, la compañía no cuenta con ingresos por primera de seguros.

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

Al 31 de marzo de 2021, la compañía no cuenta con activos intangibles.

Información a revelar sobre activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

Al 31 de marzo de 2021, la compañía no cuenta con activos intangibles o crédito mercantil.

Información a revelar sobre gastos por intereses [bloque de texto]

Los gastos por interés al 1T21 fueron de Ps.2,244,833. 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.

Información a revelar sobre ingresos por intereses [bloque de texto]

Permitidas. Según dicho contrato, éstas comprenden las inversiones que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso exclusivamente de conformidad con la Legislación Aplicable, que sean autorizadas para las Fibras, según lo determine el Comité Técnico. Inicialmente, el término Inversiones Permitidas incluye valores a cargo del Gobierno Federal de México inscritos en el RNV o acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda.

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.6,786,771 en el primer trimestre del 2021.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por intereses [bloque de texto]

La información sobre ingresos por intereses fue incluida anteriormente.

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre pasivos por contratos de inversión [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre propiedades de inversión [bloque de texto]

Al cierre del 31 de marzo de 2021, el valor del portafolio de propiedades de inversión de ascendió a Ps.2,149,610,342 representando un incremento de 23.3%, comparado con el 1T20.

Información a revelar sobre inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre inversiones distintas de las contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

Al 31 de marzo de 2021 el Patrimonio del fideicomiso es de Ps.2,705,546,344 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.

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

Al 31 de marzo de 2021, la compañía he recibido Ps.41,884,215 por anticipos por arrendamiento.

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

A. Contrato de Arrendamiento Tlaxcala

El 6 de noviembre de 2018 el Fideicomiso celebro un contrato de arrendamiento dentro de la propiedad de Tlaxcala, suscrito con una empresa mexicana-italiana. Dicho Contrato de Arrendamiento ha tenido tres modificaciones.

Dicho contrato tiene una vigencia de 120 meses calendario forzosos para ambas partes, comenzando el 30 de enero de 2020. El Contrato se puede prorrogar hasta en dos ocasiones por periodos de 5 (cinco) años calendario cada una, siempre y cuando dichas renovaciones no excedan, en conjunto con el plazo original, 20 años.

B. Contrato de Arrendamiento Tijuana

El 20 de febrero de 2020 el Fideicomiso celebró un contrato de arrendamiento para la propiedad de Tijuana, suscrito con una empresa mexicana dedicada a la logística de bienes de consumo de primera necesidad. Dicho contrato contempla el arrendamiento de un módulo, con una superficie de aproximadamente 38,974 pies cuadrados.

Dicho contrato de arrendamiento ha tenido una modificación.

El Contrato de Arrendamiento tiene una vigencia de 39 meses calendario forzosos para ambas partes comenzando el 1° de junio de 2020. El Contrato puede prorrogarse por 36 meses adicionales.

C. Contrato de Arrendamiento Tijuana

El 14 de febrero de 2020 el Fideicomiso celebró un contrato de arrendamiento para la propiedad de Tijuana, suscrito con una empresa multinacional de origen americana dedicada al comercio electrónico global. Dicho contrato contempla el arrendamiento de un módulo, con una superficie de aproximadamente de 51,442 pies cuadrados.

Dicho contrato de arrendamiento ha tenido una modificación.

Dicho contrato de arrendamiento tiene una vigencia forzosa de 84 meses calendario para el Arrendador y 64 meses calendario forzosos para el Arrendatario contados a partir del 1° de abril de 2020. El Contrato puede prorrogarse por 20 meses calendario adicionales.

D. Contrato de Arrendamiento Ciudad Juárez

El 17 de marzo de 2020 el Fideicomiso celebró un contrato de arrendamiento para la propiedad de Ciudad Juárez, suscrito con una empresa dedicada a la proveeduría de servicios para las industrias aeroespacial, automotriz, electrónica, dispositivos médicos. Dicho contrato contempla la construcción y arrendamiento del edificio que se identificara como CJS-002UPS-CJS-001, con una superficie de aproximadamente de 149, 629 pies cuadrados.

Dicho contrato de arrendamiento tiene una vigencia de 64 meses calendario forzosos para ambas partes comenzando el 1° de junio de 2020. El Contrato puede prorrogarse en 2 ocasiones por 60 meses adicionales.

E. Contrato de Arrendamiento Ciudad Juárez

El 20 de noviembre de 2020 el Fideicomiso celebró un contrato de arrendamiento con una empresa alemana dedicada a la manufactura de componentes para la generación de energías renovables y limpias. Dicho contrato contempla la construcción y arrendamiento del edificio que se identificara como UPS-CJS-002, con una superficie de aproximadamente de 8,646.79 metros cuadrados o 93,073 pies cuadrados.

Dicho contrato de arrendamiento tiene una vigencia de 60 meses calendario forzosos para ambas partes comenzando el 1° de septiembre de 2021. El Contrato puede prorrogarse en 2 ocasiones por 60 meses adicionales.

F. Contrato de Arrendamiento Tijuana

El 5 de febrero de 2021 el Fideicomiso celebró un contrato de arrendamiento para la propiedad de Tijuana, suscrito con una empresa multinacional de origen estadounidense dedicada al comercio electrónico global. Dicho contrato contempla la construcción y arrendamiento de un edificio industrial identificada como UP-TIJ-03.

