



ASAMBLEA ORDINARIA DE TENEDORES

28 DE MARZO 2019

Ubicación: Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Dirección: Av. Paseo de la Reforma 255 - Piso 10
Alcaldía Cuauhtémoc
06500 Ciudad de México

Horario: 11:00 a.m.

CONTACTO:

iwolska@upsite-mexico.com
contacto@upsite-mexico.com
+52 (55) 2167 0977



ORDEN DEL DÍA

- I. **Presentación, discusión, y en su caso, aprobación del informe anual del Comité Técnico del Fideicomiso por el ejercicio comprendido entre el 12 de junio y el 31 de diciembre de 2018.**
- II. **Presentación, discusión, y en su caso, aprobación de los informes anuales por parte del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas Societarias, y acorde a las mejores prácticas, los informes del Comité de Inversiones y del Comité de Nominaciones, por el ejercicio comprendido entre el 12 de junio y el 31 de diciembre de 2018.**
- III. **Presentación, discusión, y en su caso, aprobación del informe anual del Director General del Administrador por el ejercicio comprendido entre el 12 de junio y el 31 de diciembre de 2018.**
- IV. **Presentación, discusión, análisis, y en su caso, aprobación de los Estados Financieros auditados respecto del ejercicio comprendido entre el 12 de junio y el 31 de diciembre de 2018.**
- V. **Informe sobre el cumplimiento de las obligaciones fiscales durante el ejercicio comprendido entre el 12 de junio al 31 de diciembre de 2018.**
- VI. **Nombramiento y, en su caso, ratificación de los miembros que integrarán el Comité Técnico y los comités de apoyo, así como calificación de independencia y determinación de emolumentos aplicables para los Miembros Independientes.**
- VII. **Presentación del estatus en el que se encuentra cada uno de los Proyectos que integran el Portafolio de Oportunidades de Inversión Inicial, y discusión, análisis y en su caso, aprobación de las propuestas del Administrador al respecto.**
- VIII. **Designación de delegados especiales que en su caso formalicen y den cumplimiento a las resoluciones de la Asamblea.**
- IX. **Redacción, lectura y aprobación del acta de la Asamblea.**

I. Presentación, discusión, y en su caso, aprobación del informe anual del Comité Técnico del Fideicomiso por el ejercicio comprendido entre el 12 de junio y el 31 de diciembre de 2018.

A la Asamblea de Tenedores de Fibra Upsite:

El suscrito, en mi carácter de Presidente del Comité Técnico de Fibra Upsite, y en cumplimiento a lo establecido en las disposiciones aplicables de la Ley del Mercado de Valores, someto a su consideración el reporte anual de este Comité relativo al ejercicio que comprende del 12 de junio (fecha de establecimiento del Fideicomiso) al 31 de diciembre de 2018.

A partir del mes de junio de 2018, el Comité Técnico estuvo integrado de la siguiente manera:

Comité Técnico

Miembros Patrimoniales	Patrimoniales Suplentes	Independientes Titulares	Independientes Suplentes
Rodolfo Balmaceda	Juan Carlos Talavera	José Luis Guerrero	Vicente Saisó
Alejandro Ituarte	Alejandro Lelo de Larrea	Cynthia Salicrup	María Angela Garza
Roque Trujillo	Daniel Trujillo	Javier Fernández	Enrique Estevez
		Iga Wolska	José Martí

En el mes de agosto de 2018, Iga Wolska aceptó la propuesta del Administrador para integrarse como Directora de Finanzas, en virtud de lo cual el Comité se integró de la siguiente manera:

Miembros Patrimoniales	Patrimoniales Suplentes	Independientes Titulares	Independientes Suplentes
Rodolfo Balmaceda	Juan Carlos Talavera	José Luis Guerrero	Vicente Saisó
Alejandro Ituarte	Alejandro Lelo de Larrea	Cynthia Salicrup	-
Roque Trujillo	Daniel Trujillo	Javier Fernández	Enrique Estevez
		Maríangela Garza	José Martí

A partir del mes de noviembre de 2018, uno de los tenedores de los CBFIs, con derecho a participación, se integró como miembro de este Comité con carácter de Miembro Patrimonial, quedando como titular el Sr. Mauricio Alarcón y como sustituto el Sr. Francisco Martínez:

Miembros Patrimoniales	Patrimoniales Suplentes	Independientes Titulares	Independientes Suplentes
Rodolfo Balmaceda	Juan Carlos Talavera	José Luis Guerrero	Vicente Saisó
Alejandro Ituarte	Roque Trujillo	Cynthia Salicrup	-
Mauricio Alarcón	Francisco Martínez	Javier Fernández	Enrique Estevez
		Maríangela Garza	José Martí

Durante el período del 12 de junio al 31 de diciembre de 2018 el Comité Técnico sesionó en seis ocasiones, en las que desahogó los asuntos ordinarios relacionados con la administración del Fideicomiso. A continuación, se presenta un resumen de las resoluciones más relevantes:

Julio 03 de 2018

- Se ratificó el Presupuesto de Costos y Gastos de Operación de Fibra Upsite para el período restante del año 2018.
- Se recomendó la apertura de la Cuenta de Ingresos y de Operación.

Julio 23 de 2018

- Se recomendó la contratación de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu, Ltd., para que funja como auditor externo del Fideicomiso.

Agosto 06 de 2018

- Se recomendó a José Antonio Martí Cotarelo como nuevo Miembro Independiente del Comité de Auditoría del Fideicomiso.

Octubre 09 de 2018

- Se recomendó comenzar la primera etapa del proyecto Noreste I (Ciudad Juárez) y la construcción del primer edificio inventario.
- Se recomendó la inversión en el proyecto Norte II (Tijuana) para comenzar la primera etapa de la infraestructura y la construcción del primer edificio inventario.
- Se recomendó a la Asamblea de Tenedores aprobar la sustitución de los CBFIs designados al proyecto Centro I "B" (Estado de México) en el Fideicomiso Puente por la aportación del proyecto Centro III (Tlaxcala).
- Se recomendó a la Asamblea de Tenedores aprobar la sustitución de los CBFIs designados al proyecto Centro I "B" (Estado de México) en el Fideicomiso Puente por la aportación del terreno Bajío IV (Querétaro).
- Se recomendó la inversión en el nuevo proyecto Centro III (Tlaxcala).
- Se recomendó a la Asamblea de Tenedores aprobar la implementación de un programa de colocación de los certificados en tesorería para atender las necesidades de capital y deuda.

Octubre 22 de 2018

- Se aprobaron los estados financieros de Fibra Upsite al cierre del tercer trimestre, incluyendo el balance general, el estado de resultados, el estado de cambios en la posición financiera y el estado de cambios en las partidas que integran el patrimonio social.

Diciembre 14 de 2018

- Se aprobó el Presupuesto de Costos y Gastos de Operación del Administrador para el ejercicio 2019.
- Se aprobó la mecánica de distribución del presupuesto de Costos y Gastos de Operación para el ejercicio de 2019.
- Se aprobó la contratación un seguro de Responsabilidad Civil (*Directors and Officers* [D&O]) para los miembros del Comité Técnico y Directivos Relevantes del Administrador.
- Se recomendó definir a un miembro suplente de Cynthia Salicrup Río de la Loza, titular independiente del Comité Técnico.
- En cumplimiento a lo establecido en el Contrato de Administración, se aprobaron las cartas que confirman el compromiso de trabajo exclusivo a favor de Fibra Upsite por parte de los Directivos Relevantes del Administrador.

Este Comité Técnico realizó sus funciones con base en el análisis previo y las recomendaciones de los Comités de Prácticas Societarias, Auditoría, Inversiones y Nominaciones.

II. Presentación, discusión, y en su caso, aprobación de los informes anuales por parte del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas Societarias, y acorde a las mejores prácticas, los informes del Comité de Inversiones y del Comité de Nominaciones, por el ejercicio comprendido entre el 12 de junio y el 31 de diciembre de 2018.

Los informes de los Comités se anexan en el Apéndice I.

III. Presentación, discusión, y en su caso, aprobación del informe anual del Director General del Administrador, por el ejercicio comprendido entre el 12 de junio y el 31 de diciembre de 2018.

Estimados Accionistas,

El pasado mes de diciembre FIBRA UPSITE cumplió seis meses de operación, por lo que me complace compartir con ustedes algunos de los avances más importantes en el cumplimiento de los compromisos establecidos con nuestros inversionistas.

Si bien enfrentamos un entorno nacional y global volátil, el mercado inmobiliario industrial en México continúa con su dinamismo, el cual se ve reflejado en tasas de desocupación bajas en la mayor parte de las principales ciudades manufactureras del país. Esto da certidumbre al nuestro plan estratégico y nos permite explorar nuevas oportunidades.

Dentro de las acciones realizadas como parte de nuestro Plan de Inversión, concluimos de manera satisfactoria la escrituración y la integración de 2 terrenos correspondiente a las ubicaciones Noroeste I y Norte II al Fideicomiso, los cuales forman parte de nuestros 5 proyectos iniciales.

El proyecto Noroeste I, en Tijuana, considera el desarrollo de un clúster o agrupamiento industrial, con una SBA de 50,906 metros cuadrados; mientras que el proyecto Norte II, en Ciudad Juárez, alojará formatos estándar y de co-working industrial con una SBA de 44,191 metros cuadrados.

Asimismo, quiero destacar que, además de la incorporación de estos terrenos, nuestro Comité Técnico aprobó la inversión requerida para el inicio del desarrollo de la infraestructura y construcción de ambos activos. Nuestros esfuerzos comerciales están enfocados a la atracción de arrendatarios que se beneficien del modelo, el cual nos permitirá la implementación de rentas diferenciadas y superiores al resto de la industria.

En nuestra Asamblea de Tenedores, llevada a cabo el 13 de noviembre de 2018, se aprobó la sustitución del destino de los CBFIs asignados a la adquisición del terreno denominado Centro I Fracción B, para la adquisición de otros dos nuevos terrenos, uno en el Estado de Tlaxcala (Centro III) y otro en el Estado de Querétaro (Bajío IV).

El terreno de Tlaxcala fue aportado el pasado 22 de febrero de 2019 y esperamos concluir la incorporación del terreno de Querétaro al Fideicomiso durante el segundo semestre de este año. En estas propiedades pretendemos desarrollar edificios con formatos a la medida (“Build to Suit”) y estándar.

Queremos informarles que recientemente firmamos un contrato de arrendamiento para el desarrollo de un edificio Build to Suit en dicho terreno de Tlaxcala, con una empresa que producirá losetas cerámicas para exportación a los Estados Unidos. Este contrato es a diez años y está denominado en dólares.

Asimismo, y en antelación al crecimiento futuro que visualizamos, la Asamblea de Accionistas aprobó el mes de noviembre pasado, el establecimiento de un programa de colocación de CBFIs de hasta Ps.4,000 millones. Dichos certificados, los cuales quedaron reservados en la tesorería del Fideicomiso desde la Oferta Pública Inicial, nos permitirán capitalizarnos de una manera más ágil a través del mercado público mediante la realización de diversas colocaciones, disminuyendo tiempos y costos de transacción bursátiles. Este programa nos facilitará el acceso a múltiples ventanas de oportunidad en el momento más adecuado para FIBRA UPSITE.

Estamos optimistas con las oportunidades que se nos presentan y convencidos de que los avances que hemos alcanzado durante estos primeros seis meses respaldan el compromiso que como equipo mantenemos con nuestros accionistas.

Agradecemos mucho su atención.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Rodolfo Balmaceda', written over a circular stamp or seal.

Rodolfo Balmaceda
Presidente del Comité Técnico y Director General

IV. Presentación, discusión, análisis, y en su caso, aprobación de los Estados Financieros auditados respecto del ejercicio comprendido entre el 12 de junio y el 31 de diciembre de 2018.

Los estados financieros auditados y consolidados y el informe del auditor se anexan en el Apéndice II.


V. Informe sobre el cumplimiento de las obligaciones fiscales durante el ejercicio comprendido entre el 12 de junio al 31 de diciembre de 2018.

Se informa que a la fecha Fibra Upsite ha presentado en tiempo y forma todas y cada una de las declaraciones de impuestos que le corresponden, y ha hecho todos y cada uno de los pagos de impuestos y contribuciones que de acuerdo con la ley aplicable está obligada a realizar.

