

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	16
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	21
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	23
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	24
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	26
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	28
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior	31
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	34
[700002] Datos informativos del estado de resultados	35
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	36
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	37
[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras.....	41
[800500] Notas - Lista de notas.....	43
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	84
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	105
[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos	109
[815101] Anexo AA.....	110

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Datos relevantes

- 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 al 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, representando un incremento de 42.4% del total de CBFIs en circulación y manteniendo un NAV por CBFI de Ps.51.22 al tercer trimestre.
- 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.
- Al cierre del tercer trimestre de 2020 la ocupación del portafolio se mantuvo al 100% con un perfil de vencimiento promedio de 7.8 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).
- En concordancia con uno de pilares de nuestro modelo de negocio, Fibra Upsite ha venido desarrollando su estrategia de ASG (Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo) la cual ha dado como resultado que una de las coberturas haya ajustado su Precio Objetivo de Ps.43.14 a Ps.45.82.

Mensaje del Director General

Estimados accionistas,

Este año estamos viviendo una fuerte experiencia que exige una transformación en la manera como pensamos y operamos y requiere de una gran capacidad de adaptabilidad a través de ser más resilientes, flexibles y tolerantes al estrés.

Lo anterior también requiere de una disposición para un aprendizaje activo y continuo, así como la implementación de estrategias enfocadas al pensamiento analítico y a la innovación. Al mismo tiempo, es relevante mostrar una gran disciplina en la ejecución de los planes que se lleven a cabo.

A partir de esta gran lección y de entender la crisis como una oportunidad, me complace compartir con ustedes los buenos resultados obtenidos en este trimestre, período que marca el inicio de la segunda fase en el plan de crecimiento estratégico de Fibra Upsite.

La solidez de nuestro modelo de negocios y el buen desempeño del sector inmobiliario industrial, nos permitieron concretar exitosamente el proceso de suscripción por un total de 23.8 millones de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs), con lo que obtuvimos recursos líquidos por 882.7 millones de pesos, cantidad que supera en un 50% a la cifra alcanzada en nuestra Oferta Pública Inicial llevada a cabo en junio de 2018.

Es importante mencionar que, a pesar de haber existido un pequeño efecto de dilución, propio de una ampliación de capital, se ha logrado mantener una alta valuación del NAV por CBFI, cerrando el tercer trimestre en 51.22 pesos por certificado, validando así que las inversiones realizadas por parte de Fibra Upsite han generado valor en todas las etapas del desarrollo Inmobiliario, para beneficio de sus tenedores.

De forma complementaria, el pasado 2 de octubre contratamos una línea de crédito de hasta 50 millones de dólares por parte del Banco Nacional de Comercio Exterior (BANCOMEXT), lo que nos permitirá apalancar nuestros proyectos de manera estratégica y elevar los retornos de los mismos.

Los fondos obtenidos fortalecen de forma importante nuestro balance y nos permiten iniciar nuestro segundo ciclo de inversiones, capitalizando con ello las oportunidades existentes en el mercado. Una alta proporción de estos recursos se destinarán a desarrollar nuestra reserva territorial actual, la cual está ubicada en los mercados industriales más dinámicos del país. A la fecha, esta reserva nos da un potencial de crecimiento orgánico de aproximadamente 358,545 metros cuadrados.

En este nuevo ciclo, estaremos priorizando la región fronteriza del norte del país, la cual sigue mostrando una gran demanda y cuenta con tasas de ocupación históricamente altas. Estos desarrollos harán posible seguir atendiendo a empresas principalmente orientadas a la exportación y a la logística, sectores favorecidos ante el actual entorno económico y con las cuales normalmente celebramos contratos de arrendamiento en dólares, generando así una cobertura cambiaria natural.

Como muestra de lo anterior, nuestros arrendatarios actuales han mostrado un desempeño sólido y se encuentran en etapa de expansión, dado que pertenecen a industrias ligadas a dicho sector exportador,

En este respecto, un reporte reciente de la consultora Bain & Company proyecta que, durante los próximos tres años, hasta el 45% de las empresas estadounidenses trasladarán una parte de sus cadenas de suministro globales más cerca de sus clientes locales, efecto conocido como “re-shoring”. Con lo anterior y aunado a la oportunidad que representa el Tratado Comercial con Estados Unidos y Canadá (T-MEC), consideramos que la demanda de espacios industriales se mantendrá en el norte del país y repuntará progresivamente en otras regiones del país.

Para finalizar, quisiera expresar de nuevo nuestro profundo agradecimiento a los inversionistas que una vez más han decidido acompañarnos en este nuevo ciclo de inversión. El capital obtenido mediante la suscripción representa un gran voto de confianza en nuestro equipo de trabajo, lo que nos incentiva y compromete a seguir esforzándonos para que en esta nueva etapa continuemos generando valor para todos nuestros grupos de interés.

Muchas gracias,

Rodolfo Balmaceda
Director General y Presidente del Comité Técnico

Resultados financieros del segundo trimestre de 2020

Estados Financieros

La información Financiera de Fibra Upsite ha sido preparada de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs o IFRS por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

La información financiera del tercer trimestre de 2020 cubre las operaciones del periodo comprendido del 1 de julio de 2020 hasta el 30 de septiembre de 2020 y se compara con el mismo periodo del año anterior, el cual fue presentado bajo las mismas normas.

La información financiera de los nueve meses acumulados de 2020 cubre las operaciones del periodo comprendido del 1 de enero de 2020 hasta el 30 de septiembre de 2020.

Estado de resultados por el período de tres meses y nueve meses acumulados al 30 de septiembre de 2020

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

Fibra Upsite es un vehículo inmobiliario, estructurado como una Fibra, con un planteamiento de inversión único enfocado en ciclos de valor y en potencializar a las operaciones de empresas a través del desarrollo de bienes inmuebles innovadores 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.

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

Clusters o agrupamientos industriales
Edificios Build to Suit
Edificios industriales tradicionales
Espacios de oficinas dentro de los mismos desarrollos

El equipo del Administrador de Fibra Upsite tiene una gran experiencia en el sector inmobiliario en México y sus objetivos se encuentran perfectamente 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.

