



ASAMBLEA GENERAL ANUAL ORDINARIA DE TENEDORES

28 DE MARZO 2023

Ubicación: CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Dirección: Plaza Campos Elíseos Uno, Calzada Mariano Escobedo 595,
Piso 13, Colonia Polanco, V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo,
Ciudad de México, México, C.P. 11580

Horario: 11:00 a.m.

CONTACTO

UPSITE:

iwolska@upsite-mexico.com / ocampos@upsite-mexico.com / contacto@upsite-mexico.com

Tel: +52 (55) 2167 0977



ORDEN DEL DÍA

- I. Presentación, discusión, y en su caso, aprobación de (i) el informe anual del Administrador del Fideicomiso, por conducto de su director general; (ii) el informe anual del Comité Técnico del Fideicomiso; y (iii) los informes anuales del Comité de Auditoría, Comité de Prácticas Societarias, Comité de Inversiones y Comité de Nominaciones; todos ellos por el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2022.
- II. Presentación, discusión, análisis, y en su caso, aprobación de los Estados Financieros Anuales Auditados del Fideicomiso correspondientes al ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2022, conforme a la cláusula XVIII, inciso 18.03 (i) del Fideicomiso.
- III. Informe sobre el cumplimiento de las obligaciones fiscales durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2022.
- IV. Informe sobre el Resultado Fiscal correspondiente al ejercicio 2022.
- V. Propuesta, discusión y, en su caso, designación o ratificación de los miembros que integran el Comité Técnico y de los demás comités de apoyo del Fideicomiso.
- VI. Informe sobre los Emolumentos de 2022 y, propuesta, discusión y en su caso aprobación de los Emolumentos para 2023.
- VII. Designación de delegados especiales que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas con respecto a los puntos anteriores.
- VIII. Redacción, lectura y aprobación del Acta de la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores del Fideicomiso.



I. Presentación, discusión, y en su caso, aprobación de (i) el informe anual del Administrador del Fideicomiso, por conducto de su director general; (ii) el informe anual del Comité Técnico del Fideicomiso; y (iii) los informes anuales del Comité de Auditoría, Comité de Practicas Societarias, Comité de Inversiones y Comité de Nominaciones; todos ellos por el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2022.

- Los informes de los comités se anexan a esta presentación como “Apéndice I”.

Estimados accionistas,

Me complace compartir con ustedes el desempeño operativo y financiero para el año terminado el 31 de diciembre de 2022. Durante este período, continuamos avanzando con nuestra estrategia enfocada en el desarrollo, consolidándonos como un vehículo de inversión atractivo que aprovecha y captura las condiciones favorables del mercado inmobiliario industrial en México.

Durante 2022, muchas empresas multinacionales incrementaron sus esfuerzos para trasladar parte de su producción a países cercanos a sus mercados principales, efecto conocido como “Nearshoring”, en respuesta al aumento de los costos de logísticos y a la incertidumbre generada por las perturbaciones en las cadenas de suministro, así como a la guerra comercial entre China y Estados Unidos. Por ello, México se ha convertido en uno de los beneficiarios de esta coyuntura internacional.

Como reflejo de este entorno, la zona fronteriza del país presenta tasas de absorción históricas y tasas de ocupación de alrededor del 97%. Además de la histórica demanda en esta región, se espera una importante actividad del sector automotriz, particularmente en la zona del Bajío, y en la cual Fibra Upsite cuenta con cerca de 60 hectáreas para su desarrollo.

En cuanto a nuestra operación, les informamos que, en Ciudad Juárez, una de las plazas con mayor demanda a nivel nacional y pilar de nuestro crecimiento, entregamos el edificio IV, que cuenta con dos contratos de arrendamiento denominados en dólares, ambos por un plazo de 7 años. Asimismo, entregamos el edificio V el cual cuenta también con un contrato de arrendamiento denominado en dólares y por un plazo de 7 años. En cuanto al edificio VI, llevamos un avance considerable en su construcción, y el cual contará con una superficie bruta arrendable de 34,237 metros cuadrados. Este edificio ya cuenta con un contrato de arrendamiento para el 57% de su área rentable. Dicho contrato es por un plazo de 7 años y está denominado en dólares de los Estados Unidos. En su conjunto, estos 3 edificios adicionarán una superficie bruta arrendable de alrededor de 71 mil metros cuadrados a nuestro portafolio.

Con relación a la propiedad Tlaxcala, nos complace informarles que hemos progresado significativamente en la formalización de un contrato de arrendamiento a 10 años denominado en dólares y que comenzará a generar flujo e partir del mes de mayo de 2023.

Adicionalmente cerramos el año con una ocupación del portafolio del 100% y un perfil de vencimiento promedio en los contratos de arrendamiento de 7.4 años, siendo uno de los más extensos del sector inmobiliario industrial en México, y el cual se traduce en una estabilidad y previsibilidad de los flujos de efectivo futuros.

En cuanto a nuestros resultados financieros, los ingresos totales para el periodo registraron un alza anual del 57.4%, alcanzando los \$37.0 millones de pesos. Al cierre del trimestre se practicó el avalúo de todas las propiedades de inversión, ascendiendo este ajuste del valor razonable a \$62.1 millones de pesos. Debido a lo anterior, se registró una utilidad neta del periodo de \$68.2 millones.

Es importante mencionar que, con la entrada de los flujos correspondientes a la propiedad de Tlaxcala, así como de las nuevas propiedades próximas a entregarse, esperamos ver importantes avances en los ingresos hacia la segunda mitad del 2023.