A la fecha no existe abierto procedimiento legal o administrativo alguno por parte de las autoridades fiscales en contra de Fibra Upsite, con motivo de la omisión de alguna obligación de tipo fiscal.

Se incluye una copia del oficio de cumplimiento de obligaciones fiscales expedido por el SAT.

Ciudad de México, a 15 de marzo de 2019



Iga Maria Wolska
Directora de Administración y Finanzas

FECHA: 13 de marzo de 2019

Opinión del Cumplimiento de Obligaciones Fiscales

Folio: 19NA5184175
Clave de R.F.C.: FUF180612CV1
Nombre, Denominación o Razón social: FIBRA UPSITE F/3218 SIN TIPO DE SOCIEDAD

Estimado contribuyente:

Respuesta de opinión:

En atención a su consulta sobre el Cumplimiento de Obligaciones, se le informa lo siguiente:

En los controles electrónicos institucionales del Servicio de Administración Tributaria, se observa que en el momento en que se realiza esta revisión, se encuentra al corriente con las obligaciones relacionadas con la inscripción al Registro Federal de Contribuyentes, la presentación de declaraciones y no se registran créditos fiscales firmes a su cargo, por lo anterior se emite opinión Positiva.

La presente opinión se realiza únicamente verificando que se tengan presentadas las declaraciones, sin que sea una constancia del correcto entero de los impuestos declarados, para lo cual el SAT se reserva sus facultades de verificación previstas en el Código Fiscal de la Federación.

Revisión practicada el día 13 de marzo de 2019, a las 10:11 horas

NOTAS:

1. La presente opinión se emite considerando lo establecido en los incisos a) y b), de la regla 2.1.39. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2018
2. Tratándose de estímulos o subsidios, tiene una vigencia de 3 meses contada a partir del día en que se emite según lo establecido en la regla 2.1.30. y 30 días naturales a partir de su emisión para trámites diferentes al señalado, de acuerdo a la regla 2.1.39. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2018.
3. La opinión del cumplimiento, se genera atendiendo a la situación fiscal del contribuyente en los siguientes sentidos: POSITIVA.- Cuando el contribuyente está inscrito y al corriente en el cumplimiento de las obligaciones que se consideran en los incisos a) y b) de la regla 2.1.39. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2018; NEGATIVA.- Cuando el contribuyente no esté al corriente en el cumplimiento de las obligaciones que se consideran en los incisos a) y b) de la regla antes citada; NO INSCRITO.- Cuando el contribuyente no se encuentra inscrito en el RFC; INSCRITO SIN OBLIGACIONES.- Cuando el contribuyente está inscrito en el RFC pero no tiene obligaciones fiscales.
4. La opinión que se genere indicando que es Inscrito SIN OBLIGACIONES fiscales, se considera Opinión Negativa para efectos de contratación de adquisiciones, arrendamientos, servicios u obra pública.
5. Para estímulos o subsidios, la opinión que se genere indicando que es Inscrito SIN OBLIGACIONES fiscales, se tomara como Positiva cuando el monto del subsidio no rebase de 40 UMA S elevado al año, en caso contrario se considera como resultado Negativo.
6. La presente opinión se emite de conformidad con lo establecido en el artículo 32-D del Código Fiscal de la Federación, regla 2.1.39. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2018, no constituye respuesta favorable respecto a contribuyentes que se ubican en los supuestos de los artículos 69 y 69-B del Código Fiscal de la Federación.

Este servicio es gratuito, en el SAT nuestra misión es servirle.

Sus datos personales son incorporados y protegidos en los sistemas del SAT, de conformidad con los lineamientos de protección de Datos Personales y con las diversas disposiciones fiscales y legales sobre confidencialidad y protección de datos, a fin de ejercer las facultades conferidas a la autoridad fiscal

Si desea modificar o corregir sus datos personales, puede acudir a la Administración Desconcentrada de Servicios al Contribuyente de su preferencia y/o a través del Portal del SAT.

Cadena Original:

||FUF180612CV1|19NA5184175|13-03-2019|P||000001000007000112188||

Sello Digital:

VadI5j9c7Xq5XUVGJUuqgkzkBZJvLDDyVMrzAKnYzpXjGpINimi+kr8wiworhAXTeobpJgw1Kv8QA51PB98XfWao5Aq
vUqC/Kn7YadgUQUHboq3QEJIBtP2Ru41rXr405P8OeSSoe6ZuQHMeUjGfLm14P/K4ZuUWw+gkXbwBzeE=



VI. Nombramiento y, en su caso, ratificación de los miembros que integrarán el Comité Técnico y los comités de apoyo, así como, calificación de independencia y determinación de emolumentos aplicables para los Miembros Independientes.

Informe sobre la renuncia con carácter de irrevocable y por motivos personales que presentó el Dr. José Luis Guerrero Álvarez como miembro independiente del Comité Técnico y Presidente del Comité de Prácticas Societarias, el 22 de febrero del 2019.

Para el debido funcionamiento del Comité Técnico, el Comité de Nominaciones llevó a cabo un proceso de selección de miembros de éste, el cual consistió en una evaluación de los candidatos en función de su experiencia, prestigio profesional, nivel de compromiso, disponibilidad e interés, capacidad de contribución y desempeño de sus funciones libres de todo conflicto de interés.

Para efectos de que la Asamblea de Tenedores ratifique la selección de los miembros del Comité Técnico, propietarios y suplentes, se anexan las semblanzas de los miembros independientes de dicho Comité (Apéndice III).

De acuerdo a lo anterior, se recomienda a la Asamblea de Tenedores la aprobación de los siguientes miembros:

- Vicente Saisó Alva – Miembro titular del Comité Técnico con carácter de independiente
- Claudia Alva Domínguez – Miembro suplente del Comité Técnico con carácter de independiente
- Oscar Uribe Fernández - Miembro suplente del Comité Técnico con carácter de independiente

Se propone que la Asamblea de Tenedores autorice que los miembros suplentes puedan participar en Comités de Apoyo, no obstante, no sean los titulares.

Como consecuencia de lo anterior, el Comité Técnico y los Comités de Apoyo estarán compuestos de la siguiente manera:

Nueva Integración del Comité Técnico

Miembros Patrimoniales	Patrimoniales Suplentes	Independientes Titulares	Independientes Suplentes
Rodolfo Balmaceda	Juan Carlos Talavera	Vicente Saisó	Enrique Estevez
Alejandro Ituarte	Roque Trujillo	Cynthia Salicrup	José Martí
Mauricio Alarcón	Francisco Martínez	Javier Fernández	Oscar Uribe
		Mariángela Garza	Claudia Alva

Nueva Integración de los Comités de Apoyo

Comité de Prácticas Societarias	Comité de Auditoría	Comité de Inversiones	Comité de Nominaciones
José Martí	Maríangela Garza	Javier Fernández	Javier Fernández
Cynthia Salicrup	Vicente Saisó	Alejandro Ituarte	Alejandro Ituarte
Enrique Estévez	Claudia Alva	Roque Trujillo	Roque Trujillo

Calificación de Independencia de Miembros Independientes del Comité Técnico

Para efectos de que la Asamblea de Tenedores verifique el carácter de independencia de los miembros del Comité Técnico, se anexan cartas de confirmación de cada uno de ellos (Apéndice III).

Propuesta de Emolumentos para Miembros Independientes del Comité Técnico y comités de apoyo

EMOLUMENTOS INDEPENDIENTES	#	PRESIDENTE	MIEMBRO
Comité Técnico	4	\$ -	\$ 30,000
Comité de Prácticas Societarias	3	\$ 20,000	\$ 15,000
Comité de Auditoría	3	\$ 20,000	\$ 15,000

PROPUESTA DE EMOLUMENTOS		INDEPENDIENTES		
COMITÉ	#	PRESIDENTE	MIEMBROS	Ps. \$ / sesion
Comité Técnico*	7	0	4	\$ 120,000
Comité de Prácticas Societarias	3	1	2	\$ 50,000
Comité de Auditoría	3	1	2	\$ 50,000

Se propone que el emolumento por miembro independiente y por sesión del Comité Técnico sea de \$30,000 pesos, para un total de \$120,000 pesos.

Se propone que los emolumentos para el Presidente del Comité de Prácticas Societarias sea de \$20,000 pesos y de \$15,000 pesos para el resto de los miembros, para un total de \$50,000 por sesión.

Se propone que los emolumentos para el Presidente del Comité de Auditoría sea de \$20,000 pesos y de \$15,000 pesos para el resto de los miembros, para un total de \$50,000 por sesión.

El pago de emolumentos a miembros independientes del Comité Técnico y comités de apoyo será a partir de la aprobación de esta Asamblea de Tenedores, pagaderos al final de cada ejercicio.

Se propone que los miembros propietarios y suplentes del Comité con carácter de patrimoniales no reciban emolumento alguno.

VII. Presentación del estatus en el que se encuentra cada uno de los Proyectos que integran el Portafolio de Oportunidades de Inversión Inicial, y discusión, análisis y en su caso, aprobación de las propuestas del Administrador al respecto.

Portafolio Inicial

Proyecto	Ubicación	Tipo de Producto	Área Terreno (m ²)
Noroeste I	Tijuana	Cluster	119,469
Norte II	Cd. Juarez	Estándar + Co-working	100,000
Bajío II	Irapuato	Estándar + Co-working	302,085
Centro I (A+B)	Cuautitlán	Clúster	69,007
Centro II	Naucalpan	Co-working + Oficinas	7,235
Total			597,796

Al 30 de diciembre de 2018 nuestro portafolio contaba con dos terrenos con una superficie aproximada de 219,469 metros cuadrados. Estas dos primeras propiedades están ubicadas en una de las regiones de más alto crecimiento económico del país, la zona norte.

Proyecto	Ubicación	Tipo de Producto	Área Terreno (m ²)
Noroeste I	Tijuana	Cluster	119,469
Norte II	Cd. Juárez	Estandar + Co-working	100,000
Total			219,469

A la fecha, Fibra Upsite está avanzando con los trámites para la incorporación de las ubicaciones mencionadas en nuestro plan de negocios original.

Informe de los Proyectos Faltantes

Centro II (Naucalpan)

El Proyecto Centro II se compone de una fracción de terreno ubicada en Naucalpan de Juárez, Estado de México, con una superficie aproximada de 7,235 metros cuadrados. Para la adquisición de dicho terreno se asignaron dentro del Fidecomiso Puente 2,494,595 de CBFIs mediante un Contrato Privado de Promesa de Aportación de fecha 12 de junio de 2018, en el que el Propietario se obligaba a formalizar

la transmisión del Inmueble, elevando a escritura pública dicho Contrato Privado de Promesa de Aportación a más tardar dentro de los 90 días naturales contados a partir de la suscripción del mismo. Dicho plazo ha sido extendido para elevar a escritura pública este Inmueble en o antes del 30 de abril de 2019.

El Propietario actualmente se encuentra trabajando en la obtención de las resoluciones de algunos procedimientos sobre el Inmueble, así como los trámites necesarios con las autoridades competentes para llevar a cabo la aportación en la fecha antes mencionada. Derivado de lo anterior, se propone que El Propietario trasmita la propiedad del Inmueble a Fibra Upsite, en las condiciones en las que se encuentra actualmente con la garantía de que todas las condiciones establecidas en el Contrato Privado de Promesa de Aportación sean cumplidas.

Bajío II (Irapuato)

El Proyecto Bajío II se compone de una fracción de terreno ubicada en Irapuato, Guanajuato, con una superficie total de 302,085.00 metros cuadrados. Para la adquisición de dicho terreno se asignaron dentro del Fideicomiso Puente 1,714, 536 de CBFIs mediante un Convenio de Adhesión de fecha 12 de junio de 2018, en el que el Propietario se obligaba a formalizar la transmisión del Inmueble, elevando a escritura pública dicho Convenio de Adhesión a más tardar dentro de los 90 días naturales contados a partir de la suscripción del mismo. Dicho plazo ha sido extendido para elevar a escritura pública este Inmueble en o antes del 30 de abril de 2019.