Panorama General

La pandemia denominada COVID-19 y la recesión mundial provocarán cambios radicales en la manera como funcionamos los individuos día a día, y en la forma como muchas empresas operarán en el futuro. Hoy podemos empezar a percibir algunos sectores que serán los ganadores y otros que probablemente estén obligados a transformarse radicalmente para poder sobrevivir. Nuevas empresas surgirán y empresas grandes se tendrán que adaptar.

Actualmente podemos ver que industrias relacionadas con el sector salud, alimentos y bebidas o el comercio electrónico se han fortalecido y otras como la automotriz y aeroespacial, sufrirán algunos años para recuperarse. Consideramos que a nivel mundial y particularmente en México, habrán PYMEs y empresas grandes

con una buena capacidad de adaptación a la nueva realidad y en sectores dinámicos que representen una oportunidad para el sector inmobiliario industrial.

La reciente aprobación del nuevo Tratado Comercial con Estados Unidos y Canadá (T-MEC), además de las condiciones geopolíticas y de competitividad por efectos de tipo de cambio, México se constituirá como una alternativa muy atractiva para la manufactura y la logística.

En México existen 5.1 millones de unidades económicas de las cuales el 0.30% son consideradas grandes empresas, el 1.02% medianas y el 98.65% pequeñas y micro. Del total de unidades económicas en el país alrededor de 530,000 son empresas de manufactura y aunque solo representan el 10.3%, generan el 48% del Producto Interno Bruto y el 24% de los empleos en el país. Fuente INEGI 2018.

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 2020, el portafolio de Fibra Upsite está 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 superficie bruta arrendable ("SBA") 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. Como parte de nuestro plan de negocios, al cierre del cuarto trimestre del 2018 se han iniciado los trabajos de infraestructura y construcción sobre los mismos con la finalidad de contar con los primeros edificios disponibles para arrendamiento a partir del segundo semestre del 2019:

Proyecto	Ubicación	Tipo de Producto	Area Terreno (m ²)	SBA m ² (estimada)
NO RO ESTE I	Tijuana	Cluster	119,469	50,906
NO R TE II	Cd. Juárez	Estándar + Co-working	100,000	44,191
Total			219,469	95,097

Además, 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 que fue modificado mediante convenio de fecha 29 de abril de 2019, con el objeto de adquirir una superficie aproximada de 315,467.63m² en el Estado de Querétaro, durante el presente año:

Proyecto	Ubicación	Tipo de Producto	Área de Terreno (m ²)	SBA Estimada (m ²)
Bajío IV	Querétaro	Estándar + Clúster	315,468	145,854
Total			315,468	145,854

Al 30 de septiembre de 2020 las características de nuestros proyectos y sus ubicaciones son las siguientes:

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 Oportunidades 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 Oportunidades 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 Oportunidades 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 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.

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 opera

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Ver “Comentarios de la Gerencia”.

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

A la fecha los requerimientos de liquidez de Fibra Upsite han sido satisfechos con los recursos provenientes de la emisión realizada en el mercado público el día 21 de junio de 2018.

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.51.22 al tercer trimestre.

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 emisiones realizadas en el mercado público (21 de junio de 2018). En la Asamblea de Tenedores del 26 de marzo de 2020 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.

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 Oportunidades 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 Tenederos 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. No obstante, podríamos disponer de alguna de nuestras propiedades con anterioridad a su desarrollo o estabilización si las circunstancias particulares lo justifican.

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 cincuenta por ciento (50%), 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 las 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

(d) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas

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.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 o 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.

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 capitalización directo 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 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). Nuevamente con base en información de mercado, revisar si es práctica común los subsidios para mejoras, gracias, 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, proyectas 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 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 julio al 30 de septiembre de 2020
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:	2020-09-30
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	FIBRAUP
Descripción de la moneda de presentación:	Pesos Mexicanos
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	miles de pesos
Consolidado:	No
Número De Trimestre:	3
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.

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2020-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	788,774,000	85,328,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	18,215,000	376,000
Impuestos por recuperar	82,977,000	62,876,000
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	889,966,000	148,580,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	889,966,000	148,580,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
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	1,896,451,000	1,549,268,000
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	1,896,451,000	1,549,268,000
Total de activos	2,786,417,000	1,697,848,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	27,195,000	98,489,000
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	27,195,000	98,489,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	27,195,000	98,489,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	8,238,000	5,146,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2020-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
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	8,238,000	5,146,000
Total pasivos	35,433,000	103,635,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	1,919,049,000	1,047,420,000
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	831,935,000	546,793,000
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	2,750,984,000	1,594,213,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	2,750,984,000	1,594,213,000
Total de capital contable y pasivos	2,786,417,000	1,697,848,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2020-01-01 - 2020-09-30	Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-09-30	Trimestre Año Actual 2020-07-01 - 2020-09-30	Trimestre Año Anterior 2019-07-01 - 2019-09-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	32,507,000	0	17,752,000	0
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	32,507,000	0	17,752,000	0
Gastos de venta	0	0	0	0
Gastos de administración	38,741,000	39,949,000	12,703,000	11,679,000
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	(6,234,000)	(39,949,000)	5,049,000	(11,679,000)
Ingresos financieros	291,376,000	198,783,000	8,736,000	3,765,000
Gastos financieros	0	14,000	0	39,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	285,142,000	158,820,000	13,785,000	(7,953,000)
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	285,142,000	158,820,000	13,785,000	(7,953,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	285,142,000	158,820,000	13,785,000	(7,953,000)
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	285,142,000	158,820,000	13,785,000	(7,953,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]				
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	5.07	4.9	0.25	(0.25)
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	5.07	4.9	0.25	(0.25)
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	2.12	1.18	0.1	(0.06)
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	2.12	1.18	0.1	(0.06)

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2020-01-01 - 2020-09-30	Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-09-30	Trimestre Año Actual 2020-07-01 - 2020-09- 30	Trimestre Año Anterior 2019-07-01 - 2019-09- 30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	285,142,000	158,820,000	13,785,000	(7,953,000)
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	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	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	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	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	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	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	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	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	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	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	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	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	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	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	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				