Dicho contrato de arrendamiento tiene una vigencia de 60 meses calendario forzosos para ambas partes comenzando el 23 de agosto 2021. El Contrato puede prorrogarse en 2 ocasiones por 60 meses adicionales.

Información a revelar sobre riesgo de liquidez [bloque de texto]

Las inversiones de carácter inmobiliario no cuentan con liquidez. Lo anterior, puede afectar nuestra flexibilidad para tener un Portafolio de Oportunidades de Inversión óptimo de acuerdo a las cambiantes condiciones de los mercados. De existir la necesidad de vender alguna propiedad para obtener liquidez o para cumplir debidamente con nuestros compromisos, existe la posibilidad de que tengamos que realizar alguna desinversión por debajo de los niveles del mercado, sujeta además al pago de impuestos por traslado de dominio, derechos registrales y otros, que pudieran impactarnos negativamente y, consecuentemente, el monto de los dividendos que pudieran pagarse a nuestros Tenedores.

Nuestra capacidad para vender activos inmobiliarios en términos favorables para Fibra Upsite depende de factores fuera de nuestro control, incluyendo la competencia por parte de otros participantes en el sector, la demanda de posibles compradores y el acceso a financiamiento por parte de estos. Dada la incertidumbre de las condiciones de mercado que podrían afectar la futura venta de los inmuebles, no podemos asegurar que dicha venta se obtenga con un margen de utilidad o que podremos siquiera venderlas.

Durante el trimestre se llevó a cabo una suscripción por un total de 23,858,053 CBFIs que se tomaron de tesorería, equivalente a Ps.882,747,961 de pesos. Dichos recursos se destinarán para el desarrollo de propiedades industriales y usos corporativos generales.

Como resultado de la suscripción los CBFIs en circulación se incrementaron de 32,399,312 a 56,257,365. Dicha suscripción representa el 42.4% del total de CBFIs en circulación, manteniendo un NAV por CBFi de Ps.61.32 al primer trimestre de 2021.

Con el objeto de seguir atendiendo las oportunidades de inversión y en relación con el modelo de negocios que se estableció en la OPI, el pasado 2 de octubre Fibra Upsite celebró un contrato de crédito con Bancomext, por un monto de hasta US\$50 millones.

Nuestros requerimientos de liquidez a corto plazo consisten principalmente de fondos para cubrir gastos operativos y otros gastos directamente relacionados con nuestras propiedades.

Derivado de nuestra naturaleza como una Fibra y el régimen fiscal que nos aplica, no contamos con fuentes internas de liquidez ya que al menos el 70% (setenta por ciento) de nuestros activos deben estar invertidos en bienes inmuebles y desarrollos destinados al arrendamiento, y el restante 30% en inversiones específicas conforme a dicho régimen.

Tenemos la intención de satisfacer nuestros requerimientos de liquidez a corto plazo a través del efectivo generado por nuestras operaciones.

Nuestras fuentes de financiamiento con pasivos provienen (i) de líneas de crédito con instituciones financieras, y (ii) de la emisión de valores que podamos (pretendemos) llevar a cabo en el mercado público.

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a bancos [bloque de texto]

El pasado 15 de diciembre, se realizó la primera disposición al amparo del contrato de crédito (USD\$50.0 millones) por un monto de USD\$11.7 millones con una tasa de interés es fija a siete años de 3.18%. Los primeros dos años del servicio de la deuda comprenderá únicamente el pago de intereses, y posteriormente sobre la base de un calendario de amortización de 25 años se pagará mensualmente el principal y los intereses correspondientes.

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a clientes [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre riesgo de mercado [bloque de texto]

Las actividades del Fideicomiso lo exponen principalmente a los riesgos financieros de cambios en moneda extranjera, inflación y los riesgos que podrían afectar a su condición financiera y los resultados futuros de las operaciones.

A la fecha Fibra Upsite tiene el 100% de su portafolio rentado en dólares de los Estados Unidos de América y con un vencimiento promedio ponderado de 7.8 años en sus contratos de arrendamiento, lo que representa uno de los perfiles de vencimientos de arrendamientos con mayor antigüedad en el sector inmobiliario industrial de México.

Además, todos los arrendamientos son contratos de arrendamiento “triple net”, lo que puede reducir la exposición a los aumentos en los costos y gastos de operación como resultado de la inflación, asumiendo que las propiedades permanecen arrendadas y los clientes cumplen con sus obligaciones al adquirir la responsabilidad de dichos gastos.

Información a revelar sobre el valor de los activos netos atribuibles a los tenedores de las unidades de inversión [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre participaciones no controladoras [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre activos no circulantes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre objetivos, políticas y procesos para la gestión del capital [bloque de texto]

En virtud del Fideicomiso, se autorizó la emisión de 134,502,076 (ciento treinta y cuatro millones quinientos dos mil setenta y seis) CBFIs de FIBRAUP 18.

En junio de 2018, Fibra Upsite comenzó a cotizar en la Bolsa Mexicana de Valores con una oferta pública inicial de 14,990,009 (catorce millones novecientos noventa mil nueve) CBFIs.

En la fecha de Registro en la BMV, el Fiduciario de Fibra Upsite aportó 17,409,303 (diecisiete millones cuatrocientos nueve mil trescientos tres) CBFIs al Fideicomiso Puente, que corresponden a las contraprestaciones de los Propietarios de los Inmuebles y serán entregados en la fecha en que se formalice en escritura pública la transmisión de la propiedad de los inmuebles a Fibra Upsite.