El Propietario actualmente se encuentra realizando los trámites necesarios ante la Dirección de Administración Urbana del Municipio de Irapuato para obtener la factibilidad de uso de suelo industrial, la cual se espera que sea expedida a más tardar en el tercer trimestre de 2019. Derivado de lo anterior, se propone que El Propietario trasmita la propiedad del Inmueble a Fibra Upsite, garantizando que dicho uso de suelo lo obtendrá en el plazo antes mencionado.

Centro I (B)

La Asamblea del 13 de noviembre de 2018 aprobó la sustitución de 3,190,539 CBFIs depositados en el Fideicomiso Puente para ser sustituidos por dos terrenos ubicados en los Estados de Tlaxcala y Querétaro.

Aprobación de delegar en el Comité Técnico la sustitución de CBFÍ's del Proyecto Centro I "A"

Terrenos Fibra upsite (Distribución Actual)

Fideicomiso PUENTE	Aportación (\$MX)	CBFÍ's	%	% FIBRA	Contrato	Avance	Fecha
Noroeste I (Tijuana)	\$169,873,623	4,591,179	26.4%	14.2%	Convenio de Adhesión	100.0%	4-Sep-18
Norte II (Cd Juárez)	\$91,408,056	2,470,488	14.2%	7.6%	Convenio de Adhesión	100.0%	1-Aug-18
Bajío II (Irapuato)	\$63,437,832	1,714,536	9.8%	5.3%	Convenio de Adhesión	80.0%	Est 31-May-19
Centro I (Terreno A - SANMO)	\$109,074,742	2,947,966	16.9%	9.1%	Promesa de Adhesión	45.0%	Est 18-Jun-19
Centro II (Naucalpan)	\$92,300,015	2,494,595	14.3%	7.7%	Promesa de Adhesión	85.0%	Est 30-Apr-19
Centro III (Tlaxcala)	\$37,804,084	1,021,732	5.9%	3.2%	Convenio de Adhesión	100.0%	22-Feb-19
Bajío IV (Querétaro)	\$80,245,859	2,168,807	12.5%	6.7%	Promesa de Adhesión	75.0%	Est 30-Apr-19
Total Fideicomiso Puente	\$644,144,211	17,409,303	100.0%	53.7%			
Oferta Pública Inicial	\$554,630,333	14,990,009		46.3%			
Total FIBRA	\$1,198,774,544	32,399,312		100.0%			

Sustitución de Centro I (Terreno A - SANMO)

Sustitución Terreno de Reserva	Aportación (\$MX)	CBFÍ's	%	% FIBRA	Contrato	Avance	Fecha
Proyecto A (por definir)*	\$109,074,742.00	2,947,966	16.9%	9.1%	N.D.	0.0%	Est 31-May-19
Total Centro I (Terreno A)	\$109,074,742.00	2,947,966	16.9%	9.1%			

* El proyecto para la sustitucion debera de ser aprobado por el Comité Técnico

Integración Revisada de Fideicomiso Puente Después de Sustitución de Centro I (Terreno A)

Proyectos	Aportación (\$MX)	CBFÍ's	%	% FIBRA	Contrato	Avance	Fecha
Bajío II (Irapuato)	\$63,437,832	1,714,536	18.4%	5.3%	Convenio de Adhesión	80.0%	Est 31-May-19
Proyecto A (por definir)*	\$109,074,742	2,947,966	31.6%	9.1%	N.D.	0.0%	Est 31-May-19
Centro II (Naucalpan)	\$92,300,015	2,494,595	26.7%	7.7%	Promesa de Adhesión	85.0%	Est 30-Apr-19
Bajío IV (Querétaro)	\$80,245,859	2,168,807	23.3%	6.7%	Promesa de Adhesión	75.0%	Est 30-Apr-19
Total Fideicomiso Puente	\$345,058,448	9,325,904	100.0%	28.8%			

VIII. Designación de delegados especiales de la Asamblea Ordinaria Anual de Tenedores.

Se designan como Delegados Especiales de esta Asamblea a Rodolfo Gerardo Balmaceda García, Roque Alonso Trujillo Quintana, Alejandro Ituarte Egea, Alejandro Lelo de Larrea Gaudiano, Iga Maria Wolska, Oscar Campos Hernández, Romualdo Segovia Serrano, Héctor Flores Sentías, Andrea de la Brena Meléndez, Paulina Araiza Lozano, José Alejandro Martínez Pacheco, Patricia Flores Milchorena, Lileni Zárate Ramírez y Nabor Mejía Robles y se les autoriza para que conjunta o separadamente instruyan al Fiduciario los términos y condiciones de todos los actos que deba celebrar para cumplimentar las resoluciones emanadas de esta Asamblea, sirviendo esta Acta como carta de instrucción para todos los efectos legales a los que haya lugar.

Se designan delegados especiales de esta Asamblea a los señores Rodolfo Gerardo Balmaceda García, Roque Alonso Trujillo Quintana, Alejandro Ituarte Egea, Alejandro Lelo de Larrea Gaudiano, Iga Maria Wolska, Oscar Campos Hernández, Romualdo Segovia Serrano, Héctor Flores Sentías, Andrea de la Brena Meléndez, Paulina Araiza Lozano, José Alejandro Martínez Pacheco, Patricia Flores Milchorena, Lileni Zárate Ramírez y Nabor Mejía Robles, para que indistintamente cualquiera de ellos, realicen todas los actos convenientes para cumplimentar las resoluciones aprobadas en esta sesión.

Se instruye al Fiduciario para que realice todos los actos necesarios o convenientes para instrumentar las resoluciones de esta Asamblea, siempre y cuando los actos se encuentren relacionados con sus actividades, sirviendo la presente acta como carta instrucción para todos los efectos legales a los que haya lugar.

IX. Redacción, lectura y a aprobación del acta de Asamblea Ordinaria Anual de Tenedores.

Apéndice I

FIBRA UPSTE
REPORTE ANUAL DEL COMITÉ DE AUDITORÍA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2018

A la Asamblea de Tenedores y miembros del Comité Técnico de Fibra Upsite:

En el suscrito, en mi carácter de presidente del Comité de Auditoría de Fibra Upsite, y en cumplimiento a lo establecido en el Fideicomiso y en las disposiciones aplicables de la Ley del Mercado de Valores, someto a su consideración el reporte anual del Comité de Auditoría relativo al ejercicio que comprende del 12 de junio (fecha de establecimiento del Fideicomiso) al 31 de diciembre de 2018.

El Comité de Auditoría se integró de la siguiente manera:

Comité Auditoría	Cargo	Calidad
Mariángela Garza	Presidente	Independiente
Vicente Saisó	Miembro	Independiente
José Marti	Miembro	Independiente

Durante el ejercicio que comprende del 12 de junio al 31 de diciembre de 2018, el comité de auditoría sesionó en 2 (dos) ocasiones.

Los asuntos relevantes que se atendieron y respecto de los cuales este Comité de Auditoría emitió opinión y/o recomendación al Comité Técnico, fueron los siguientes:

- **23 de julio de 2018.**
 - I. La recomendación para celebrar con Galaz, Yamasaki, Ruiz Urquiza, S.C. miembro de Deloitte Touche (Tomatsu Limited) un contrato de prestación de servicios en 2018.
- **19 de octubre de 2018.**
 - II. La recomendación para aprobar de los estados financieros intermedios de Fibra Upsite, incluyendo el de situación financiera, el estado de resultados, el estado de cambios en el capital contable y el estado de flujo de efectivo.

Asimismo, se hace constar que el Comité de Auditoría ha tenido, en todo momento, comunicación y acceso libre y directo con los auditores externos de la Fibra.

Control Interno de la Fibra

La Fibra tiene políticas y procedimientos de control interno diseñados para asegurar el registro y reporte correcto de las operaciones de acuerdo con los estándares de información adoptados por esta Fibra, y que se apegan a las Reglas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Information Rules*) emitidas por el Buró Internacional de Estándares de Contabilidad (*International Accounting Standards Buerau*).



Evaluación del Auditor Externo

El auditor externo de la Fibra durante el ejercicio que comprende del 12 de junio al 31 de diciembre de 2018, fue Galaz, Yamasaki, Ruiz Urquiza, S.C. miembro de Deloitte Touche (Tomatsu Limited) actuando a través de su socio de auditoría Miguel Angel Del Barrio Burgos, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Paseo de la Reforma 489, Colonia Cuauhtémoc, Ciudad de México, C.P 06500.

A la fecha, el desempeño del auditor externo ha sido aceptable y dentro de lo esperado y acordado con dicho auditor externo; por lo tanto, este comité de auditoría no tiene objeción con el desempeño del auditor externo durante este ejercicio que comprende del 12 de junio al 31 de diciembre de 2018.

Quejas

Durante el ejercicio objeto de este reporte, el comité de auditoría no recibió comentarios o quejas de Tenedores de CBFIs, miembros del Comité Técnico, Directivos Relevantes, Empleados o terceros en relación con los controles internos de la Fibra o asuntos relacionados, ni tampoco denuncias respecto de irregularidades.

Diferencias con la Administración

A la fecha de este reporte, el comité de auditoría no ha tenido diferencias de opinión con directivos relevantes de la Fibra ni con los auditores externos.

Ciudad de México, a 15 de marzo de 2019



Mariángela Garza Amador
Presidenta del Comité de Auditoría

FIBRA UPSTE
REPORTE ANUAL DEL COMITÉ DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO 2018

A la Asamblea de Tenedores y miembros del Comité Técnico de Fibra Upsite:

El suscrito, en mi carácter de Presidente del Comité de Prácticas Societarias de Fibra Upsite y en cumplimiento a las disposiciones del artículo 43 fracción I de la Ley del Mercado de Valores, me permito someter a su consideración el reporte anual de este Comité de Prácticas Societarias que presidí durante el ejercicio que comprende del 21 de junio al 31 de diciembre de 2018.

El Comité de Prácticas Societarias se integró de la siguiente manera:

Comité Prácticas Societarias	Cargo	Calidad
José Luis Guerrero	Presidente	Independiente
Cynthia Salicrup	Miembro	Independiente
Enrique Estevez	Miembro	Independiente

El trabajo del Comité de Prácticas Societarias durante el ejercicio que comprende del 21 de junio al 31 de diciembre de 2018 se llevó a cabo de acuerdo con lo previsto en la Ley del Mercado de Valores y las Disposiciones de Carácter General Aplicables a los Fideicomisos.

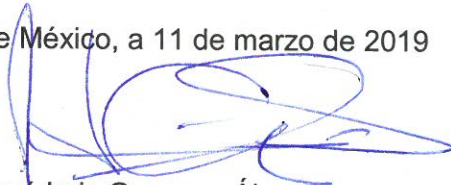
Durante el ejercicio antes mencionado, el Comité de Prácticas Societarias se reunió en una sola ocasión el día 13 de diciembre de 2018, atendiendo los asuntos relevantes respecto de los cuales emitió opinión y/o recomendación al Comité Técnico, los cuales fueron:

- I. La recomendación del presupuesto de Costos y Gastos de Operación del Administrador para el Ejercicio de 2019.
- II. En atención a la gestión de riesgos, se tomó nota del plan de sucesión de Directivos Relevantes que será desarrollado por el Administrador.
- III. La recomendación de la evaluación del desempeño de todos los miembros del Comité Técnico.
- IV. La opinión de la propuesta de emolumentos a los miembros independientes del Comité Técnico y Comités de Apoyo.
- V. La recomendación para aprobar la prima de seguro de "Directors and Officers" (D&O) y el alcance de dicho seguro.



- VI. La recomendación de gestionar la mecánica de denuncias de actos indebidos y violaciones al Código de Ética a través de la subcontratación de un tercero.

Ciudad de México, a 11 de marzo de 2019



José Luis Guerrero Álvarez
Presidente del Comité de Prácticas Societarias

FIBRA UPSTE
REPORTE ANUAL DEL COMITÉ DE INVERSIONES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2018

A la Asamblea de Tenedores y miembros del Comité Técnico de Fibra Upsite:

El suscrito, en mi carácter de Presidente del Comité de Inversiones de Fibra Upsite, me permito someter a su consideración el reporte anual del Comité de Inversiones relativo al ejercicio que comprende del 12 de junio (fecha de establecimiento del Fideicomiso) al 31 de diciembre de 2018.