Concepto	Acumulado Año Actual 2020-01-01 - 2020-09-30	Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-09-30	Trimestre Año Actual 2020-07-01 - 2020-09- 30	Trimestre Año Anterior 2019-07-01 - 2019-09- 30
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	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	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	0	0	0	0
Resultado integral total	285,142,000	158,820,000	13,785,000	(7,953,000)
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	285,142,000	158,820,000	13,785,000	(7,953,000)
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2020-01-01 - 2020-09-30	Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-09-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	285,142,000	158,820,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	0	0
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	(291,376,000)	(198,768,000)
+ 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	(17,312,000)	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(20,628,000)	(241,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	(71,294,000)	0
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	3,092,000	(24,796,000)
+ 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)	(397,518,000)	(223,805,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	(112,376,000)	(64,985,000)
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	9,391,000	17,593,000
+ (-) 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	(102,985,000)	(47,392,000)
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	65,198,000	230,710,000
+ 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	Acumulado Año Anterior
	2020-01-01 - 2020-09-30	2019-01-01 - 2019-09-30
+ 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	(65,198,000)	(230,710,000)
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	882,748,000	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	11,119,000	0
+ Importes procedentes de préstamos	0	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	871,629,000	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	703,446,000	(278,102,000)
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	703,446,000	(278,102,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	788,774,000	178,642,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	85,328,000	456,744,000

[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	1,047,420,000	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	285,142,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	285,142,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	871,629,000	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	871,629,000	0	0	285,142,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	1,919,049,000	0	0	831,935,000	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	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	285,142,000	0	285,142,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	285,142,000	0	285,142,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	871,629,000	0	871,629,000
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	1,156,771,000	0	1,156,771,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	2,750,984,000	0	2,750,984,000

[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	788,150,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	158,820,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	158,820,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	193,542,000	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	193,542,000	0	0	158,820,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	981,692,000	0	0	158,820,000	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	788,150,000	0	788,150,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	158,820,000	0	158,820,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	158,820,000	0	158,820,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	193,542,000	0	193,542,000
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	352,362,000	0	352,362,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	1,140,512,000	0	1,140,512,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2020-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31
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	32,399,312
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 2020-01-01 - 2020-09-30	Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-09-30	Trimestre Año Actual 2020-07-01 - 2020-09-30	Trimestre Año Anterior 2019-07-01 - 2019-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	0	0	0	0

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2019-10-01 - 2020-09-30	Año Anterior 2018-10-01 - 2019-09-30
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	720,770,000	223,595,000
Utilidad (pérdida) de operación	(16,978,000)	(55,996,000)
Utilidad (pérdida) neta	671,285,000	167,577,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	671,285,000	167,577,000
Depreciación y amortización operativa	0	0

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2020-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	788,774,000	85,328,000
Total efectivo	788,774,000	85,328,000
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	788,774,000	85,328,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	17,312,000	0
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	903,000	376,000
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	903,000	376,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	82,977,000	62,876,000
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	18,215,000	376,000
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 2020-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31
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	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
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	1,896,451,000	1,549,268,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	1,896,451,000	1,549,268,000
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 2020-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	27,195,000	98,489,000
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	27,195,000	98,489,000
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	27,195,000	98,489,000
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	8,238,000	5,146,000
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	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	8,238,000	5,146,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	0	0
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	0	0
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 2020-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31
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	2,786,417,000	1,697,848,000
Pasivos	35,433,000	103,635,000
Activos (pasivos) netos	2,750,984,000	1,594,213,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	889,966,000	148,580,000
Pasivos circulantes	27,195,000	98,489,000
Activos (pasivos) circulantes netos	862,771,000	50,091,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2020-01-01 - 2020-09-30	Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-09-30	Trimestre Año Actual 2020-07-01 - 2020-09-30	Trimestre Año Anterior 2019-07-01 - 2019-09-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Ingresos por renta fija	32,507,000	0	17,752,000	0
Ingresos por renta variable	0	0	0	0
Ingresos por renta de habitación	0	0	0	0
Ingresos por alimentos y bebidas	0	0	0	0
Ingresos por contraprestación única	0	0	0	0
Ingresos por dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	0	0	0	0
Ingresos por estacionamientos	0	0	0	0
Intereses	0	0	0	0
Ingresos por mantenimiento	0	0	0	0
Ingresos por publicidad	0	0	0	0
Ingresos por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Total de ingresos	32,507,000	0	17,752,000	0
Costo de Venta [sinopsis]				
Costo por habitación	0	0	0	0
Alimentos y bebidas	0	0	0	0
Costo por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros costos	0	0	0	0
Total de costos de venta	0	0	0	0
Gastos de venta [sinopsis]				
Gastos de mantenimiento	0	0	0	0
Gastos por administración	0	0	0	0
Gastos relacionados con adquisiciones y desarrollos	0	0	0	0
Energéticos	0	0	0	0
Venta y Publicidad	0	0	0	0
Seguros	0	0	0	0
Predial	0	0	0	0
Otros Gastos de operación	0	0	0	0
Total de gastos de venta	0	0	0	0
Gastos Administrativos [sinopsis]				
Comisión por asesoría	0	0	0	0
Comisión por servicios de representación	0	0	0	0
Honorarios legales	0	0	0	0
Honorarios administrativos	0	0	0	0
Honorarios profesionales	0	0	0	0
Sueldos	0	0	0	0
Depreciación y amortización	0	0	0	0
Otros gastos administrativos	38,741,000	39,949,000	12,703,000	11,679,000
Total de gastos administrativos	38,741,000	39,949,000	12,703,000	11,679,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	6,403,000	17,608,000	5,697,000	3,765,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	2,988,000	0	3,039,000	0
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Utilidad por venta de activo fijo	0	0	0	0
Utilidad neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de	281,985,000	181,175,000	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2020-01-01 - 2020-09-30	Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-09-30	Trimestre Año Actual 2020-07-01 - 2020-09-30	Trimestre Año Anterior 2019-07-01 - 2019-09-30
inversión				
Utilidad por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	291,376,000	198,783,000	8,736,000	3,765,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	0	0	0	0
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	14,000	0	39,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Pérdida por venta de activo fijo	0	0	0	0
Pérdida neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	0	14,000	0	39,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	0	0	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	0	0	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 30 de septiembre de 2020, 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 3T20 fueron aprobados por el Comité técnico el 22 de septiembre de 2020.

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 IFRSs 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 30 de septiembre de 2020, la compañía no cuenta con este tipo de operaciones.

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

Al 30 de septiembre de 2020, la compañía no cuenta con ningún préstamo

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 30 de septiembre de 2020, fue de \$ 788,773,851 pesos.