En Asamblea de Tenedores de fecha 26 de marzo de 2020, se autorizó la emisión de 100,000,000 de CBFIs adicionales para su inscripción preventiva en el RNV al amparo de un programa de colocación, durante un plazo máximo de cinco años. Dicho programa de colocación contempla también la emisión de valores representativos de deuda (CBFs) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, hasta por un monto que no exceda la Política de Endeudamiento establecida en el Fideicomiso. La autorización del programa y de la inscripción preventiva de dichos CBFIs adicionales y CBFs, está aún pendiente por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Asimismo, en esa Asamblea de Tenedores se autorizó disponer de hasta 30,000,000 de los CBFIs que están en tesorería, para ofrecerlos para su suscripción y pago a los Tenedores de CBFIs en la fecha de registro, delegando en el Comité Técnico la definición del precio y demás términos y condiciones para llevar a cabo dicha suscripción. La suscripción deberá llevarse a cabo en o antes del 31 de diciembre del año en curso, y los CBFIs que no sean suscritos, permanecerán en tesorería para ser dispuestos conforme a lo previsto en el Fideicomiso. El producto de la suscripción de estos CBFIs se utilizará primordialmente para inversión en nuevos proyectos y para los demás fines previstos en el Fideicomiso.

Durante el trimestre se llevó a cabo una suscripción por un total de 23,858,053 CBFIs que se tomaron de tesorería, equivalente a Ps.882,747,961 de pesos. Dichos recursos se destinarán para el desarrollo de propiedades industriales y usos corporativos generales.

Como resultado de la suscripción los CBFIs en circulación se incrementaron de 32,399,312 a 56,257,365. Dicha suscripción representa el 42.4% del total de CBFIs en circulación.

Con el objeto de seguir atendiendo las oportunidades de inversión y en relación con el modelo de negocios que se estableció en la OPI, el pasado 2 de octubre Fibra Upsite celebró un contrato de crédito con Bancomext, por un monto de hasta US\$50 millones.

al 31 de marzo de 2021 Fibra Upsite mantiene 78,244,711 de CBFIs en tesorería.

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre otros activos circulantes [bloque de texto]

El saldo de Efectivo y Equivalentes fue de Ps.789,187,738 al cierre del 31 de marzo de 2021, el cual fue invertido en papel gubernamental de corto plazo.

Información a revelar sobre otros pasivos circulantes [bloque de texto]

Los Pasivos Circulantes del Fibra Upsite alcanzaron Ps.42,643,735 al cierre del 31 de marzo de 2021, los cuales corresponden en su mayoría a las rentas cobradas por anticipado a corto plazo.

Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre otros activos no circulantes [bloque de texto]

Al cierre del 31 de marzo de 2021, el valor del portafolio de propiedades de inversión de ascendió a Ps.2,149,610,342 representando un incremento de 23.3%, comparado con el 1T20.

Información a revelar sobre otros pasivos no circulantes [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre otros gastos de operación [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre otros ingresos (gastos) de operación [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre otros resultados de operación [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre anticipos y otros activos [bloque de texto]

No aplica.

**Información a revelar sobre ganancias (pérdidas) por actividades de operación
[bloque de texto]**

No aplica.

Información a revelar sobre propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

Al cierre del 31 de marzo de 2021, el valor del portafolio de propiedades de inversión de ascendió a Ps.2,149,610,342 representando un incremento de 23.3%, comparado con el 1T20.

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

Las provisiones del Fibra Upsite alcanzaron Ps.15,798,066 al cierre del 31 de marzo de 2021.

Información a revelar sobre la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica.

**Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias reconocidos
procedentes de contratos de construcción [bloque de texto]**

No aplica.

Información a revelar sobre reaseguros [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

Al 31 de marzo de 2021, un importe de Ps. 12,422,045 corresponde a servicios prestados por una parte relacionada y se muestran dentro de los gastos de administración.

Información a revelar sobre acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre reservas dentro de capital [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo restringidos [bloque de texto]

El saldo de Efectivo y Equivalentes fue de Ps.789,187,738 al cierre del 31 de marzo de 2021, el cual fue invertido en papel gubernamental de corto plazo.

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre capital en acciones, reservas y otras participaciones en el capital contable [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre acuerdos con pagos basados en acciones [bloque de texto]

Durante 1T21 no se realizó ninguna provisión adicional a lo descrito en los estados financieros auditados por concepto de compensación al Administrador en CBFIs.

La porción variable de los sueldos a los Ejecutivos del Administrador está sujeta al cumplimiento de determinadas métricas de desempeño autorizadas por el Comité Técnico al inicio de cada año. Dicha porción, busca alinear los incentivos de los Ejecutivos con el desempeño de Fibra Upsite y estará basada en el cumplimiento de indicadores clave de desempeño (“Key Performance Indicators” o “KPIs”) revisados anualmente por el Comité de Prácticas Societarias considerando las métricas y ponderaciones autorizadas por el Comité Técnico al inicio de cada año. Una vez concluido cada año calendario, el Comité de Prácticas Societarias deberá revisar, evaluar y, en su caso, recomendar al Comité Técnico la autorización de una partida necesaria para cubrir la porción variable de los sueldos y salarios de los Ejecutivos del Administrador correspondientes al ejercicio del año inmediato anterior, la cual se estima en un monto igual a lo determinado para la porción fija

de los mismos, respetando los parámetros y ponderaciones aprobadas por el Comité Técnico al inicio del año de evaluación.