El Comité de Inversiones se integró de la siguiente manera:

Miembro	Cargo	Calidad
Javier Fernández	Presidente	Independiente
Alejandro Ituarte	Miembro	Patrimonial
Roque Trujillo	Miembro	Patrimonial

El Comité de Inversiones se reunió en dos ocasiones. Los asuntos que se atendieron y respecto de los cuales emitió su opinión y/o recomendación al Comité Técnico, fueron los siguientes:

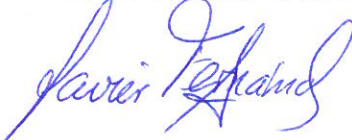
10 de julio de 2018

- La revisión del *cash flow* de los proyectos de Fibra Upsite.
- La inversión en el Proyecto denominado “BTS Stone Cer”.
- La recomendación para que el administrador desarrolle los criterios generales para la selección de potenciales proyectos de inversión.
- La recomendación de continuar con la evaluación del proyecto de inversión consistente en una asociación estratégica entre Fibra Upsite y SEICA.

5 de octubre de 2018

- La recomendación al Comité Técnico para aprobar la inversión en los Proyectos para comenzar Noroeste I y Norte II.
- La recomendación al Comité Técnico aprobar el Proyecto Centro III por los beneficios que se puedan obtener a corto plazo.
- La revisión de los potenciales proyectos en los que Fibra pueda participar.
- La recomendación al Comité Técnico para que a su vez este recomiende a la Asamblea la sustitución del Proyecto Central I por la aportación del Proyecto Central III y Bajío IV.
- La recomendación para que Fibra Upsite cuente con diferentes fuentes de inversión.

Ciudad de México, a 15 de marzo de 2019.



Javier Fernández Guerra
Presidente del Comité de Inversiones

FIBRA UPSTE
REPORTE ANUAL DEL COMITÉ DE NOMINACIONES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2018

A la Asamblea de Tenedores y miembros del Comité Técnico de Fibra Upsite:

El suscrito, en mi carácter de Presidente del Comité de Nominaciones de Fibra Upsite, me permito someter a su consideración el reporte anual del Comité de Nominaciones relativo al ejercicio que comprende del 12 de junio (fecha de establecimiento del Fideicomiso) al 31 de diciembre de 2018.

El Comité de Nominaciones se integró de la siguiente manera:

Miembro	Cargo	Calidad
Javier Fernández	Presidente	Independiente
Alejandro Ituarte	Miembro	Patrimonial
Roque Trujillo	Miembro	Patrimonial

El Comité de Nominaciones se reunió en una ocasión.

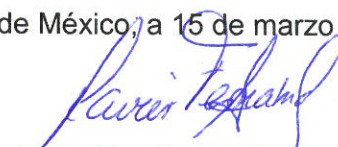
El Comité de Nominaciones cuenta con un proceso de selección para miembros del Comité Técnico, el cual consiste en una evaluación de candidatos en función de su experiencia, capacidad y prestigio profesional, nivel de compromiso, disponibilidad e interés por participar en Fibra Upsite, así como la posibilidad de desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales patrimoniales o económicos.

Los asuntos que se atendieron y respecto de los cuales emitió su opinión y/o recomendación al Comité Técnico, fueron los siguientes:

6 de agosto de 2018

- La ratificación y remoción de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso.
- La recomendación para que Mariángela Garza Amador funja como Miembro Independiente del Comité Técnico del Fideicomiso, a partir del 1 de agosto de 2018.

Ciudad de México, a 15 de marzo de 2019



Javier Fernández Guerra
Presidente del Comité de Nominaciones

Apéndice II

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

Estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y por el período comprendido del 12 de junio de 2018 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2018, e Informe de los auditores independientes del 27 de marzo de 2019



Fideicomiso Irrevocable No. F/3218

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

Informe de los auditores independientes y estados financieros 2018

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estado de posición financiera	6
Estado de utilidad integral	7
Estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes	8
Estado de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros	10



Informe de los auditores independientes al Comité Técnico y a la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso Irrevocable No. F/3218 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (Fibra Upsite)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Irrevocable No. F/3218 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (“el Fideicomiso” o “Fibra Upsite”), los cuales comprenden los estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2018, y los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y de flujos de efectivo correspondientes por el período comprendido del 12 de junio de 2018 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2018, así como las notas a los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera del Fideicomiso Irrevocable No. F/3218 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) al 31 de diciembre de 2018, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes al período comprendido del 12 de junio de 2018 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2018, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades de los Auditores Independientes sobre la auditoría de los estados financieros de nuestro informe*. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.



Valuación de las propiedades de inversión

Como se explica en la Nota 4 de los estados financieros adjuntos, 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 de inversión. En el caso de los inmuebles propiedad de Fibra Upsite se ha elegido el enfoque de mercado que considera el costo de adquirir una propiedad igualmente deseable en la misma área de mercado.

La prueba de la estimación del valor razonable de las propiedades de inversión fue significativa para nuestra auditoría debido a que el proceso de valuación es complejo. Nuestros procedimientos incluyeron la estimación del valor razonable de las propiedades con el uso de especialistas mediante diferentes elementos disponibles en las circunstancias, utilizando activos comparables.

Además, hemos validado la integridad de las propiedades consideradas en la valuación; las competencias técnicas del perito independiente que apoya a la Administración.

Las revelaciones del Fideicomiso sobre las propiedades de inversión están incluidas en la Nota 7 a los estados financieros. Si existiese algún cambio en los supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente y afectar los estados financieros. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron razonables.

Otra información incluida en el documento que contiene los estados financieros auditados

La Administración del Fideicomiso es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la información que será incorporada en el Reporte Anual que el Fideicomiso está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones ("las Disposiciones"). El Reporte Anual se espera que esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión de los estados financieros no cubrirá la otra información y nosotros no expresaremos ningún nivel de aseguramiento sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad será leer el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre la lectura del informe anual, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2 de las Disposiciones.

Responsabilidad de la Administración y de los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con los estados financieros

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el Fideicomiso en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los encargados del gobierno del Fideicomiso son responsables de supervisar el proceso de información financiera del Fideicomiso.



Responsabilidad del auditor independiente sobre la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose de los estados financieros.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Nosotros también:

- a) Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- c) Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en funcionamiento.
- e) Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.



Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno del Fideicomiso, determinamos que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C. P. C. Miguel Ángel del Barrio Burgos
Ciudad de México, México
27 de marzo de 2019



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

Estado de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2018

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Notas	2018
Activo		
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 456,744
Otras cuentas por cobrar		180
Impuesto al valor agregado por recuperar		<u>15,402</u>
Total del activo circulante		472,326
Activo no circulante:		
Propiedades de inversión	7	<u>318,868</u>
Total del activo no circulante		<u>318,868</u>
Total del activo		<u>\$ 791,194</u>
Pasivo y patrimonio		
Pasivo circulante:		
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados		<u>\$ 3,044</u>
Total del pasivo		<u>3,044</u>
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	9	786,320
Resultados acumulados		<u>1,830</u>
Total del patrimonio		<u>788,150</u>
Total del pasivo y patrimonio		<u>\$ 791,194</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



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

Estado de utilidad integral

Por el periodo comprendido del 12 de junio de 2018 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2018
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$) excepto utilidad por CBFI.

	Notas	2018
Egresos:		
Gastos de administración		\$ <u>32,228</u>
		<u>32,228</u>
Pérdida de operación		(32,228)
Resultado integral de financiamiento:		
Intereses a favor		17,237
Gastos financieros		<u>(8)</u>
Total resultado integral de financiamiento		17,229
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	7	<u>16,829</u>
Utilidad neta e integral del período		\$ <u>1,830</u>
Utilidad neta e integral básica por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario (CBFI)	10	\$.05649
Utilidad neta e integral diluida por CBFI	10	\$.01361
Promedio ponderado de CBFIs en circulación		<u>32,399,312*</u>
Promedio ponderado de CBFIs en circulación con efectos de dilución		<u>134,502,076**</u>

*De este número de CBFIs, 10,347,636 no habían sido entregados al cierre del año.

**Este número considera 102,102,764 CBFIs que pueden ser ofertados públicamente en México y en el extranjero.

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



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

Estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

Por el periodo comprendido del 12 de junio de 2018 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2018
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Patrimonio	Resultados acumulados	Total del patrimonio de los fideicomitentes
Aportación inicial	\$ 1	\$ -	\$ 1
Patrimonio contribuido	554,630	-	554,630
Gastos de emisión	(29,593)	-	(29,593)
Adquisición de propiedades con instrumentos de patrimonio	261,282	-	261,282
Utilidad neta e integral del período	<u>-</u>	<u>1,830</u>	<u>1,830</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2018	<u>\$ 786,320</u>	<u>\$ 1,830</u>	<u>\$ 788,150</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



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

Estado de flujos de efectivo

Por el periodo comprendido del 12 de junio de 2018 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2018
 Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$).

Método indirecto

	2018
Flujo de efectivo de actividades de operación:	
Utilidad neta del período	\$ 1,830
Ajustes por:	
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(16,829)
Partidas relacionadas con actividades de inversión:	
Intereses a favor	(17,237)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:	
Gastos financieros	<u>8</u>
	(32,228)
(Aumento) disminución en:	
Otras cuentas por cobrar	(180)
Impuesto al valor agregado por recuperar	(15,402)
Aumento (disminución) en:	
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	<u>3,044</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	(44,766)
Flujo de efectivo de actividades de inversión:	
Intereses a favor efectivamente cobrados	17,237
Propiedades de inversión	<u>(40,757)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(23,520)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:	
Aportaciones en efectivo de los fideicomitentes	554,631
Gastos financieros efectivamente pagados	(8)
Gastos de emisión	<u>(29,593)</u>
Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento	525,030
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	456,744
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período*	<u>-</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	<u>\$ 456,744</u>

* Por el periodo comprendido del 12 de junio de 2018 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2018

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable No. F/3218

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$), excepto utilidad y precios por CBFI, a menos que se indique otra denominación.

1. Información general

El Fideicomiso Irrevocable No. 3218 (Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (Fibra Upsite) se constituyó como un Fideicomiso Inmobiliario en la Ciudad de México el día 12 de junio de 2018, principalmente para adquirir, construir, arrendar y operar una amplia variedad de inmuebles, así como otorgar financiamientos con garantía hipotecaria.

Son partes en el Fideicomiso las siguientes:

- a. Fideicomitente: Upsite Mexico, S.A.P.I. de C.V.
- b. Fiduciario: Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria.
- c. Fideicomisarios en Primer Lugar: (i) Los Tenedores, representados por el Representante Común, respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del Fideicomiso y los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs);
- d. Representante Común: CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.
- e. Administrador: Operadora Upsite, S.A.P.I. de C.V.

Fibra Upsite, es un fideicomiso de inversiones en bienes raíces ("FIBRA"), que califica para ser tratado como una entidad transparente en México para fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") y el Fideicomiso no está sujeto a Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estado como FIBRA, los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta establecen que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs.

Fibra Upsite y el administrador, celebraron un Contrato de Administración, donde el administrador prestará de manera exclusiva al Fiduciario, los servicios de administración que sean necesarios y convenientes para realizar, entre otras cosas, el desarrollo, administración, operación, mantenimiento, adquisición y comercialización de los Bienes Inmuebles y demás activos que formen parte del patrimonio del Fideicomiso.

El Comité Técnico de Fibra Upsite aprobará 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, renta de oficinas, gastos administrativos y los Beneficios a Empleados.

El Presupuesto de Costos y Gastos de Operación pretende dar a conocer a los Tenedores de los CBFIs el gasto programado anual de Fibra Upsite. Los gastos cotidianos de la operación de FIBRA Upsite serán pagados al Administrador de manera anticipada conforme al mecanismo que se describe más adelante y en el entendido que el Administrador, como sociedad, no tendrá ningún beneficio por la preparación y ejecución del Presupuesto de Costos y Gastos de Operación.



En el caso de que existan gastos extraordinarios no contemplados en el Presupuesto de Costos y Gastos de Operación, el Administrador solicitará el pago correspondiente que requerirá la autorización previa del Comité Técnico. Todo gasto extraordinario no contemplado por el Presupuesto de Costos y Gastos de Operación cuyo reembolso sea solicitado por el Administrador, deberá estar debidamente documentado y constituir un gasto necesario para la administración integral de Fibra Upsite.