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

El saldo, al 30 de septiembre de 2020, fue de \$ 788,773,851 pesos.

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]

Impacto de la aplicación de otras modificaciones a las Normas e Interpretaciones IFRS que son efectivas por los períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2019.

En el año en curso, Fibra Upsite ha adoptado una serie de modificaciones a las Normas e Interpretaciones de las IFRS emitidas por el IASB. Su adopción no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o en los montos informados en estos Estados Financieros.

Modificaciones a IFRS 9 Características de prepago con compensación negativa

Las modificaciones a la IFRS 9 aclaran que, con el propósito de evaluar si un prepago cumple con la condición de ‘únicamente pagos de capital e intereses’ (SPPI, por sus siglas en inglés), la parte que ejerce la opción puede pagar o recibir una compensación razonable por el prepago independientemente de la razón de pago por adelantado. En otras palabras, los activos financieros con características de prepago con compensación negativa no necesariamente fallan la prueba de SPPI.

Normas IFRS nuevas y revisadas que aún no son efectivas

En la fecha de autorización de estos Estados Financieros Consolidados, Fibra Upsite no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

IFRS 17 Contratos de Seguro

Modificaciones a IFRS 3 Definición de un negocio

Modificaciones a IAS 1 e IAS 8 Definición de materialidad

Marco Conceptual Marco Conceptual de las Normas IFRS

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los Estados Financieros de Fibra Upsite en períodos futuros, excepto por la IFRS que se mencionan a continuación:

Modificaciones a IFRS 3 Definición de un negocio

Las modificaciones aclaran que, mientras los negocios usualmente tienen salidas (outputs), las salidas no son requeridas para que una serie de actividades y activos integrados califiquen como un negocio. Para ser considerado como un negocio, una serie de actividades y activos adquiridos deben incluir, como mínimo, una entrada y un proceso sustancial que juntos contribuyan significativamente a la capacidad de generar salidas.

Se provee de guía adicional que ayuda a determinar si un proceso sustancial ha sido adquirido.

Las modificaciones introducen una prueba opcional para identificar la concentración de valor razonable, que permite una evaluación simplificada de si una serie de actividades y activos adquiridos no es un negocio si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos se concentra en un activo identificable único o un grupo de activos similares.

Las modificaciones se aplican prospectivamente a todas las combinaciones de negocios y adquisiciones de activos cuya fecha de adquisición sea en o después del primer periodo de reporte comenzado en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida.

Modificaciones a IAS 1 e IAS 8 Definición de materialidad

Las modificaciones tienen el objetivo de simplificar la definición de materialidad contenida en la IAS 1, haciéndola más fácil de entender y no tienen por objetivo alterar el concepto subyacente de materialidad en las IFRS. El concepto de oscurecer información material con información inmaterial se ha incluido en la nueva definición.

El límite para la materialidad influyente para los usuarios se ha cambiado de “podrían influir” a “podría esperarse razonablemente que influyan”.

La definición de materialidad en la IAS 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de materialidad en la IAS 1. Además, el IASB modificó otras normas y el Marco Conceptual que contenían una definición de materialidad o referencia al término materialidad para garantizar la consistencia.

La modificación se aplicará prospectivamente para periodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con aplicación anticipada permitida.

Marco Conceptual de las Normas IFRS

Junto con el Marco Conceptual revisado, que entró en vigor en su publicación el 29 de marzo de 2018, el IASB también emitió las Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual de las Normas IFRS. El documento contiene modificaciones para las IFRS 2, 3, 6, 14, IAS 1, 8, 34, 37, 38, IFRIC 12, 19, 20, 22 y SIC 32.

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.

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]

Con fecha 31 de enero de 2019 se celebró un contrato privado de promesa de aportación sujeto a condiciones resolutorias, el cual hoy ha sido prorrogado al 31 de mayo de 2020. Al 31 de diciembre de 2019, se había obtenido todo lo necesario para formalizar la aportación del terreno ubicado en Querétaro a Fibra Upsite a cambio de CBFIs quedando pendiente la firma de la escritura pública respectiva que formalice la aportación del terreno por la situación de la contingencia del COVID-19 la firma está aún pendiente y las partes extendimos el plazo de la firma hasta en o antes del 20 de noviembre de 2020.

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

Al 30 de septiembre de 2020, la compañía no cuenta con compromisos o pasivos contingentes que requieran ser provisionados.

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

Al 30 de septiembre de 2020, 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]

No aplica.

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 30 de septiembre de 2020, 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 30 de septiembre de 2020 el Resultado Fiscal fue de Ps.0, por esta razón no habrá distribución de dividendos relacionados al cierre del ejercicio de 2020.

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

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

La utilidad diluida por CBFIs 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.

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

Al 30 de septiembre de 2020, la compañía no tiene operaciones en moneda extranjera.

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

Al 30 de septiembre de 2020, 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]

Con fecha de 23 de octubre de 2020 se formalizó un tercer convenio modificatorio al contrato privado de promesa de aportación del terreno de Querétaro para extender el plazo otorgado para la escrituración, debido a la pandemia (COVID-19), quedando pendiente únicamente la firma de la escritura.

Al 30 de septiembre la ocupación del portafolio de propiedades es del 100% de lo que está construido a la fecha de este informe. 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. A la fecha, la reserva territorial de Upsite es de 794,610 metros cuadrados, lo que nos permite un potencial de desarrollo orgánico de SBA aproximado de 358,545 metros cuadrados (3.9 millones de pies cuadrados).

Las reservas territoriales del fideicomiso actualmente ascienden a 794,610 metros cuadrados distribuidos en 5 ubicaciones. En relación a dichas reservas, la aportación de la propiedad en Querétaro se encuentra en la etapa final del proceso de formalización, pero se ha retrasado a consecuencia de las medidas preventivas relativas al Covid-19.

En el caso del terreno ubicado en Naucalpan de Juárez en el Estado de México, esta aportación ya se encuentra formalizada; sin embargo, el primer testimonio de la escritura respectiva, no ha sido inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de Mexico (IFREM) a causa de una anotación preventiva ordenada por un juez del Estado de Mexico que surgió con posterioridad a la fecha de la presentación de dicho testimonio y que se desprende de un procedimiento mercantil en contra del antiguo propietario del terreno, que no versa sobre el mismo y del cual Fibra Upsite no es parte. Fibra Upsite ejercerá todas las acciones legales apropiadas para defender sus derechos; no obstante, esta situación demorará temporalmente el desarrollo del proyecto de Naucalpan. En adición, se están evaluando todas las opciones disponibles para Fibra Upsite en relación con este terreno.