Inicialmente los “KPIs” incluirán, de manera enunciativa, más no limitativa, métricas de desempeño relacionadas con i) actividades de inversión y desarrollo que incluyen el logro de los objetivos referentes al desarrollo de infraestructura y edificios; ii) actividades de estabilización que incluyen el logro de objetivos referentes a la renta de edificios y nivel de ocupación del portafolio; y iii) de desempeño en la administración que incluye el logro de los objetivos referentes al crecimiento anual del ingreso operativo neto sobre la base de “mismas tiendas”.

Los indicadores clave de desempeño y sus métricas serán determinados por el Comité Técnico, en conjunto con el Administrador, y podrán variar año con año. Dichos indicadores estarán referidos a los supuestos establecidos en el plan de negocios y tomarán en consideración los objetivos necesarios para lograr la estabilización del Portafolio de Oportunidades de Inversión.

La forma de pago del Incentivo por Desempeño será con base en el cumplimiento de los indicadores de desempeño antes mencionados y podrá pagarse en exhibiciones parciales durante el ejercicio fiscal corriente con la previa aprobación del Comité Técnico. Dentro de los 45 días naturales siguientes al cierre del ejercicio fiscal inmediato anterior, el Comité Técnico llevará a cabo la cuantificación final y los ajustes que correspondan al monto del Incentivo por Desempeño, el cual deberá quedar pagado íntegramente en o antes de 60 días naturales posteriores al cierre del ejercicio fiscal inmediato anterior.

De tiempo en tiempo, el Comité de Prácticas Societarias podrá sugerir al Comité Técnico un plan de compensaciones en CBFIs para los Ejecutivos clave. En caso de ser así, dicho plan y su mecánica, deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores.

Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

1. Resumen de las principales políticas contables

a. Instrumentos financieros - Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial, salvo para instrumentos financieros, a valor razonable con cambios en resultados, los cuales se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican. Ver el desglose de las categorías de instrumentos financieros en la Nota 9 y el tratamiento contable para cada categoría en las políticas contables que se describen a continuación.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores gubernamentales a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo en un período no mayor a tres meses. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. Cualquier equivalente de efectivo cuya liquidez sea mayor a tres meses se presenta dentro de la línea de Inversiones.

Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, inversiones conservadas al vencimiento, activos financieros disponibles para su venta, préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial. A la fecha de estos estados financieros, el Fideicomiso únicamente tiene instrumentos clasificados como cuentas por cobrar.

Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar, préstamos y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro.

Las cuentas por cobrar representan derechos derivados de los ingresos por arrendamiento de locales y estacionamientos e ingresos por cuotas de mantenimiento y se presentan netas de descuentos.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto las cuentas por cobrar a corto plazo, cuando el reconocimiento de los intereses sea inmaterial.

Deterioro del valor de los activos financieros

Los activos financieros, distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al cierre de cada ejercicio. Los activos financieros se deterioran cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos futuros de efectivo estimados de la inversión han sido afectados. Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Baja de activos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo son transferidos a otra entidad.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos de la entidad. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en certificados liquidables con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como “patrimonio contribuido” y no impactan los resultados del período.

Los instrumentos financieros emitidos por el Fideicomiso, incluyendo las opciones de sobreasignación, cumplen con la definición de instrumentos de capital y se presentan como tales.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción. Se valúan posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.

Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

Derivados implícitos

Los derivados implícitos en un contrato anfitrión no derivado se tratan como derivados por separado cuando sus riesgos y características no están cercanamente relacionados con los del contrato anfitrión y dicho contrato no se valúa a valor razonable a través de pérdidas y ganancias. Fibra Upsite ha determinado que no tiene ningún derivado implícito en sus contratos de arrendamiento.

b. Propiedades de inversión - Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o plusvalías. Las propiedades de inversión adquiridas se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de activos. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

Los valores razonables son determinados por Fibra Upsite con la asistencia de valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos:

- (i) Cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y
- (ii) Al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión.

Cuando el Fideicomiso tiene una propiedad bajo arrendamiento operativo para obtener ingresos de alquiler o para obtener plusvalías, o ambas, se clasifica y contabiliza como propiedad de inversión.

Una propiedad de inversión se da de baja a su disposición o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente fuera de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su disposición. Cualquier ganancia o pérdida surgida al dar de baja la propiedad (calculado como la

diferencia entre los ingresos netos y el valor contable de los inmuebles de inversión) se incluye en utilidad o pérdida en el período en el cual la propiedad se da de baja.

c. Provisiones - Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que el Fideicomiso será requerido para liquidar la obligación y se puede estimar. El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.

d. Transacciones en moneda extranjera - Al preparar los estados financieros, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de Fibra Upsite se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan dichas operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se revalúan a los tipos de cambio vigentes a esa fecha y generan fluctuaciones cambiarias y se reconocen en los resultados del periodo.

e. Impuestos a la utilidad - El Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación como Fibra para fines del impuesto sobre la renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad.

f. Planes basados en CBFIs - Las transacciones de compensación a ejecutivos y fundadores basadas en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital a empleados y terceros que suministren servicios similares al Fideicomiso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan.