El Presupuesto de Costos y Gastos de Operación de FIBRA Upsite, correspondiente al periodo remanente del ejercicio de 2018 ascendió a la cantidad de \$30,700,334.

Las erogaciones del Presupuesto de Costos y Gastos de Operación se deberán realizar de manera trimestral con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en efectivo, de acuerdo al presupuesto anual aprobado por el Comité Técnico dentro de los diez (10) días previos a cada trimestre en los meses de diciembre, marzo, junio y septiembre de cada año calendario; en el entendido que por lo que se refiere al trimestre que se encuentre corriente durante la Fecha de Liquidación de la Oferta Pública dicha contraprestación deberá pagarse dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que se consume la Oferta Pública.

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 determinación de los indicadores referentes a la porción variable de los sueldos a Ejecutivos para el año 2018 serán determinados en la primera sesión del Comité Técnico posterior a la Oferta Pública Inicial. En 2018 no hubo compensación variable.

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.



Los siguientes conceptos de gasto, entre otros similares, no forman parte del Presupuesto de Costos y Gastos de Operación de FIBRA Upsite, y serán pagados directamente por FIBRA Upsite de acuerdo a las instrucciones del Comité Técnico o del Administrador conforme a lo establecido en el Contrato de Administración y el Fideicomiso:

- i. Inversión en Bienes Inmuebles, que se refiere a las inversiones de FIBRA Upsite en Bienes Inmuebles y Derechos, que formarán o deban formar parte de los activos del Patrimonio del Fideicomiso;
- ii. Operación y Mantenimiento de Bienes Inmuebles, que se refiere a conceptos de inversión o gastos directamente relacionados con la operación o administración de los Bienes Inmuebles, tales como, gastos o inversiones en mantenimiento, mejoras, impuesto predial, seguros, cuotas, derechos y otros conceptos similares;
- iii. Mantenimiento del Fideicomiso, que incluye conceptos de gasto tales como honorarios del Fiduciario, del Representante Común, cuotas y derechos de la CNVB, el Registro Nacional de Valores, el Instituto de Depósito de Valores, la Bolsa Mexicana de Valores, así como cualquier otro concepto de gasto que resulte aplicable para el mantenimiento del Fideicomiso y de los CBFIs;

Sujeto a la condición suspensiva establecida en el siguiente párrafo, el Fideicomiso entregará a los Socios Fundadores por la conformación, planeación, definición de estrategia, estructuración de la oportunidad de negocio y el establecimiento de Fibra Upsite, una cantidad de CBFIs equivalente al 5.5% (cinco punto cinco por ciento) de los CBFIs que sean materia de la Oferta Pública más los CBFIs reservados para los Propietarios que aportan inicialmente sus propiedades (“Base para el Cálculo del Bono de Socios Fundadores”) sin exceder de 33,625,520 CBFIs. Los CBFIs de los Socios Fundadores serán mantenidos por el Fiduciario y serán liberados y entregados a estos en cinco exhibiciones equivalentes al 1.1% (uno punto uno por ciento), liberados a partir del cuarto aniversario de la Oferta Pública. Para dicha liberación, no será requisito el celebrar una Asamblea de Tenedores, ya que todos aceptan esta disposición por el solo hecho de adquirir CBFIs.

La primera exhibición será entregada en el cuarto aniversario de la Oferta Pública, y las cuatro exhibiciones restantes, en cada aniversario subsecuente a ésta. El Administrador conviene que el inicio del programa de entrega del Bono de Fundador estará sujeto a que se dé un crecimiento promedio compuesto anual (CAGR por sus siglas en inglés) del valor neto de los activos (NAV por sus siglas en inglés) de al menos 9.25% (nueve punto veinticinco por ciento), calculado por CBFIs, en el cuarto aniversario de la Oferta Pública Inicial. En el caso de que dicha condición no se cumpla en la fecha antes mencionada, el inicio del programa de entrega de dicho bono se retrasaría hasta el momento en el que efectivamente se cumpla dicha condición.

Para cualquier colocación posterior, el Administrador presentará al Comité Técnico una propuesta para ampliar la Base para el Cálculo del Bono de Socios Fundadores. El Comité Técnico revisará dicha propuesta y recomendará a la Asamblea de Tenedores las condiciones bajo las cuales se realizará dicha ampliación, en el entendido que, en todo caso, se deberá contar con la autorización de la Asamblea de Tenedores.

Cualquier cambio en el esquema de compensación establecido en el Contrato de Administración, requiere la previa aprobación de la Asamblea de Tenedores de CBFIs.

Existe una protección en caso de cambio de Gestión Operativa en beneficio del Administrador, conforme a lo siguiente:

En caso de que ocurra un Supuesto de Indemnización, el Fiduciario i) entregara al Administrador todos los CBFIs pendientes por liberar referentes al concepto de Bono de Socios Fundadores y; ii) pagará al Administrador, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, una cantidad igual a la suma de (a) todas las cantidades a las que el Administrador tenga derecho y permanezcan insolutas al momento de ocurrir un Supuesto de Indemnización; más (b) una cantidad igual al resultado de multiplicar el monto total del Presupuesto de Costos y Gastos de Operación aprobado para el año fiscal inmediato anterior por 4 (cuatro).



En el supuesto de (i) un Cambio de Gestión Operativa, o (ii) si el Administrador es removido por una causa que un juez determine como injustificada, el Administrador tendrá el derecho, a su sola y exclusiva discreción, de dar por terminado unilateralmente el Contrato de Administración a partir del momento en que alguno de los supuestos anteriores ocurra, y a ser indemnizado conforme a lo previsto en dicho apartado, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Nada de lo establecido en esa cláusula del Contrato de Administración, obligará al Administrador a dar por terminado el mismo.

El impuesto al valor agregado generado por los gastos de emisión, y por cualquier otro concepto, de conformidad con las transacciones de formación, será pagadero por Fibra Upsite, y se estima se pueda recuperar de las autoridades.

2. Oferta Pública Inicial

En junio de 2018, Fibra Upsite comenzó a cotizar en la Bolsa Mexicana de Valores con una oferta pública inicial primaria de 134,501,888 CBFIs.

14,990,009 CBFIs fueron emitidos a cambio de aportaciones en efectivo, 17,409,303 CBFIs para ser utilizados en la adquisición de propiedades de inversión, y 102,102,576 CBFIs que están reservados para ofertas públicas futuras.

Al 31 de diciembre de 2018, el portafolio de Fibra Upsite está integrado por las siguientes propiedades:

Proyecto, ubicación	Tipo de Producto	Área Terreno (m ²)*
1. NOROESTE I, Tijuana, Baja California Norte	Clúster de dispositivos médicos	119,469
2. NORTE II, Ciudad Juárez, Chihuahua	Industrial Estándar + Clúster	100,000

3. Bases de preparación y presentación

Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacional 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 y 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 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.

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 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 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 el futuro previsible. En consecuencia, el Fideicomiso, considera la base de negocio en marcha para preparar sus Estados Financieros.

e. ***Reconocimiento de nuevas disposiciones en las Normas Internacionales de Información Financiera***

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

IFRS 16	Arrendamientos
IFRIC 23	Incertidumbre sobre el trato de los Impuestos sobre la renta

Se estima que la adopción de estas IFRS no tengan un impacto material en los Estados Financieros en periodos futuros, excepto por las IFRS que se mencionan a continuación:

i. ***IFRS 16 Arrendamientos***

Impacto General de la aplicación de la IFRS 16 Arrendamientos - La IFRS 16 proporciona un modelo integral para la identificación de los acuerdos de arrendamiento y su tratamiento en los Estados Financieros tanto para arrendadores como para arrendatarios. La IFRS 16 reemplazará la guía de arrendamiento actual que incluye la Norma Internacional de Contabilidad (“IAS” por sus siglas en inglés) 17 Arrendamientos y las Interpretaciones relacionadas cuando entre en vigencia para los períodos contables que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. La fecha de la aplicación inicial de la IFRS 16 para el Fideicomiso será el 1 de enero de 2019.

FIBRA UPSITE ha elegido la aplicación retrospectiva total de la IFRS 16 de acuerdo con la IFRS 16: C5 (a). En consecuencia, el Fideicomiso reformulará la información comparativa.

En contraste con la contabilidad del arrendatario, la IFRS 16 traslada sustancialmente los requisitos contables del arrendador en la IAS 17.



Impacto de la nueva definición de arrendamiento - FIBRA UPSITE hará uso del expediente práctico disponible en la transición a la IFRS 16 para no reevaluar si un contrato es o contiene un arrendamiento. En consecuencia, la definición de un arrendamiento de acuerdo con la IAS 17 y la IFRIC 4 continuará aplicándose a aquellos arrendamientos registrados o modificados antes del 1 de enero de 2019.

El cambio en la definición de un arrendamiento se relaciona principalmente con el concepto de control. La IFRS 16 distingue entre arrendamientos y contratos de servicios sobre la base de si el uso de un activo identificado está controlado por el cliente. Se considera que existe control si el cliente tiene:

- Derecho de obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso de un activo identificado; y
- Derecho a dirigir el uso de ese activo

FIBRA UPSITE, aplicará la definición de un arrendamiento y la guía establecida en la IFRS 16 a todos los contratos de arrendamiento registrados o modificados a partir del 1 de enero de 2019 (ya sea un arrendador o un arrendatario en el contrato de arrendamiento). Para la aplicación por primera vez de la IFRS 16, FIBRA UPSITE ha llevado a cabo un proyecto de implementación. El proyecto ha demostrado que la nueva definición en la IFRS 16 no cambiará significativamente el alcance de los contratos que cumplan con la definición de un arrendamiento para FIBRA UPSITE.

Bajo la IFRS 16, un arrendador continúa clasificando los arrendamientos como arrendamientos financieros u operativos y tiene en cuenta estos dos tipos de arrendamientos de manera diferente. Sin embargo, la IFRS 16 ha cambiado y ampliado las revelaciones requeridas, en particular con respecto a cómo un arrendador administra los riesgos que surgen de su interés residual en los activos arrendados.

Bajo la IFRS 16, un arrendador intermedio contabiliza el arrendamiento principal y el subarrendamiento como dos contratos separados. Se requiere que el arrendador intermedio clasifique el subarrendamiento como un arrendamiento financiero u operativo por referencia al activo por derecho de uso que surge del arrendamiento principal (y no por referencia al activo subyacente como fue el caso según la IAS 17).

La Administración del Fideicomiso no anticipa que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto en los Estados Financieros de FIBRA UPSITE.

4. 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

5. **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.

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

	31 de diciembre de 2018
Efectivo en bancos	\$ 4
Equivalentes de efectivo	<u>456,740</u>
Total	<u>\$ 456,744</u>



El artículo 187 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, fracción III, establece que el remanente del patrimonio del Fideicomiso no invertido en bienes inmuebles debe invertirse en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores, o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda. Durante el periodo de operación terminado el 31 de diciembre de 2018, el Fideicomiso invirtió sus equivalentes de efectivo únicamente en instrumentos Gubernamentales.

7. Propiedades de inversión

Propiedad	Saldos al 12 de junio de 2018 (fecha de constitución)	Adquisiciones	Adiciones por construcciones y/o gastos notariales	Efecto por ajuste de valuación	Saldos al 31 de diciembre de 2018
Noroeste I	\$ -	\$ 169,874	\$ 4,571	\$ 11,884	\$ 186,329
Norte II	-	91,408	1,944	4,945	98,297
Anticipos de obra	-	-	34,242	-	34,242
Saldo final	\$ -	\$ 261,282	\$ 40,757	\$ 16,829	\$ 318,868

El valor razonable de las propiedades de inversión se determinó con la asistencia de valuadores independientes calificados no relacionados con el Fideicomiso. La estimación del valor razonable de los inmuebles consideró que el mayor y mejor uso de las propiedades es su uso actual. En base al tipo de propiedades que forman parte del portafolio, la administración eligió el enfoque de mercado como el método más apropiado para determinar su valor razonable, utilizando valores de transacciones comparables.

La medición del valor razonable de todas las propiedades de Fibra Upsite se ubica dentro del Nivel 3 de la jerarquía de valor razonable.

8. Transacciones con partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2018, un importe de \$30,972 corresponde a servicios prestados por una parte relacionada y se muestran dentro de los gastos de administración.