Fibra Upsite está 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, cuando sea procedente y 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 requerimiento alguno por parte de nuestros clientes; sin embargo, algunos de los retos que nuestros clientes enfrentan y nos han comunicado, son:

- Retrasos significativos en el inicio de sus operaciones de manufactura por múltiples circunstancias (propiedad de Tlaxcala).
- 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.

Consiente de 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) el Administrador ha tomado la decisión de retener al 100% su plantilla laboral y en acatamiento de la sana distancia, adoptó la política de trabajar desde casa.

En las distintas ubicaciones de nuestros edificios se han tomado diversas medidas de salud en obras de "Tenant Improvements" como: suspensión de actividades, escalonamiento de turnos, sana distancia laboral, tapabocas, gel desinfectante y enfermera de tiempo completo para monitorear el estado de salud de los trabajadores, entre otros.

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

Durante el 3T20 los gastos de administración totalizaron Ps.12,702,587 comparados con los Ps.11,679,097 del tercer trimestre del 2019, lo que representa un incremento de 8.8%. Dicho rubro incluye la compensación al

administrador, gastos de operación del fideicomiso y los gastos relacionados con las propiedades. El monto reportado se encuentra en línea con el presupuesto anual autorizado por el Comité Técnico.

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]

No aplica.

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

Al 30 de septiembre de 2020, la compañía obtuvo Ps.5,697,020 pesos derivado de intereses a la vista.

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

Al 30 de septiembre de 2020, la compañía obtuvo Ps.5,697,020 pesos derivado de intereses a la vista.

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

Al 30 de septiembre de 2020, 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, manteniendo un NAV por CBFI de Ps.51.22 al tercer trimestre.

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 3T20 los gastos de administración totalizaron Ps.12,702,587 comparados con los Ps.11,679,097 del tercer trimestre del 2019, lo que representa un incremento de 8.8%. Dicho rubro incluye la compensación al administrador, gastos de operación del fideicomiso y los gastos relacionados con las propiedades. El monto reportado se encuentra en línea con el presupuesto anual autorizado por el Comité Técnico.

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.

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 30 de septiembre de 2020, la compañía no cuenta con crédito mercantil.

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

Al 30 de septiembre de 2020, la compañía no cuenta con subvenciones del gobierno.

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

Al 30 de septiembre de 2020, 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 30 de septiembre de 2020, la compañía no cuenta con empleados.

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

Información sobre los miembros independientes del Comité Técnico:

Javier Fernández Guerra

Javier es Ingeniero Civil por la Universidad Anáhuac y estudió una maestría en Administración de Empresas por The American University de Washington D.C. Actualmente se desempeña como inversionista independiente. Fue socio y miembro del consejo de administración de Corporación Inmobiliaria Vesta (Vesta) durante dieciocho años. Se desempeñó como consejero delegado de la presidencia de Grupo SONI en el cual también fue director de finanzas y director inmobiliario durante diecinueve años. Se desempeñó como asesor financiero y bursátil del presidente del consejo de administración de Aeroméxico y fungió como director de finanzas y administración de Aeroméxico y Mexicana de Aviación durante tres años. Aunado a esto se desempeñó como miembro del consejo de administración de AeroPerú durante tres años. Fue director de fusiones y adquisiciones y director adjunto de financiamiento corporativo en Operadora de Bolsa durante cinco años.

Cynthia Salicrup Río de la Loza

Consultora en innovación y transformación en Grupo Coppel y Grupo Bimbo. Actualmente se desempeña como directora de innovación en Accenture. Anteriormente se desempeñó como directora de ventas y mercadotecnia de Wingu Networks, empresa de servicios de tecnologías de la información. Se desempeñó como directora de banca digital, mercadotecnia y desarrollo de nuevos negocios y Directora de finanzas donde fue responsable de crecer y consolidar una nueva unidad de negocio con programas de crédito a PYMES en Bankaool, primer banco online y sin sucursales en México. Trabajó como directora de ventas estratégicas en Bimbo México y como directora corporativa de mercadotecnia e innovación para Grupo Bimbo Global. Se desempeñó como directora de planeación estratégica e innovación en Walmart México. Se desempeñó como directora ejecutiva de recursos humanos y como directora de planeación e innovación en la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Trabajó como Gerente de proyecto en Grupo Salinas. Se desempeñó como Consultora senior en HVS International, donde participó en el proceso de venta del primer portafolio de Hoteles Camino Real en Boulder, Colorado. Es Licenciada en Administración Hotelera por la Universidad Iberoamericana, cuenta con un MBA por la Universidad de Eastern Michigan y ha estudiado diferentes cursos en las universidades de Harvard, IPADE y Singularity University.

Mariángela Garza Amador

Mariángela cuenta con 28 años de experiencia en el sistema financiero. Actualmente se desempeña como CEO de una Oficina de Inversiones Familiar. Previamente estuvo 9 años como Directora de Inversiones en Afore Coppel, donde tuvo la oportunidad de participar en la creación y desarrollo de la parte financiera del Grupo. Trabajó durante 9 años en Dresdner Bank, como gestor del portafolio de sociedades de inversión de deuda, y en 1996 participó en la creación de Afore Bancrecer-Dresdner e implementó una de las primeras Siefores como operadora de deuda. Inició su carrera profesional en GBM, Casa de Bolsa en el área de Mercado de Dinero Internacional y en 1994 trabajó en la CNBV en el área de supervisión bancaria. Estudió la licenciatura en administración de empresas en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), ha tomado varios cursos de especialización y certificación en finanzas, inversiones y derivados y en 2011 realizó el programa de alta dirección de empresas en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE).