El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital se registra como gasto sobre la base del periodo de adjudicación, con base en la estimación del Fideicomiso de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo, el Fideicomiso revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

Las transacciones con pagos basados en CBFIs liquidadas mediante instrumentos de capital con terceros que suministren servicios similares se valúan al valor razonable de los bienes o servicios recibidos, excepto si no es posible estimar confiablemente el valor razonable de los servicios recibidos, en cuyo caso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital otorgados, a la fecha en que el Fideicomiso obtiene los bienes o la contraparte presta el servicio.

g. Estado de Flujos de Efectivo

El Fideicomiso presenta su Estado de Flujos de Efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses pagados se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento. Las partidas que no requirieron efectivo, y que tampoco forman parte de la utilidad neta, no son incluidas en dicho estado, como es el caso de las aportaciones en especie y aportación de propiedades de inversión que se muestran en el Estado de Cambios en el Patrimonio de los fideicomitentes.

Información a revelar sobre cuentas por cobrar y por pagar por impuestos [bloque de texto]

Al 31 de marzo de 2021, Fibra Upsite tiene Ps.93,609,079 de Impuesto al Valor Agregado por recuperar.

Información a revelar sobre proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

No existen pasivos de importancia. Ver “Información a revelar sobre otros pasivos circulantes.”.

Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Los Clientes del Fibra Upsite alcanzaron Ps. 26,989,006 al cierre del 31 de marzo de 2021, los cuales corresponden en su mayoría a las rentas pendientes por cobrar de los clientes existentes.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) comerciales [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre acciones propias [bloque de texto]

No aplica.

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

1. Resumen de las principales políticas contables

a. Instrumentos financieros - Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial, salvo para instrumentos financieros, a valor razonable con cambios en resultados, los cuales se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican. Ver el desglose de las categorías de instrumentos financieros en la Nota 9 y el tratamiento contable para cada categoría en las políticas contables que se describen a continuación.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores gubernamentales a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo en un período no mayor a tres meses. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. Cualquier equivalente de efectivo cuya liquidez sea mayor a tres meses se presenta dentro de la línea de Inversiones.

Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, inversiones conservadas al vencimiento, activos financieros disponibles para su venta, préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial. A la fecha de estos estados financieros, el Fideicomiso únicamente tiene instrumentos clasificados como cuentas por cobrar.

Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar, préstamos y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por

cobrar. Se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro.

Las cuentas por cobrar representan derechos derivados de los ingresos por arrendamiento de locales y estacionamientos e ingresos por cuotas de mantenimiento y se presentan netas de descuentos.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto las cuentas por cobrar a corto plazo, cuando el reconocimiento de los intereses sea inmaterial.

Deterioro del valor de los activos financieros

Los activos financieros, distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al cierre de cada ejercicio. Los activos financieros se deterioran cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos futuros de efectivo estimados de la inversión han sido afectados. Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Baja de activos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo son transferidos a otra entidad.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos de la entidad. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en certificados liquidables con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como “patrimonio contribuido” y no impactan los resultados del período.

Los instrumentos financieros emitidos por el Fideicomiso, incluyendo las opciones de sobreasignación, cumplen con la definición de instrumentos de capital y se presentan como tales.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción. Se valúan posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.

Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

Derivados implícitos

Los derivados implícitos en un contrato anfitrión no derivado se tratan como derivados por separado cuando sus riesgos y características no están cercanamente relacionados con los del contrato anfitrión y dicho contrato no se valúa a valor razonable a través de pérdidas y ganancias. Fibra Upsite ha determinado que no tiene ningún derivado implícito en sus contratos de arrendamiento.

b. Propiedades de inversión - Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o plusvalías. Las propiedades de inversión adquiridas se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de activos. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

Los valores razonables son determinados por Fibra Upsite con la asistencia de valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos:

- (i) Cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y
- (ii) Al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión.

Cuando el Fideicomiso tiene una propiedad bajo arrendamiento operativo para obtener ingresos de alquiler o para obtener plusvalías, o ambas, se clasifica y contabiliza como propiedad de inversión.

Una propiedad de inversión se da de baja a su disposición o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente fuera de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su disposición. Cualquier ganancia o pérdida surgida al dar de baja la propiedad (calculado como la diferencia entre los ingresos netos y el valor contable de los inmuebles de inversión) se incluye en utilidad o pérdida en el período en el cual la propiedad se da de baja.

c. Provisiones - Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que el Fideicomiso será requerido para liquidar la obligación y se puede estimar. El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.

d. Transacciones en moneda extranjera - Al preparar los estados financieros, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de Fibra Upsite se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan dichas operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se revalúan a los tipos de cambio vigentes a esa fecha y generan fluctuaciones cambiarias y se reconocen en los resultados del periodo.

e. Impuestos a la utilidad - El Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación como Fibra para fines del impuesto sobre la renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad.

f. Planes basados en CBFIs - Las transacciones de compensación a ejecutivos y fundadores basadas en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital a empleados y terceros que suministren servicios similares al Fideicomiso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan.