9. Administración del capital y riesgos financieros

Administración del capital

El Fideicomiso administra su capital para asegurar que continuará como negocio en marcha, a la vez que maximiza los rendimientos a sus fideicomitentes a través de la optimización de los saldos de deuda y capital. Al 31 de diciembre de 2018, el capital del Fideicomiso consiste únicamente en el patrimonio de los fideicomitentes.

La administración evalúa constantemente sus necesidades de apalancamiento y/o de emisión de CBFIs a través de proyecciones financieras, las cuales incluyen portafolios en operación y por adquirirse, y son sometidas a la aprobación del Comité Técnico.

Categorías de instrumentos financieros

Al 31 de diciembre de 2018, Fibra Upsite mantiene los siguientes instrumentos financieros por categoría:

	31 de diciembre de 2018
Activos financieros:	
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 456,744
Otras cuentas por cobrar	180



Valor razonable de los instrumentos financieros

Los montos de efectivo y equivalentes de efectivo se aproximan a su valor razonable debido a que tienen vencimientos a corto plazo o debido a que los efectos de descuento a valor presente no son significativos.

Objetivos de la administración del riesgo financiero

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; asegurar la capacidad de hacer distribuciones a los tenedores de CBFIs; y satisfacer cualquier obligación de deuda, presente o futura.

La Administradora coordina el acceso a los mercados financieros, monitorea y gestiona los riesgos financieros relacionados con las operaciones del Fideicomiso a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los mismos y son sometidos a aprobación del comité técnico previa autorización del comité de endeudamiento. Estos riesgos incluyen el riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de mercado, principalmente determinado por el riesgo cambiario y riesgo de tasa de interés.

a. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que Fibra Upsite se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. Ante ello, el Fideicomiso administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de los ingresos, así como conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de Tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

10. Patrimonio de los fideicomitentes

Aportaciones y contribuciones

- a. Con fecha 12 de junio de 2018 se constituyó el Fideicomiso con una aportación de \$1.
- b. Como se menciona en la Nota 2, en junio de 2018, el Fideicomiso llevó a cabo una oferta pública de 134,501,888 CBFIs, de los cuales 14,990,009 CBFIs fueron emitidos a cambio de aportaciones en efectivo por \$554,630 con gastos de la oferta inicial de \$29,593, los cuales fueron reconocidos como una reducción al patrimonio.
- c. Posteriormente, 7,061,667 CBFIs fueron utilizados para la adquisición de dos propiedades de inversión por un valor de \$261,282.

11. Utilidad por CBFIs

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.

	2018
Utilidad neta	\$ 1,830
CBFIs:	
Número de certificados promedio ponderados en circulación	32,399,312
Efecto de dilución asociado	102,102,764
Número de certificados promedio ponderados ajustados por el efecto de dilución	134,502,076
Utilidad neta básica por CBFIs en pesos	\$.05649
Utilidad neta diluida por CBFIs en pesos	\$.01361



12. Impuestos a la utilidad

Fibra Upsite califica para ser tratada como una entidad transparente en México de conformidad con la Ley del Impuesto sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de los CBFIs y el Fideicomiso no está sujeto a impuesto sobre la renta en México.

Con la finalidad de cubrir los requisitos del régimen fiscal de FIBRA, en términos de lo previsto en el Oficio del SAT, conforme a los artículos 187 y 188 de la Ley de ISR, Fibra Upsite debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs de su patrimonio.

13. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros fueron autorizados para su emisión el 27 de marzo de 2019, por el Lic. Rodolfo Gerardo Balmaceda García, Director General del Administrador y están sujetos a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios la cual podrá modificar los estados financieros.

* * * * *



Apéndice III

Semblanza de 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.

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.

Mariángela Garza Amador.

Mariángela cuenta con 26 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 Siefors 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).

Cynthia Salicrup Río de la Loza.

Consejera y consultora en innovación y transformación en Grupo Coppel y Grupo Bimbo. Actualmente se desempeña como Directora de tecnología 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.

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.

Claudia Alva Domínguez.

Claudia cuenta con 9 años de experiencia en marketing. Actualmente se desempeña como Directora de Marketing Prime en Amazon México, donde tuvo la oportunidad de lanzar en marzo de 2017 Amazon Prime México. En esa misma compañía ha pasado por otros puestos como Gerente Senior de Ventas. Previamente estuvo dos años en Procter and Gamble basada en Panamá como Gerente de Marca para México, Colombia, Perú y Chile. Anteriormente se desempeñó como Gerente de Marca en Nestlé México durante tres años. Estudió ingeniería en mecatrónica en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) en la Ciudad de México, y cuenta con un MBA por Rice University.

José Antonio Martí Cotarelo.

José cuenta con 40 años de experiencia profesional en el área de Recursos Humanos. Actualmente dirige su propia firma de consultoría y es consejero de diferentes empresas. Anteriormente desempeñó la función de Recursos Humanos para Citi/Banamex a nivel América Latina durante 10 años y para Bank of America en México. Previamente trabajó durante 24 años para General Electric en México y EUA como VP de Recursos Humanos. Estudió la licenciatura en Economía en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y graduado del programa avanzado en Recursos Humanos del Centro de Desarrollo de General Electric en NYC.

Oscar Ricardo Uribe Fernández.

Cuenta con amplia experiencia en el sector gasero y automotriz. Es director y consejero de diversas empresas que conforman el área de gas del Grupo Uribe. Desde 2016 es Miembro Suplente del Consejo de Administración de Banco del Bajío. Es ingeniero Agrónomo por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey o ITESM y también cuenta con un MBA por la Universidad de George Washington en EUA.

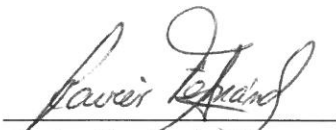
Ciudad de México, México a 28 de marzo de 2019

Estimada Asamblea de Tenedores:

En cumplimiento de lo dispuesto por la Cláusula VI, Inciso 6.02, fracción b) del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración identificado con el número 3218, celebrado con fecha 12 de junio de 2018, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo (el "Fideicomiso"), celebrado entre (i) Upsite México, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de fideicomitente; (ii) Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario, y (iii) CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de representante común de los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios que se emitan al amparo del Fideicomiso, con la comparecencia de Operadora Upsite, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de administrador, el/la suscrita, en mi carácter de integrante del Comité Técnico de Fibra Upsite, mediante la presente confirmo mi calidad de independencia en los términos del Artículo 26 de la Ley del Mercado de Valores, que se reproduce y adjunta como **Anexo "A"**.

Todos los términos en mayúscula y que no se definan de manera distinta en la presente, tendrán el significado que se les atribuye en el Contrato de Administración.

Atentamente,



Javier Fernández Guerra

Miembro independiente Comité Técnico

ANEXO "A"

Ley del Mercado de Valores, Artículo 26

Artículo 26.- Los consejeros independientes y, en su caso, los respectivos suplentes, deberán ser seleccionados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos.

La asamblea general de accionistas en la que se designe o ratifique a los miembros del consejo de administración o, en su caso, aquella en la que se informe sobre dichas designaciones o ratificaciones, calificará la independencia de sus consejeros. Sin perjuicio de lo anterior, en ningún caso podrán designarse ni fungir como consejeros independientes las personas siguientes:

I. Los directivos relevantes o empleados de la sociedad o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que aquella pertenezca, así como los comisarios de estas últimas. La referida limitación será aplicable a aquellas personas físicas que hubieren ocupado dichos cargos durante los doce meses inmediatos anteriores a la fecha de designación.

II. Las personas físicas que tengan influencia significativa o poder de mando en la sociedad o en alguna de las personas morales que integran el grupo empresarial o consorcio al que dicha sociedad pertenezca.

III. Los accionistas que sean parte del grupo de personas que mantenga el control de la sociedad.

IV. Los clientes, prestadores de servicios, proveedores, deudores, acreedores, socios, consejeros o empleados de una empresa que sea cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor importante.

Se considera que un cliente, prestador de servicios o proveedor es importante, cuando las ventas de la sociedad representen más del diez por ciento de las ventas totales del cliente, del prestador de servicios o del proveedor, durante los doce meses anteriores a la fecha del nombramiento. Asimismo, se considera que un deudor o acreedor es importante, cuando el importe del crédito es mayor al quince por ciento de los activos de la propia sociedad o de su contraparte.

V. Las que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado, así como los cónyuges, la concubina y el concubinario, de cualquiera de las personas físicas referidas en las fracciones I a IV de este artículo.

Los consejeros independientes que durante su encargo dejen de tener tal característica, deberán hacerlo del conocimiento del consejo de administración a más tardar en la siguiente sesión de dicho órgano.

La Comisión, previo derecho de audiencia de la sociedad y del consejero de que se trate, y con acuerdo de su Junta de Gobierno, podrá objetar la calificación de independencia de los miembros del consejo de administración, cuando existan elementos que demuestren la falta de independencia conforme a lo previsto en las fracciones I a V de este artículo, supuesto en el cual perderán el referido carácter. La Comisión tendrá un plazo de treinta días hábiles contados a partir de la notificación que al efecto haga la sociedad anónima bursátil en términos de las disposiciones aplicables, para objetar, en su caso, la independencia del consejero respectivo; transcurrido dicho plazo sin que la Comisión emita su opinión, se entenderá que no existe objeción alguna. Lo anterior, sin perjuicio de que la Comisión podrá objetar dicha independencia, cuando con posterioridad se detecte que durante el encargo de algún consejero se ubique en cualquiera de los supuestos a que se refiere este artículo.

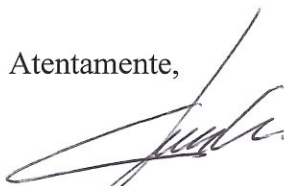
Ciudad de México, México a 28 de marzo de 2019

Estimada Asamblea de Tenedores:

En cumplimiento de lo dispuesto por la Cláusula VI, Inciso 6.02, fracción b) del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración identificado con el número 3218, celebrado con fecha 12 de junio de 2018, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo (el "Fideicomiso"), celebrado entre (i) Upsite México, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de fideicomitente; (ii) Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario, y (iii) CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de representante común de los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios que se emitan al amparo del Fideicomiso, con la comparecencia de Operadora Upsite, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de administrador, el/la suscrita, en mi carácter de integrante del Comité Técnico de Fibra Upsite, mediante la presente confirmo mi calidad de independencia en los términos del Artículo 26 de la Ley del Mercado de Valores, que se reproduce y adjunta como **Anexo "A"**.

Todos los términos en mayúscula y que no se definan de manera distinta en la presente, tendrán el significado que se les atribuye en el Contrato de Administración.

Atentamente,



Vicente Saisó Alva

Miembro independiente Comité Técnico

ANEXO "A"

Ley del Mercado de Valores, Artículo 26

Artículo 26.- Los consejeros independientes y, en su caso, los respectivos suplentes, deberán ser seleccionados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos.

La asamblea general de accionistas en la que se designe o ratifique a los miembros del consejo de administración o, en su caso, aquélla en la que se informe sobre dichas designaciones o ratificaciones, calificará la independencia de sus consejeros. Sin perjuicio de lo anterior, en ningún caso podrán designarse ni fungir como consejeros independientes las personas siguientes:

I. Los directivos relevantes o empleados de la sociedad o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que aquélla pertenezca, así como los comisarios de estas últimas. La referida limitación será aplicable a aquellas personas físicas que hubieren ocupado dichos cargos durante los doce meses inmediatos anteriores a la fecha de designación.

II. Las personas físicas que tengan influencia significativa o poder de mando en la sociedad o en alguna de las personas morales que integran el grupo empresarial o consorcio al que dicha sociedad pertenezca.

III. Los accionistas que sean parte del grupo de personas que mantenga el control de la sociedad.

IV. Los clientes, prestadores de servicios, proveedores, deudores, acreedores, socios, consejeros o empleados de una empresa que sea cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor importante.

Se considera que un cliente, prestador de servicios o proveedor es importante, cuando las ventas de la sociedad representen más del diez por ciento de las ventas totales del cliente, del prestador de servicios o del proveedor, durante los doce meses anteriores a la fecha del nombramiento. Asimismo, se considera que un deudor o acreedor es importante, cuando el importe del crédito es mayor al quince por ciento de los activos de la propia sociedad o de su contraparte.