Mauricio Alarcón Montes de Oca

Mauricio Alarcón Montes de Oca, se desempeña actualmente como Director General de Afore Coppel, puesto que ha desempeñado desde agosto de 2009. Estudió la Licenciatura en Contaduría en la Universidad Latinoamericana y la Especialidad en alta Dirección de Empresas en el IPADE. Cuenta con 25 años de experiencia profesional dentro del sector financiero en instituciones como Multivalores Casa de Bolsa, BBVA Probusa, Banco Capital, así como en las Afores desde 1997, en Afore HSBC (antes BanCreceer Dresdner, Allianz y ahora Principal Afore) como Subdirector de Contabilidad, Fiscal y Valores, y desde hace 11 años, en Afore Coppel, donde fue uno de los Directivos que arrancó con el proyecto de la Afore como Director de Administración y Finanzas por 4 años. Actualmente, además de sus funciones como Director General de la Afore, es Consejero Patrimonial de Procesar (empresa operadora de la base de datos nacional del SAR), Vicepresidente en la Amafore y Consejero en diversas compañías en donde están invertidos los recursos de las Siefores que administra Afore Coppel.

Enrique Estevez Alverde

Enrique es licenciado en administración de empresas por la Universidad Anáhuac de la Ciudad de México. Ha estudiado diversos cursos en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE), Unión Social de Empresarios Mexicanos (USEM) y Harvard Business School (HBS) sobre alta dirección, formación social, gobierno corporativo, estrategia para micro-finanzas, desarrollo inmobiliario y empresas familiares. Trabajó en Comercial Mexicana como Director de Auditoría, en Terrazos Esmon como Director General, fundador y Director General de Pisos y Más y actualmente se desempeña como director general de Recubre. Ha participado como miembro de los consejos consultivos de Banamex, Banca Serfin, Fundación Dibujando un Mañana y Fundación Proempleo Productivo.

Vicente Saisó Alva

Vicente es director corporativo de Sustentabilidad de CEMEX. Cuenta con una licenciatura en contaduría pública por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y tiene un MBA de la escuela de negocios Kellogg de la Universidad de Northwestern en Chicago. Dentro de CEMEX fue vicepresidente de Planeación Estratégica en las regiones de Asia y Mediterráneo y también fue director de país de CEMEX en Tailandia. Dentro de su responsabilidad actual, coordina la ejecución de iniciativas de sustentabilidad a ser implementadas en todas las operaciones de CEMEX a nivel global. Es representante de CEMEX en el World Business Council for Sustainable Development (WBCSD), en el Consejo Directivo de CESPEDES (que forma parte del Consejo Coordinador Empresarial) y en el Consejo Directivo del Fondo de Agua Metropolitano de Monterrey. Es presidente del Grupo de Sustentabilidad del Comité de Emisoras de la Bolsa Mexicana de Valores.

José Antonio Martí Cotarelo

José Martí cuenta con 40 años de experiencia profesional en las áreas Recursos Humanos y Cambio Cultural. Dirigió la función de Recursos Humanos para Citi/Banamex a nivel América Latina por cerca de 10 años. Previamente, trabajó para General Electric durante 24 años, desempeñándose en diversas posiciones del área de Recursos Humanos en México y Estados Unidos y culminando como VP de RH para GE Capital América Latina. Hoy en día dirige su propia firma de consultoría y es consejero de empresas como Devlyn y Petromaj entre otras. Es Licenciado en Economía por el ITAM y graduado del programa avanzado en Recursos Humanos del Centro de Desarrollo de General Electric en Nueva York.

Francisco Javier Martínez García

Francisco Javier Martínez García tiene más de 20 años de experiencia en el sector financiero y desde hace más de 3 años se desempeña como Director de Inversiones de Afore Coppel. Francisco estudió la Licenciatura en Finanzas en la Universidad Tecnológica de México, cuenta con un Maestría Ejecutiva en Administración de Empresas (EMBA) del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y con el nivel I CFA (Analista Financiero Certificado - Chartered Financial Analyst). Dentro de su trayectoria en el sector, se ha desempeñado en instituciones como Ernst & Young, Principal Afore y Scotiabank, adquiriendo amplia experiencia en la gestión de activos financieros tanto locales como internacionales. Es Consejero en diversas compañías en donde están invertidos los recursos de las Siefores que administra Afore Coppel y es miembro del Comité de Inversiones de la Amafore.

Información sobre los Ejecutivos del Administrador:

Rodolfo Gerardo Balmaceda García (Director General)

De 1983 a 1985 trabajó en la Secretaría de Programación y Presupuesto. De 1985 a 1990 trabajó como Subdirector del área de Financiamiento Corporativo en Operadora de Bolsa, Casa de Bolsa. De 1990 a 1994 trabajó como Consejero para el Gobierno Mexicano en la Oficina del Tratado de Libre Comercio en Washington D.C. En 1994, fundó una compañía de desarrollo inmobiliario industrial que se transformó en Corporación Inmobiliaria Vesta ("Vesta") en 1998. De 1998 a 2015, como miembro fundador, sostuvo varias posiciones en esta empresa, incluyendo una posición en el Consejo de Administración. Fue Presidente de la Asociación

Mexicana de Parques Industriales (AMPIP) durante 2014 y 2015. Obtuvo la Licenciatura en Economía en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores Monterrey y un posgrado en Desarrollo Económico y Políticas Públicas en la Comisión Económica para América Latina (CEPAL) en Chile.

Algunas de sus funciones como Director General de Fibra Upsite serán: guiar el rumbo estratégico de la empresa y alineación de responsabilidades de los funcionarios clave a los objetivos organizacionales. Ser el vínculo entre el Comité Técnico y ejecutivos de la organización proveyéndoles con información relevante para llevar a cabo sus responsabilidades. Apoyar al Comité Técnico en el establecimiento de objetivos estratégicos, metas, presupuestos, políticas y procedimientos para agregar valor, mayor penetración de mercado, rentabilidad, retorno de inversión e innovación en los productos y servicios. Proveer lineamientos, directrices y autorización a los ejecutivos de la Fibra para llevar a cabo el plan estratégico en base a los procedimientos y políticas de la compañía. Ser responsable del desempeño de la compañía y cumplimiento de los objetivos estratégicos a corto, mediano y largo plazo. Establecer y mantener canales de comunicación eficientes en toda la compañía y grupos de interés. Liderar las relaciones públicas y de representación de la compañía.

Alejandro Ituarte Egea (Director de Estrategia de Negocios)

De 1997 a 1998 trabajó como analista en el departamento de Destinación de Recursos en Nacional Financiera (NAFINSA). De 1998 a 2016 trabajó como Director de Finanzas y Administración y Director de Inversiones de Vesta. Se graduó como Ingeniero Industrial y Contabilidad de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) y obtuvo la Maestría en Finanzas en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM). Fue responsable de la estructuración del Parque Aeroespacial en Querétaro y el DSP Park de Nissan.