El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital se registra como gasto sobre la base del periodo de adjudicación, con base en la estimación del Fideicomiso de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo, el Fideicomiso revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

Las transacciones con pagos basados en CBFIs liquidadas mediante instrumentos de capital con terceros que suministren servicios similares se valúan al valor razonable de los bienes o servicios recibidos, excepto si no es posible estimar confiablemente el valor razonable de los servicios

recibidos, en cuyo caso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital otorgados, a la fecha en que el Fideicomiso obtiene los bienes o la contraparte presta el servicio.

g. Estado de Flujos de Efectivo

El Fideicomiso presenta su Estado de Flujos de Efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses pagados se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento. Las partidas que no requirieron efectivo, y que tampoco forman parte de la utilidad neta, no son incluidas en dicho estado, como es el caso de las aportaciones en especie y aportación de propiedades de inversión que se muestran en el Estado de Cambios en el Patrimonio de los fideicomitentes.

**Descripción de la política contable de activos financieros disponibles para la venta
[bloque de texto]**

Al cierre del 31 de marzo de 2021, la compañía no cuenta con activos financieros disponibles para la venta.

Descripción de la política contable para activos biológicos [bloque de texto]

Al cierre del 31 de marzo de 2021 la compañía no cuenta con este tipo de activos.

Descripción de la política contable para costos de préstamos [bloque de texto]

Al 31 de marzo de 2021, la compañía no cuenta con préstamos.

Descripción de la política contable para préstamos [bloque de texto]

Al 31 de marzo de 2021, la compañía no cuenta con este tipo de operaciones.

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios [bloque de texto]

Al 31 de marzo de 2021, la compañía no cuenta con este tipo de operaciones.

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios y crédito mercantil [bloque de texto]

Al 31 de marzo de 2021, la compañía no cuenta con este tipo de operaciones.

Descripción de la política contable para flujos de efectivo [bloque de texto]

La política de la compañía es elaborar los estados de flujo de efectivo con base al método indirecto.

Descripción de la política contable para garantías colaterales [bloque de texto]

Al 31 de marzo de 2021, la compañía no cuenta con este tipo de operaciones.

Descripción de la política contable para construcciones en proceso [bloque de texto]

Al 31 de marzo de 2021, la compañía no cuenta con este tipo de operaciones.

Descripción de la política contable para activos y pasivos contingentes [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable de los costos de adquisición [bloque de texto]

No aplica.

**Descripción de la política contable para los programas de lealtad a los consumidores
[bloque de texto]**

No aplica.

**Descripción de la política contable para provisiones para retiro del servicio,
restauración y rehabilitación [bloque de texto]**

No aplica.

**Descripción de la política contable para costos de adquisición diferidos que surgen
de contratos de seguro [bloque de texto]**

No aplica.

**Descripción de la política contable para el impuesto sobre la renta diferido [bloque de
texto]**

No aplica.

Descripción de la política contable para gastos por depreciación [bloque de texto]

No aplica.

**Descripción de la política contable para baja en cuentas de instrumentos financieros
[bloque de texto]**

No aplica.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

La política de la compañía es clasificar como componentes del efectivo o equivalentes de efectivo, todas aquellas partidas que de acuerdo con su disponibilidad puedan ser fácilmente convertidos en efectivo en un plazo menor a 30 días.

Descripción de la política contable para operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para descuentos y reembolsos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para dividendos [bloque de texto]

En caso de utilidades derivadas del Resultado Fiscal, la entidad distribuirá por lo menos el 95% de su utilidad fiscal como dividendo y el remanente formará parte de los resultados de ejercicios anteriores.

Descripción de la política contable para las ganancias por acción [bloque de texto]

La ganancia por acción se determinará dividiendo el valor en circulación de los CFBI entre el patrimonio neto.

Descripción de la política contable de los derechos de emisiones [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para beneficios a los empleados [bloque de texto]

Al 31 de marzo de 2021, la compañía no cuenta con empleados.

Descripción de la política contable para gastos relacionados con el medioambiente [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para partidas excepcionales [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para gastos [bloque de texto]

Los gastos son aprobados a través del Comité Técnico mediante el cual se aprueba y ratifica el Presupuesto de Costos y Gastos de Operación de la entidad.

Descripción de las políticas contables para desembolsos de exploración y evaluación [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para mediciones al valor razonable [bloque de texto]

Los activos sujetos a medición de valor razonable serán todas las propiedades de inversión administradas por el fideicomiso, las cuales se medirán de forma trimestral a su valor de mercado a través de la opinión de un tercero independiente.

Descripción de la política contable para primas e ingresos y gastos por comisiones [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para gastos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos financieros [bloque de texto]

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial, salvo para instrumentos financieros, a valor razonable con cambios en resultados, los cuales se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican.

Descripción de la política contable para garantías financieras [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Todos los ajustes al valor razonable serán reconocidos en el estado de resultados en la cuenta de resultados.

Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial, salvo para instrumentos financieros, a valor razonable con cambios en resultados, los cuales se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican.

Descripción de la política contable para conversión de moneda extranjera [bloque de texto]

Al preparar los estados financieros, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de Fibra Upsite se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan dichas operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se revalúan a los tipos de cambio vigentes a esa fecha y generan fluctuaciones cambiarias y se reconocen en los resultados del periodo.

Descripción de la política contable para las cuotas de franquicia [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]

La moneda funcional de la compañía serán pesos mexicanos.

Descripción de la política contable para el crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de las políticas contables para subvenciones gubernamentales [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para coberturas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para inversiones mantenidas hasta el vencimiento [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos [bloque de texto]

No aplica.

**Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos financieros
[bloque de texto]**

No aplica.

**Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros
[bloque de texto]**

No aplica.

Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]

De conformidad con la LISR, el resultado fiscal anual se calcula como nuestro ingreso gravable por dicho año menos las deducciones autorizadas, tales como por concepto de intereses, inflación, pérdidas en cambios, depreciación fiscal y pérdidas fiscales acumuladas.

**Descripción de las políticas contables de contratos de seguro y de los activos,
pasivos, ingresos y gastos relacionados [bloque de texto]**

No aplica.

**Descripción de la política contable para activos intangibles y crédito mercantil
[bloque de texto]**

No aplica.

Descripción de la política contable para activos intangibles distintos al crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos por intereses [bloque de texto]

Por los términos del Fideicomiso, el Fiduciario sólo puede invertir en Inversiones Permitidas. Según dicho contrato, éstas comprenden las inversiones que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso exclusivamente de conformidad con la Legislación Aplicable, que sean autorizadas para las Fibras, según lo determine el Comité Técnico. Inicialmente, el término Inversiones Permitidas incluye valores a cargo del Gobierno Federal de México inscritos en el RNV o acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda.

Descripción de las políticas contables para inversiones en asociadas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para inversiones en asociadas y negocios conjuntos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de las políticas contables para inversiones en negocios conjuntos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para propiedades de inversión [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para inversiones distintas de las inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para el capital social [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para arrendamientos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de las políticas contables para la medición de inventarios [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos de minería [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para derechos de minería [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para la compensación de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos de petróleo y gas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para los activos de programación [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para provisiones [bloque de texto]

Las provisiones realizadas deberán de ser de realizadas bajo los supuestos de que:

1. Hay un obligación presente o futura
 2. Un servicio ha sido prestado y está pendiente su pago
-

Descripción de la política contable para la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para el reconocimiento en el resultado del periodo de la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de transacción [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de las políticas contables para las cuentas diferidas de actividades reguladas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para reaseguros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para reparación y mantenimiento [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para la información financiera por segmentos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para los acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para las transacciones con pagos basados en acciones [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para costos de desmonte [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para subsidiarias [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para los impuestos distintos del impuesto sobre la renta [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de las políticas contables para los beneficios por terminación [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

Se menciona anteriormente.

Descripción de la política contable para clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos comerciales [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para transacciones con participaciones no controladoras [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas [bloque de texto]

Las transacciones con partes relacionadas serán sujetas a un estudio anual para determinar que las operaciones han sido correctamente valuadas y que no han sido transferidos beneficios fiscales a ninguna parte involucrada en la operación.

En el Prospecto de Colocación de fecha 19 de junio de 2018 se reveló que participarían en la aportación de dos terrenos partes relacionadas al Administrador. Dichas operaciones se celebraron en condiciones de mercado y fueran aprobadas por la Asamblea de Tenedores. En base a lo anterior la participación de partes relacionadas representa aproximadamente el 2% de los CBFIs en circulación.

Descripción de la política contable para acciones propias [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para los títulos opcionales [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros [bloque de texto]

No aplica.

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

Al 31 de marzo de 2021 no hay eventos o sucesos significativos que revelar.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

El 14 de febrero de 2020, derivado de una carta de intención se formalizó y firmó un 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).

El 21 de febrero de 2020, derivado de una carta de intención se formalizó y firmó un 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), ocupación es del 100%.

El 17 de marzo de 2020 Fibra Upsite ha firmado un contrato de arrendamiento con Tecma Operaciones (“Tecma”), una subsidiaria de Tecma Group, para la renta de su primer edificio en Ciudad Juárez, dentro del nuevo “Upsite Park Ciudad Juárez”. El edificio rentado tiene una superficie bruta arrendable (SBA) de 13,900 m² (149,629 pies cuadrados). El contrato de arrendamiento es por un plazo de 88 meses contados a partir de la fecha de entrega del edificio y está denominado en dólares de los Estados Unidos de América.

Al 31 de marzo de 2021 la ocupación del portafolio de propiedades es del 100%. Todos los edificios son de reciente construcción, constituyendo así uno de los portafolios más modernos de México. Todos los contratos de arrendamiento están denominados en moneda extranjera (dólares de los Estados Unidos de América), con un perfil de vencimiento de 7.8 años siendo este el más largo del sector inmobiliario industrial. Al cierre del 31 de marzo de 2021 nuestro portafolio consiste en cinco

terrenos con una superficie total de 878,015 metros cuadrados y una potencial SBA para desarrollar de 405,416 metros cuadrados.

Durante el 4T20 se firmaron dos contratos de arrendamiento para el desarrollo de edificios a la medida (“Build to Suit”, “BTS”) dentro de sus parques “Upsite Juárez Park I” y “Upsite Tijuana Park I” por un total de superficie bruta arrendable (SBA) de 29,952 m² (322,400 pies cuadrados), lo cual representa un crecimiento sobre nuestro portafolio actual del 54%. Ambos proyectos están denominados en moneda extranjera (dólares de los Estados Unidos de América).