V. Las que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado, así como los cónyuges, la concubina y el concubinario, de cualquiera de las personas físicas referidas en las fracciones I a IV de este artículo.

Los consejeros independientes que durante su encargo dejen de tener tal característica, deberán hacerlo del conocimiento del consejo de administración a más tardar en la siguiente sesión de dicho órgano.

La Comisión, previo derecho de audiencia de la sociedad y del consejero de que se trate, y con acuerdo de su Junta de Gobierno, podrá objetar la calificación de independencia de los miembros del consejo de administración, cuando existan elementos que demuestren la falta de independencia conforme a lo previsto en las fracciones I a V de este artículo, supuesto en el cual perderán el referido carácter. La Comisión tendrá un plazo de treinta días hábiles contados a partir de la notificación que al efecto haga la sociedad anónima bursátil en términos de las disposiciones aplicables, para objetar, en su caso, la independencia del consejero respectivo; transcurrido dicho plazo sin que la Comisión emita su opinión, se entenderá que no existe objeción alguna. Lo anterior, sin perjuicio de que la Comisión podrá objetar dicha independencia, cuando con posterioridad se detecte que durante el encargo de algún consejero se ubique en cualquiera de los supuestos a que se refiere este artículo.

Ciudad de México, México a 28 de marzo de 2019

Estimada Asamblea de Tenedores:

En cumplimiento de lo dispuesto por la Cláusula VI, Inciso 6.02, fracción b) del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración identificado con el número 3218, celebrado con fecha 12 de junio de 2018, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo (el "Fideicomiso"), celebrado entre (i) Upsite México, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de fideicomitente; (ii) Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario, y (iii) CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de representante común de los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios que se emitan al amparo del Fideicomiso, con la comparecencia de Operadora Upsite, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de administrador, el/la suscrita, en mi carácter de integrante del Comité Técnico de Fibra Upsite, mediante la presente confirmo mi calidad de independencia en los términos del Artículo 26 de la Ley del Mercado de Valores, que se reproduce y adjunta como **Anexo "A"**.

Todos los términos en mayúscula y que no se definan de manera distinta en la presente, tendrán el significado que se les atribuye en el Contrato de Administración.

Atentamente,



Mariángela Garza Amador
Miembro independiente Comité Técnico

ANEXO "A"

Ley del Mercado de Valores, Artículo 26

Artículo 26.- Los consejeros independientes y, en su caso, los respectivos suplentes, deberán ser seleccionados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos.

La asamblea general de accionistas en la que se designe o ratifique a los miembros del consejo de administración o, en su caso, aquélla en la que se informe sobre dichas designaciones o ratificaciones, calificará la independencia de sus consejeros. Sin perjuicio de lo anterior, en ningún caso podrán designarse ni fungir como consejeros independientes las personas siguientes:

I. Los directivos relevantes o empleados de la sociedad o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que aquélla pertenezca, así como los comisarios de estas últimas. La referida limitación será aplicable a aquellas personas físicas que hubieren ocupado dichos cargos durante los doce meses inmediatos anteriores a la fecha de designación.

II. Las personas físicas que tengan influencia significativa o poder de mando en la sociedad o en alguna de las personas morales que integran el grupo empresarial o consorcio al que dicha sociedad pertenezca.

III. Los accionistas que sean parte del grupo de personas que mantenga el control de la sociedad.

IV. Los clientes, prestadores de servicios, proveedores, deudores, acreedores, socios, consejeros o empleados de una empresa que sea cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor importante.

Se considera que un cliente, prestador de servicios o proveedor es importante, cuando las ventas de la sociedad representen más del diez por ciento de las ventas totales del cliente, del prestador de servicios o del proveedor, durante los doce meses anteriores a la fecha del nombramiento. Asimismo, se considera que un deudor o acreedor es importante, cuando el importe del crédito es mayor al quince por ciento de los activos de la propia sociedad o de su contraparte.

V. Las que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado, así como los cónyuges, la concubina y el concubinario, de cualquiera de las personas físicas referidas en las fracciones I a IV de este artículo.

Los consejeros independientes que durante su encargo dejen de tener tal característica, deberán hacerlo del conocimiento del consejo de administración a más tardar en la siguiente sesión de dicho órgano.

La Comisión, previo derecho de audiencia de la sociedad y del consejero de que se trate, y con acuerdo de su Junta de Gobierno, podrá objetar la calificación de independencia de los miembros del consejo de administración, cuando existan elementos que demuestren la falta de independencia conforme a lo previsto en las fracciones I a V de este artículo, supuesto en el cual perderán el referido carácter. La Comisión tendrá un plazo de treinta días hábiles contados a partir de la notificación que al efecto haga la sociedad anónima bursátil en términos de las disposiciones aplicables, para objetar, en su caso, la independencia del consejero respectivo; transcurrido dicho plazo sin que la Comisión emita su opinión, se entenderá que no existe objeción alguna. Lo anterior, sin perjuicio de que la Comisión podrá objetar dicha independencia, cuando con posterioridad se detecte que durante el encargo de algún consejero se ubique en cualquiera de los supuestos a que se refiere este artículo.

Ciudad de México, México a 28 de marzo de 2019

Estimada Asamblea de Tenedores:

En cumplimiento de lo dispuesto por la Cláusula VI, Inciso 6.02, fracción b) del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración identificado con el número 3218, celebrado con fecha 12 de junio de 2018, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo (el "Fideicomiso"), celebrado entre (i) Upsite México, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de fideicomitente; (ii) Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario, y (iii) CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de representante común de los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios que se emitan al amparo del Fideicomiso, con la comparecencia de Operadora Upsite, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de administrador, el/la suscrita, en mi carácter de integrante del Comité Técnico de Fibra Upsite, mediante la presente confirmo mi calidad de independencia en los términos del Artículo 26 de la Ley del Mercado de Valores, que se reproduce y adjunta como **Anexo "A"**.

Todos los términos en mayúscula y que no se definan de manera distinta en la presente, tendrán el significado que se les atribuye en el Contrato de Administración.

Atentamente,



Cynthia Salicrup Río de la Loza
Miembro independiente Comité Técnico

ANEXO "A"

Ley del Mercado de Valores, Artículo 26

Artículo 26.- Los consejeros independientes y, en su caso, los respectivos suplentes, deberán ser seleccionados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos.

La asamblea general de accionistas en la que se designe o ratifique a los miembros del consejo de administración o, en su caso, aquélla en la que se informe sobre dichas designaciones o ratificaciones, calificará la independencia de sus consejeros. Sin perjuicio de lo anterior, en ningún caso podrán designarse ni fungir como consejeros independientes las personas siguientes:

I. Los directivos relevantes o empleados de la sociedad o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que aquélla pertenezca, así como los comisarios de estas últimas. La referida limitación será aplicable a aquellas personas físicas que hubieren ocupado dichos cargos durante los doce meses inmediatos anteriores a la fecha de designación.

II. Las personas físicas que tengan influencia significativa o poder de mando en la sociedad o en alguna de las personas morales que integran el grupo empresarial o consorcio al que dicha sociedad pertenezca.

III. Los accionistas que sean parte del grupo de personas que mantenga el control de la sociedad.

IV. Los clientes, prestadores de servicios, proveedores, deudores, acreedores, socios, consejeros o empleados de una empresa que sea cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor importante.

Se considera que un cliente, prestador de servicios o proveedor es importante, cuando las ventas de la sociedad representen más del diez por ciento de las ventas totales del cliente, del prestador de servicios o del proveedor, durante los doce meses anteriores a la fecha del nombramiento. Asimismo, se considera que un deudor o acreedor es importante, cuando el importe del crédito es mayor al quince por ciento de los activos de la propia sociedad o de su contraparte.

V. Las que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado, así como los cónyuges, la concubina y el concubinario, de cualquiera de las personas físicas referidas en las fracciones I a IV de este artículo.

Los consejeros independientes que durante su encargo dejen de tener tal característica, deberán hacerlo del conocimiento del consejo de administración a más tardar en la siguiente sesión de dicho órgano.

La Comisión, previo derecho de audiencia de la sociedad y del consejero de que se trate, y con acuerdo de su Junta de Gobierno, podrá objetar la calificación de independencia de los miembros del consejo de administración, cuando existan elementos que demuestren la falta de independencia conforme a lo previsto en las fracciones I a V de este artículo, supuesto en el cual perderán el referido carácter. La Comisión tendrá un plazo de treinta días hábiles contados a partir de la notificación que al efecto haga la sociedad anónima bursátil en términos de las disposiciones aplicables, para objetar, en su caso, la independencia del consejero respectivo; transcurrido dicho plazo sin que la Comisión emita su opinión, se entenderá que no existe objeción alguna. Lo anterior, sin perjuicio de que la Comisión podrá objetar dicha independencia, cuando con posterioridad se detecte que durante el encargo de algún consejero se ubique en cualquiera de los supuestos a que se refiere este artículo.

Ciudad de México, México a 28 de marzo de 2019

Estimada Asamblea de Tenedores:

En cumplimiento de lo dispuesto por la Cláusula VI, Inciso 6.02, fracción b) del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración identificado con el número 3218, celebrado con fecha 12 de junio de 2018, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo (el “Fideicomiso”), celebrado entre (i) Upsite México, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de fideicomitente; (ii) Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario, y (iii) CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de representante común de los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios que se emitan al amparo del Fideicomiso, con la comparecencia de Operadora Upsite, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de administrador, el/la suscrita, en mi carácter de integrante del Comité Técnico de Fibra Upsite, mediante la presente confirmo mi calidad de independencia en los términos del Artículo 26 de la Ley del Mercado de Valores, que se reproduce y adjunta como **Anexo “A”**.

Todos los términos en mayúscula y que no se definan de manera distinta en la presente, tendrán el significado que se les atribuye en el Contrato de Administración.

Atentamente,



Enrique Estevez Alverde

Miembro independiente Comité Técnico

ANEXO "A"

Ley del Mercado de Valores, Artículo 26

Artículo 26.- Los consejeros independientes y, en su caso, los respectivos suplentes, deberán ser seleccionados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos.

La asamblea general de accionistas en la que se designe o ratifique a los miembros del consejo de administración o, en su caso, aquélla en la que se informe sobre dichas designaciones o ratificaciones, calificará la independencia de sus consejeros. Sin perjuicio de lo anterior, en ningún caso podrán designarse ni fungir como consejeros independientes las personas siguientes:

I. Los directivos relevantes o empleados de la sociedad o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que aquélla pertenezca, así como los comisarios de estas últimas. La referida limitación será aplicable a aquellas personas físicas que hubieren ocupado dichos cargos durante los doce meses inmediatos anteriores a la fecha de designación.

II. Las personas físicas que tengan influencia significativa o poder de mando en la sociedad o en alguna de las personas morales que integran el grupo empresarial o consorcio al que dicha sociedad pertenezca.

III. Los accionistas que sean parte del grupo de personas que mantenga el control de la sociedad.

IV. Los clientes, prestadores de servicios, proveedores, deudores, acreedores, socios, consejeros o empleados de una empresa que sea cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor importante.

Se considera que un cliente, prestador de servicios o proveedor es importante, cuando las ventas de la sociedad representen más del diez por ciento de las ventas totales del cliente, del prestador de servicios o del proveedor, durante los doce meses anteriores a la fecha del nombramiento. Asimismo, se considera que un deudor o acreedor es importante, cuando el importe del crédito es mayor al quince por ciento de los activos de la propia sociedad o de su contraparte.

V. Las que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado, así como los cónyuges, la concubina y el concubinario, de cualquiera de las personas físicas referidas en las fracciones I a IV de este artículo.

Los consejeros independientes que durante su encargo dejen de tener tal característica, deberán hacerlo del conocimiento del consejo de administración a más tardar en la siguiente sesión de dicho órgano.

La Comisión, previo derecho de audiencia de la sociedad y del consejero de que se trate, y con acuerdo de su Junta de Gobierno, podrá objetar la calificación de independencia de los miembros del consejo de administración, cuando existan elementos que demuestren la falta de independencia conforme a lo previsto en las fracciones I a V de este artículo, supuesto en el cual perderán el referido carácter. La Comisión tendrá un plazo de treinta días hábiles contados a partir de la notificación que al efecto haga la sociedad anónima bursátil en términos de las disposiciones aplicables, para objetar, en su caso, la independencia del consejero respectivo; transcurrido dicho plazo sin que la Comisión emita su opinión, se entenderá que no existe objeción alguna. Lo anterior, sin perjuicio de que la Comisión podrá objetar dicha independencia, cuando con posterioridad se detecte que durante el encargo de algún consejero se ubique en cualquiera de los supuestos a que se refiere este artículo.