Algunas de sus funciones en Fibra Upsite serán: proponer las estrategias de ingeniería financiera y estructuración del modelo de negocio generador de valor agregado e innovador. Apoyar al Comité Técnico en el establecimiento y seguimiento de resultados e inversiones financieras. Evaluar y asegurar que la estructura organizacional soporte el crecimiento de nuevos negocios de la compañía. Atraer nuevos negocios e inversionistas que aporten valor a la compañía y sus grupos de interés. Representar a la compañía con afores, bancos, inversionistas, fondos de inversión, analistas, eventos relevantes, entre otros. Desarrollar con miras a futuro modelos y análisis financieros para proveer de inteligencia a la organización. Responsable de la planeación del flujo de efectivo y apalancamiento de la compañía. Diseñar, e implementar análisis de inteligencia de mercado aplicado a nuevas inversiones, políticas y procedimientos. Asegurarse del cumplimiento legal y regulatorio de todas las funciones financieras.

Roque Alonso Trujillo Quintana (Director de Desarrollo de Negocios)

De 1997 a 1998 trabajó como Gerente de Construcción en Tecnyo del Norte. De 1999 a 2001 trabajó como Gerente de construcción en Construcción y Servicio. De 2001 a 2016 trabajó como Director de Desarrollo en Vesta. Se graduó de Ingeniería Civil de la Universidad Autónoma de Baja California.

Algunas de sus funciones en Fibra Upsite serán: liderar la compañía en el desarrollo y crecimiento de negocios, productos y servicios estratégicos. Apoyar al Comité Técnico en el establecimiento y seguimiento de los resultados de nuevos negocios. Liderar la estrategia y posicionamiento de las marcas por producto. Asegurar que la compañía cuenta con las capacidades necesarias para el desempeño y rentabilidad de nuevos negocios. Atraer nuevos negocios y socios estratégicos que aporten valor a la compañía y sus grupos de interés. Asegurar la operación eficiente, flexible y ágil de la compañía. Establecer presupuestos y prácticas de gestión para nuevos desarrollos y negocios inmobiliarios. Representar a la compañía ante gobierno, proveedores, clientes, entre otros.

Iga Maria Wolska (Director de Administración y Finanzas)

Iga es licenciada en finanzas por la Universidad de Varsovia de Polonia y cuenta con una maestría en dirección de empresas por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE), así como un postgrado en Rouen Business School (ESC Rouen) de Francia. Se desempeñó como la Directora de Relación con

Inversionistas de Crédito Real hasta 2018, una empresa que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores desde 2012, enfocándose en brindar créditos a los segmentos desatendidos por la banca tradicional. Ha sido encargada del área de Relaciones con Inversionistas en Corporación Inmobiliaria Vesta (Vesta) durante cuatro años, en la cual destaca su participación en las emisiones subsecuentes y en la reestructuración de la deuda de la empresa. Anteriormente encabezó el departamento de Relación con Inversionistas en Empresas ICA (ICA), participando en las colocaciones de emisiones subsecuentes en los mercados internacionales y financiamiento de proyectos de infraestructura. Fue clasificada en 2015 y 2016, en los tres primeros lugares de “Best IROs” en América Latina en el sector inmobiliario, por la revista Institutional Investor y en 2012 obtuvo el reconocimiento de “Best IR team” en el sector construcción en América Latina, por la misma revista.

Algunas de sus funciones como Director General de Fibra Upsite serán: reportar directamente a los accionistas y al Director General sobre los asuntos estratégicos. Manejar y supervisar las operaciones de los siguientes departamentos: finanzas, contabilidad, impuestos, tesorería, legal, relación con inversionistas y recursos humanos. Atender a las juntas de Comité Técnico y Comités de Apoyo. Identificar las nuevas oportunidades de financiamiento. Implementar las mejores prácticas del gobierno corporativo. Desarrollar las relaciones con los auditores externos, bancos e instituciones no financieras.

Juan Carlos Talavera De Noriega (Director Comercial)

De 2004 a 2008 trabajó en diferentes compañías de desarrollo y corretaje en el Noroeste de México. Fue

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

Al 30 de septiembre de 2020, 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 30 de septiembre de 2020, la compañía no cuenta con ingresos por primera de seguros.

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

Al 30 de septiembre de 2020, la compañía no cuenta con activos intangibles.

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

Al 30 de septiembre de 2020, la compañía no cuenta con activos intangibles o crédito mercantil.

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

Al 30 de septiembre de 2020, la compañía no cuenta con ningún crédito mercantil, por lo anterior no tiene gastos por intereses.

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.

El monto de los intereses a favor al 30 de septiembre de 2020 fue de Ps. 5,697,020 pesos.

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 30 de septiembre de 2020 el valor del portafolio de propiedades de inversión de Fibra Upsite ascendió a Ps.1,896,450,808 representando un incremento de 19.2%, comparado con 4T19.

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 30 de septiembre de 2020 el Patrimonio del fideicomiso es de Ps.2,750,983,886 y está compuesto principalmente por los recursos obtenidos en los levantamientos de capital y por el valor de las reservas territoriales aportadas. Adicionalmente, el Fideicomiso CIB/3281 ("Escrow") que mantiene reservados 3,290,867 CBFIs cuyo valor se verá reflejado dentro del Patrimonio del Fideicomiso una vez que dichos CBFIs hayan sido utilizados conforme a las instrucciones que el Comité Técnico resuelva.

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

Al 30 de septiembre de 2020, la compañía he recibido 1,402,002 por anticipos por arrendamiento.

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2019, la compañía contaba con un contrato de arrendamiento dentro de su propiedad ubicada en el estado de Tlaxcala, suscrito con Stone Cer, S.A. de C.V., un fabricante de loseta cerámica italiana para exportación. Dicho contrato contempla un plazo de 10 años contados a partir de la fecha de entrega del edificio, comprometida para finales del mes de enero de 2020, y está denominado en Dólares. El edificio tendrá una SBA aproximada de 31 mil metros cuadrados en su primera etapa, con una potencial expansión de hasta 12 mil metros cuadrados. La inversión total será de alrededor de \$13.5 millones de Dólares (incluyendo el costo del terreno).