Fibra Upsite dedicada al desarrollo y arrendamiento de naves industriales cuenta con cuatro Contratos de Arrendamiento lo que nos permite tener una estrecha comunicación y respuesta con los clientes para apoyar en la medida de nuestras posibilidades durante la pandemia del COVID-19. Aunque es difícil de estimar los impactos directos e indirectos del COVID-19 en la situación financiera y resultados de Fibra Upsite hasta el momento no hemos tenido ningún cliente que nos haya solicitado la condonación de rentas, sin embargo, algunos de los retos que nuestros clientes enfrentan son:

- Retrasos en la fabricación de maquinaria por ser esta de importación de Italia.
- Retrasos en proceso de capitalización.
- Desabasto de mercancía para distribución causado por el cierre parcial de la frontera entre México y EUA.
- Desabasto de materias primas provenientes de China por retrasos en cadenas de suministro globales.

Fibra Upsite, comprometida con la seguridad y salud de sus empleados, y alineada a su estrategia de ESG (Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo por sus siglas en inglés) ha tomado la decisión de retener al 100% de su plantilla laboral y trabajar desde casa.

En las distintas ubicaciones de nuestros edificios nos hemos visto obligados a tomar diversas medidas de salud en obras de “Tenant Improvements” a través de contratistas como: suspensión de actividades, escalonamiento de turnos, sana distancia laboral, tapabocas y gel desinfectante y enfermera de tiempo completo para monitorear el estado de salud de los trabajadores, entre otros.

Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

Se siguieron con base en las Normas Internacionales de Información Financiera.

Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

No aplica.

Explicación de la naturaleza e importe de las partidas, que afecten a los activos, pasivos, capital contable, ganancia neta o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia

No aplica.

Explicación de la naturaleza e importe de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores

No aplica.

Explicación de cuestiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda y capital

No aplica.

Dividendos pagados, acciones ordinarias:	0
---	---

Dividendos pagados, otras acciones:	0
--	---

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:	0
--	---

Dividendos pagados, otras acciones por acción:	0
---	---

Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados

No aplica.

Explicación del efecto de cambios en la composición de la entidad durante periodos intermedios

No aplica.

Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

Se siguieron con base en las Normas Internacionales de Información Financiera.

Descripción de la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final

No aplica.

[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos

Institución	Número de contrato	Tipo de crédito (revolvente, pago a vencimiento, pagos constantes)	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)	
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]				
BANCO NACIONAL DE COEMRCIO EXTERIOR SNC 1	20-352-1592417	CREDITO SIMPLE	USD	NO	NO	2020-12-15	2029-11-25		0.0318	HIPOTECARIO	135,846,000	135,878,000	135,878,000	0	0	0	0	0	0.5812	0	
BANCO NACIONAL DE COEMRCIO EXTERIOR SNC 2	20-352-1592418	CREDITO SIMPLE	USD	NO	NO	2020-12-15	2029-11-25		0.0318	HIPOTECARIO	41,953,000	55,950,000	55,950,000	0	0	0	0	0	0.2393	0	
BANCO NACIONAL DE COEMRCIO EXTERIOR SNC 3	20-352-1592420	CREDITO SIMPLE	USD	NO	NO	2020-12-15	2029-11-25		0.0318	HIPOTECARIO	55,937,000	41,962,000	41,962,000	0	0	0	0	0	0.1795	0	
Total Bancarios [Miembro]												233,736,000	233,790,000	233,790,000	0	0	0	0	0		
ISIN y/o clave de pizarra	Listadas (México/Extranjero)	Esquema de amortización	Moneda	¿Se contempla plan de refinanciamiento al vencimiento?	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Monto inicial de la emisión	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)	
Total bursátiles y colocaciones privadas [Miembro]												0	0	0	0	0	0	0	0		
Acreedor	Concepto	Esquema de pago	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)	
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [Miembro]												0	0	0	0	0	0	0	0		
Total general [Miembro]												233,736,000	233,790,000	233,790,000	0	0	0	0	0		

[815101] Anexo AA**Resumen del plan correctivo**

No aplica.

Nivel de endeudamiento al cierre del trimestre

Total de financiamientos:	233,790,000
----------------------------------	-------------

Total de deuda bursátil:	0
---------------------------------	---

Total de intereses devengados no pagados

0

Activos:	3,006,929,000
-----------------	---------------

Total de créditos, préstamos o financiamientos no relevantes

0

Nivel de apalancamiento

No aplica.

Nivel de apalancamiento:	0
---------------------------------	---

Activos:	3,006,929,000
-----------------	---------------

Títulos de capital:	0
----------------------------	---

Índice de cobertura de servicio de la deuda

415

Activos líquidos:	789,188,000
IVA por recuperar:	0
Utilidad operativa estimada:	0
Líneas de crédito revolventes:	0
Amortización estimadas intereses:	1,900,000
Amortización programadas capital:	0
Gastos de capital recurrentes estimados:	0

Gastos de desarrollo no discrecional estimados0

Comentarios Anexo AA

El Fiduciario no podrá contratar ningún crédito, préstamo o financiamiento, cualquiera que sea su naturaleza, si el monto total insoluto de dichos créditos, préstamos o financiamientos implica un Apalancamiento mayor al cuarenta por ciento (40%), o un Índice de Cobertura de Deuda menor a 1, al momento y después de dar efecto a la contratación de dicho crédito, préstamo o financiamiento.

La Política de Endeudamiento sólo puede modificarse por resolución de la Asamblea de Tenedores, adoptada por mayoría simple.

Fibra Upsite cerró el primer trimestre de 2021 con un endeudamiento de Ps. 233,790,338 y con un total de activos de Ps. 3,006,928,857, correspondiendo a un nivel de endeudamiento de 8%.