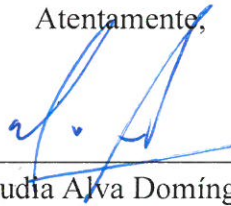
Ciudad de México, México a 28 de marzo de 2019

Estimada Asamblea de Tenedores:

En cumplimiento de lo dispuesto por la Cláusula VI, Inciso 6.02, fracción b) del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración identificado con el número 3218, celebrado con fecha 12 de junio de 2018, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo (el "Fideicomiso"), celebrado entre (i) Upsite México, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de fideicomitente; (ii) Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario, y (iii) CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de representante común de los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios que se emitan al amparo del Fideicomiso, con la comparecencia de Operadora Upsite, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de administrador, el/la suscrita, en mi carácter de integrante del Comité Técnico de Fibra Upsite, mediante la presente confirmo mi calidad de independencia en los términos del Artículo 26 de la Ley del Mercado de Valores, que se reproduce y adjunta como **Anexo "A"**.

Todos los términos en mayúscula y que no se definan de manera distinta en la presente, tendrán el significado que se les atribuye en el Contrato de Administración.

Atentamente,



Claudia Alva Domínguez

Miembro independiente Comité Técnico

ANEXO "A"

Ley del Mercado de Valores, Artículo 26

Artículo 26.- Los consejeros independientes y, en su caso, los respectivos suplentes, deberán ser seleccionados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos.

La asamblea general de accionistas en la que se designe o ratifique a los miembros del consejo de administración o, en su caso, aquélla en la que se informe sobre dichas designaciones o ratificaciones, calificará la independencia de sus consejeros. Sin perjuicio de lo anterior, en ningún caso podrán designarse ni fungir como consejeros independientes las personas siguientes:

I. Los directivos relevantes o empleados de la sociedad o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que aquélla pertenezca, así como los comisarios de estas últimas. La referida limitación será aplicable a aquellas personas físicas que hubieren ocupado dichos cargos durante los doce meses inmediatos anteriores a la fecha de designación.

II. Las personas físicas que tengan influencia significativa o poder de mando en la sociedad o en alguna de las personas morales que integran el grupo empresarial o consorcio al que dicha sociedad pertenezca.

III. Los accionistas que sean parte del grupo de personas que mantenga el control de la sociedad.

IV. Los clientes, prestadores de servicios, proveedores, deudores, acreedores, socios, consejeros o empleados de una empresa que sea cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor importante.

Se considera que un cliente, prestador de servicios o proveedor es importante, cuando las ventas de la sociedad representen más del diez por ciento de las ventas totales del cliente, del prestador de servicios o del proveedor, durante los doce meses anteriores a la fecha del nombramiento. Asimismo, se considera que un deudor o acreedor es importante, cuando el importe del crédito es mayor al quince por ciento de los activos de la propia sociedad o de su contraparte.

V. Las que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado, así como los cónyuges, la concubina y el concubinario, de cualquiera de las personas físicas referidas en las fracciones I a IV de este artículo.

Los consejeros independientes que durante su encargo dejen de tener tal característica, deberán hacerlo del conocimiento del consejo de administración a más tardar en la siguiente sesión de dicho órgano.

La Comisión, previo derecho de audiencia de la sociedad y del consejero de que se trate, y con acuerdo de su Junta de Gobierno, podrá objetar la calificación de independencia de los miembros del consejo de administración, cuando existan elementos que demuestren la falta de independencia conforme a lo previsto en las fracciones I a V de este artículo, supuesto en el cual perderán el referido carácter. La Comisión tendrá un plazo de treinta días hábiles contados a partir de la notificación que al efecto haga la sociedad anónima bursátil en términos de las disposiciones aplicables, para objetar, en su caso, la independencia del consejero respectivo; transcurrido dicho plazo sin que la Comisión emita su opinión, se entenderá que no existe objeción alguna. Lo anterior, sin perjuicio de que la Comisión podrá objetar dicha independencia, cuando con posterioridad se detecte que durante el encargo de algún consejero se ubique en cualquiera de los supuestos a que se refiere este artículo.

Ciudad de México, México a 28 de marzo de 2019

Estimada Asamblea de Tenedores:

En cumplimiento de lo dispuesto por la Cláusula VI, Inciso 6.02, fracción b) del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración identificado con el número 3218, celebrado con fecha 12 de junio de 2018, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo (el “Fideicomiso”), celebrado entre (i) Upsite México, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de fideicomitente; (ii) Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario, y (iii) CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de representante común de los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios que se emitan al amparo del Fideicomiso, con la comparecencia de Operadora Upsite, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de administrador, el/la suscrita, en mi carácter de integrante del Comité Técnico de Fibra Upsite, mediante la presente confirmo mi calidad de independencia en los términos del Artículo 26 de la Ley del Mercado de Valores, que se reproduce y adjunta como **Anexo “A”**.

Todos los términos en mayúscula y que no se definan de manera distinta en la presente, tendrán el significado que se les atribuye en el Contrato de Administración.

Atentamente,



José Antonio Martí Cotarelo
Miembro independiente Comité Técnico

ANEXO "A"

Ley del Mercado de Valores, Artículo 26

Artículo 26.- Los consejeros independientes y, en su caso, los respectivos suplentes, deberán ser seleccionados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos.

La asamblea general de accionistas en la que se designe o ratifique a los miembros del consejo de administración o, en su caso, aquella en la que se informe sobre dichas designaciones o ratificaciones, calificará la independencia de sus consejeros. Sin perjuicio de lo anterior, en ningún caso podrán designarse ni fungir como consejeros independientes las personas siguientes:

I. Los directivos relevantes o empleados de la sociedad o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que aquella pertenezca, así como los comisarios de estas últimas. La referida limitación será aplicable a aquellas personas físicas que hubieren ocupado dichos cargos durante los doce meses inmediatos anteriores a la fecha de designación.

II. Las personas físicas que tengan influencia significativa o poder de mando en la sociedad o en alguna de las personas morales que integran el grupo empresarial o consorcio al que dicha sociedad pertenezca.

III. Los accionistas que sean parte del grupo de personas que mantenga el control de la sociedad.

IV. Los clientes, prestadores de servicios, proveedores, deudores, acreedores, socios, consejeros o empleados de una empresa que sea cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor importante.

Se considera que un cliente, prestador de servicios o proveedor es importante, cuando las ventas de la sociedad representen más del diez por ciento de las ventas totales del cliente, del prestador de servicios o del proveedor, durante los doce meses anteriores a la fecha del nombramiento. Asimismo, se considera que un deudor o acreedor es importante, cuando el importe del crédito es mayor al quince por ciento de los activos de la propia sociedad o de su contraparte.

V. Las que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado, así como los cónyuges, la concubina y el concubinario, de cualquiera de las personas físicas referidas en las fracciones I a IV de este artículo.

Los consejeros independientes que durante su encargo dejen de tener tal característica, deberán hacerlo del conocimiento del consejo de administración a más tardar en la siguiente sesión de dicho órgano.

La Comisión, previo derecho de audiencia de la sociedad y del consejero de que se trate, y con acuerdo de su Junta de Gobierno, podrá objetar la calificación de independencia de los miembros del consejo de administración, cuando existan elementos que demuestren la falta de independencia conforme a lo previsto en las fracciones I a V de este artículo, supuesto en el cual perderán el referido carácter. La Comisión tendrá un plazo de treinta días hábiles contados a partir de la notificación que al efecto haga la sociedad anónima bursátil en términos de las disposiciones aplicables, para objetar; en su caso, la independencia del consejero respectivo; transcurrido dicho plazo sin que la Comisión emita su opinión, se entenderá que no existe objeción alguna. Lo anterior, sin perjuicio de que la Comisión podrá objetar dicha independencia, cuando con posterioridad se detecte que durante el encargo de algún consejero se ubique en cualquiera de los supuestos a que se refiere este artículo.

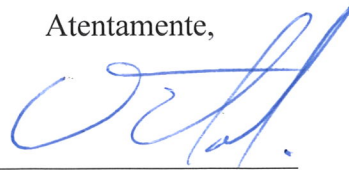
Ciudad de México, México a 28 de marzo de 2019

Estimada Asamblea de Tenedores:

En cumplimiento de lo dispuesto por la Cláusula VI, Inciso 6.02, fracción b) del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración identificado con el número 3218, celebrado con fecha 12 de junio de 2018, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo (el "Fideicomiso"), celebrado entre (i) Upsite México, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de fideicomitente; (ii) Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario, y (iii) CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de representante común de los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios que se emitan al amparo del Fideicomiso, con la comparecencia de Operadora Upsite, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de administrador, el/la suscrita, en mi carácter de integrante del Comité Técnico de Fibra Upsite, mediante la presente confirmo mi calidad de independencia en los términos del Artículo 26 de la Ley del Mercado de Valores, que se reproduce y adjunta como **Anexo "A"**.

Todos los términos en mayúscula y que no se definan de manera distinta en la presente, tendrán el significado que se les atribuye en el Contrato de Administración.

Atentamente,



Oscar Ricardo Uribe Fernández
Miembro independiente Comité Técnico

ANEXO "A"

Ley del Mercado de Valores, Artículo 26

Artículo 26.- Los consejeros independientes y, en su caso, los respectivos suplentes, deberán ser seleccionados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos.

La asamblea general de accionistas en la que se designe o ratifique a los miembros del consejo de administración o, en su caso, aquélla en la que se informe sobre dichas designaciones o ratificaciones, calificará la independencia de sus consejeros. Sin perjuicio de lo anterior, en ningún caso podrán designarse ni fungir como consejeros independientes las personas siguientes:

I. Los directivos relevantes o empleados de la sociedad o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que aquélla pertenezca, así como los comisarios de estas últimas. La referida limitación será aplicable a aquellas personas físicas que hubieren ocupado dichos cargos durante los doce meses inmediatos anteriores a la fecha de designación.

II. Las personas físicas que tengan influencia significativa o poder de mando en la sociedad o en alguna de las personas morales que integran el grupo empresarial o consorcio al que dicha sociedad pertenezca.

III. Los accionistas que sean parte del grupo de personas que mantenga el control de la sociedad.

IV. Los clientes, prestadores de servicios, proveedores, deudores, acreedores, socios, consejeros o empleados de una empresa que sea cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor importante.

Se considera que un cliente, prestador de servicios o proveedor es importante, cuando las ventas de la sociedad representen más del diez por ciento de las ventas totales del cliente, del prestador de servicios o del proveedor, durante los doce meses anteriores a la fecha del nombramiento. Asimismo, se considera que un deudor o acreedor es importante, cuando el importe del crédito es mayor al quince por ciento de los activos de la propia sociedad o de su contraparte.

V. Las que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado, así como los cónyuges, la concubina y el concubinario, de cualquiera de las personas físicas referidas en las fracciones I a IV de este artículo.

Los consejeros independientes que durante su encargo dejen de tener tal característica, deberán hacerlo del conocimiento del consejo de administración a más tardar en la siguiente sesión de dicho órgano.

La Comisión, previo derecho de audiencia de la sociedad y del consejero de que se trate, y con acuerdo de su Junta de Gobierno, podrá objetar la calificación de independencia de los miembros del consejo de administración, cuando existan elementos que demuestren la falta de independencia conforme a lo previsto en las fracciones I a V de este artículo, supuesto en el cual perderán el referido carácter. La Comisión tendrá un plazo de treinta días hábiles contados a partir de la notificación que al efecto haga la sociedad anónima bursátil en términos de las disposiciones aplicables, para objetar, en su caso, la independencia del consejero respectivo; transcurrido dicho plazo sin que la Comisión emita su opinión, se entenderá que no existe objeción alguna. Lo anterior, sin perjuicio de que la Comisión podrá objetar dicha independencia, cuando con posterioridad se detecte que durante el encargo de algún consejero se ubique en cualquiera de los supuestos a que se refiere este artículo.