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

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

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

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.

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.51.22 al tercer trimestre.

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]

No aplica.

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, manteniendo un NAV por CBFI de Ps.51.22 al tercer trimestre.

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 30 de septiembre de 2020 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.788,773,851 al cierre del 30 de septiembre de 2020, los cuales fueron invertidos en papel gubernamental de corto plazo.

Al 30 de septiembre de 2020 Fibra Upsite tiene Ps.82,977,054 de Impuesto al Valor Agregado por recuperar derivados de los gastos de emisión, los gastos en las propiedades de inversión (aportación de los terrenos), así como los gastos de administración de la Fibra.

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

Los Pasivos Circulantes del Fibra Upsite alcanzaron Ps.27,195,757 al cierre del 30 de septiembre de 2020, los cuales principalmente corresponden en su mayoría a la provisión de Capex por invertir para terminar las construcciones en proceso; impuestos, derechos y gastos notariales para formalizar la escrituración del terreno de Querétaro; y las rentas cobradas por anticipado derivadas del contrato de arrendamiento del inmueble denominado Noroeste I.

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 30 de septiembre de 2020 el valor de activos no circulante formados por el portafolio de propiedades de inversión de Fibra Upsite ascendió a Ps. 1,896,450,808.

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 30 de septiembre de 2020 el valor del portafolio de propiedades de inversión de Fibra Upsite ascendió a Ps.1,896,450,808 representando un incremento de 19.2%, comparado con 4T19.

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

Los Pasivos Circulantes del Fibra Upsite alcanzaron Ps.27,195,757 al cierre del 30 de septiembre de 2020, los cuales principalmente corresponden en su mayoría a la provisión de Capex por invertir para terminar las construcciones en proceso; impuestos, derechos y gastos notariales para formalizar la escrituración del terreno de Querétaro; y las rentas cobradas por anticipado derivadas del contrato de arrendamiento del inmueble denominado Noroeste I

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 30 de septiembre de 2020, un importe de Ps. 9,898,215 corresponde a servicios prestados por una parte relacionada y se muestran dentro de los gastos de administración.

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 fueron 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.

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.788,773,851 al cierre del 30 de septiembre de 2020, los cuales fueron invertidos 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 3T20 no se realizó ninguna provisión adicional a lo descrito en los estados financieros auditados por concepto de compensación al Administrador en CBFIs, sin embargo, existe la posibilidad de que la compensación variable del Administrador correspondiente al ejercicio 2019 pudiera ser pagada en CBFIs, en caso de que sea autorizada durante 2020, de conformidad a la mecánica vigente descrita a continuación:

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 30 de septiembre de 2020 Fibra Upsite tiene Ps.82,977,054 de Impuesto al Valor Agregado por recuperar derivados de los gastos de emisión, los gastos en las propiedades de inversión (aportación de los terrenos), así como los gastos de administración de la Fibra.

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]

No aplica.

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 30 de septiembre de 2020, 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 30 de septiembre de 2020 la compañía no cuenta con este tipo de activos.

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

Al 30 de septiembre de 2020, la compañía no cuenta con préstamos.

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

Al cierre del 30 de septiembre de 2020, la compañía no cuenta con este tipo de operaciones.

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

Al cierre del 30 de septiembre de 2020, 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 cierre del 30 de septiembre de 2020, 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 cierre del 30 de septiembre de 2020, la compañía no cuenta con este tipo de operaciones.

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

Al cierre del 30 de septiembre de 2020, 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 30 de septiembre de 2020, 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 30 de septiembre de 2020 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.

Con fecha de 26 de marzo de 2020 se llevó a cabo una Asamblea General Ordinaria de tenedores. El resumen de las resoluciones de la Asamblea se encuentra en la sección de Inversionistas / Información Financiera de la página de internet de Fibra Upsite <http://fibra-upsite.com/>

Con fecha de 23 de octubre de 2020 se formalizó un tercer convenio modificatorio al contrato privado de promesa de aportación del terreno de Querétaro para extender el plazo otorgado para la escrituración, debido a la pandemia (COVID-19).

Al 30 de septiembre 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 día de hoy, la reserva territorial de Upsite es de 794,610 metros cuadrados, lo que nos permite un potencial de desarrollo orgánico de SBA aproximado de 358,545 metros cuadrados (3.9 millones de pies cuadrados).

Las reservas territoriales del fideicomiso actualmente ascienden a 794,610 metros cuadrados distribuidos en 5 ubicaciones. En relación a dichas reservas, la aportación de la propiedad en Querétaro se encuentra en la

etapa final del proceso de formalización, pero se ha retrasado a consecuencia de las medidas preventivas relativas al Covid-19. Para el caso del terreno de Naucalpan, esta aportación ya se encuentra formalizada, sin embargo, no ha sido inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de Mexico (IFREM) a causa de una anotación preventiva ordenada por un juez del Estado de Mexico y que se desprende de un procedimiento mercantil en contra del propietario anterior del terreno. Actualmente se están evaluando las opciones legales para la resolución de este tema ya que se considera que esta acción vulnera el derecho de propiedad de Fibra Upsite.

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]										
Total Bancarios [Miembro]													0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	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	0	0	0	0	0	0	0
Acreeedor	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	0	0	0	0	0	0	0
Total general [Miembro]													0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

[815101] Anexo AA**Resumen del plan correctivo**

No aplica.

Nivel de endeudamiento al cierre del trimestre

0

Total de financiamientos:

0

Total de deuda bursátil:

0

Total de intereses devengados no pagados

0

Activos:

2,786,417,000

Total de créditos, préstamos o financiamientos no relevantes

0

Nivel de apalancamiento

No aplica.

Nivel de apalancamiento:

0

Activos:

2,786,417,000

Títulos de capital:

0

Índice de cobertura de servicio de la deuda

0

FIBRAUPClave de Cotización: FIBRAUP

Activos líquidos:	0
IVA por recuperar:	0
Utilidad operativa estimada:	0
Líneas de crédito revolventes:	0
Amortización estimadas intereses:	0
Amortización programadas capital:	0
Gastos de capital recurrentes estimados:	0

Gastos de desarrollo no discrecional estimados0

Comentarios Anexo AANo aplica.