Agradecemos profundamente el apoyo de los miembros de los distintos Comités y reiteramos nuestro compromiso con los accionistas para asegurar buenos resultados provenientes de nuestro programa estratégico de inversión. Las grandes oportunidades que actualmente presenta el mercado inmobiliario industrial en México pueden ser bien capitalizadas mediante nuestro modelo diferenciado de negocios.

Finalmente, quiero agradecer el esfuerzo incansable y gran compromiso de todo nuestro equipo administrativo durante este año que acaba de concluir.

Agradecemos mucho su atención,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned above the printed name and title.

Rodolfo Gerardo Balmaceda García
Presidente del Comité Técnico y Director General

FIBRA UPSITE
REPORTE ANUAL DEL COMITÉ TÉCNICO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

A la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores de Fibra Upsite, informó lo siguiente:

El suscrito, en mi carácter de presidente del Comité de Técnico del Fideicomiso Irrevocable de Administración número 3218, de fecha 12 de junio de 2018 (el “Fideicomiso” y/o “Fibra Upsite”), 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 de este Comité relativo al ejercicio que comprende del 01 de enero al 31 de diciembre de 2022.

Comité Técnico

A partir del 30 de marzo de 2022, el Comité Técnico estuvo integrado de la siguiente manera:

Propietarios	Suplentes	Independientes	Suplentes
Rodolfo Gerardo Balmaceda García	Juan Carlos Talavera de Noriega	Vicente Saisó Alva	Enrique Estévez Alverde
Alejandro Ituarte Egea	Roque Alonso Trujillo Quintana	Mariángela Garza Amador	Lenora Marie Suki
Juan Manuel Valle Pereña	Francisco Javier Martínez García	Javier Fernández Guerra	Oscar Ricardo Uribe Fernández
		Anna Katrina Raptis	José Antonio Martí Cotarelo

Durante el ejercicio que comprende del 01 de enero al 31 de diciembre de 2022, el Comité Técnico sesionó en 4 (cuatro) 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 de cada una de las sesiones:

- **Febrero 24 de 2022**

- I. Aprobación del informe del Administrador.
- II. Aprobación de los Estados Financieros correspondientes al cuarto trimestre de 2021.
- III. Recomendación a la Asamblea de Tenedores para la aprobación de los Estados Financieros auditados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2021.
- IV. Aprobación de la tercera disposición de la línea de crédito con Bancomext.
- V. Aprobación de la contratación del auditor independiente para el ejercicio 2022.
- VI. Toma de nota de la inexistencia de resultado fiscal al cierre del 2021, por lo que no existió obligación para la distribución de dividendos.
- VII. Aprobación de las acciones adoptadas por el Administrador respecto a la propiedad de Tlaxcala.
- VIII. Aprobación de la inversión para el desarrollo del edificio UP-CJS-04 y UP-CJS-05 en Ciudad Juárez, este último sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones.

- IX. Aprobación para delegar en el Comité de Practicas Societarias las condiciones para la determinación del Bono de Fundador, en términos del Contrato de Administración.
- X. Informe sobre las acciones estratégicas que está llevando al cabo el Administrador.
- XI. Aprobación de la renovación de los seguros de responsabilidad denominado “D&O”.

Abril 28 de 2022

- I. Aprobación del informe del Administrador.
- II. Aprobación de los Estados Financieros al cierre del primer trimestre de 2022.
- III. Aprobación de las acciones adoptadas por el Administrador respecto a la propiedad de Tlaxcala.
- IV. Aprobación de la inversión para el desarrollo del edificio UP–CJS–06 en Ciudad Juárez.
- V. Toma de nota de los indicadores de desempeño del Administrador.
- VI. Informe sobre las acciones estratégicas que está llevando al cabo el Administrador.

Julio 26 de 2022

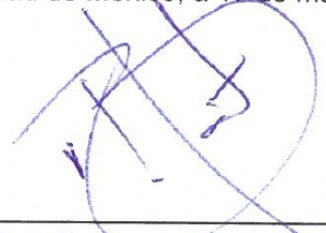
- I. Aprobación del informe del Administrador.
- II. Aprobación de los Estados Financieros del segundo trimestre de 2022.
- III. Aprobación de la ampliación de la línea de crédito global con Bancomext.
- IV. Aprobación de la cuarta disposición de la línea de crédito global con Bancomext.
- V. Aprobación de los KPIs y el pago de la compensación variable de los sueldos y salarios de los Ejecutivos del Administrador.
- VI. Informe sobre las acciones estratégicas que está llevando al cabo el Administrador.

Octubre 24 de 2022

- I. Aprobación del informe del Administrador.
- II. Aprobación de los Estados Financieros del tercer trimestre de 2022.
- III. Toma de nota sobre el estatus de la recuperación del ISR y del IVA.
- IV. Aprobación de la quinta disposición de la línea de crédito global con Bancomext.
- V. Aprobación de las inversiones adicionales para los edificios “UPS–CJS–04” y UPS–CJS–05 y UPS–CJS–06”.
- VI. Aprobación del presupuesto de costos y gastos de operación para el ejercicio social correspondiente al año 2023.
- VII. Aprobación de la mecánica de distribución del presupuesto de costos y gastos de operación del Administrador para el ejercicio social correspondiente al año 2023.
- VIII. Informe sobre las acciones estratégicas que está llevando al cabo el Administrador.
- IX. Aprobación del cuestionario de autoevaluación y retroalimentación de los miembros independientes del Comité Técnico.

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

Ciudad de México, a 17 de marzo de 2023

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and strokes.

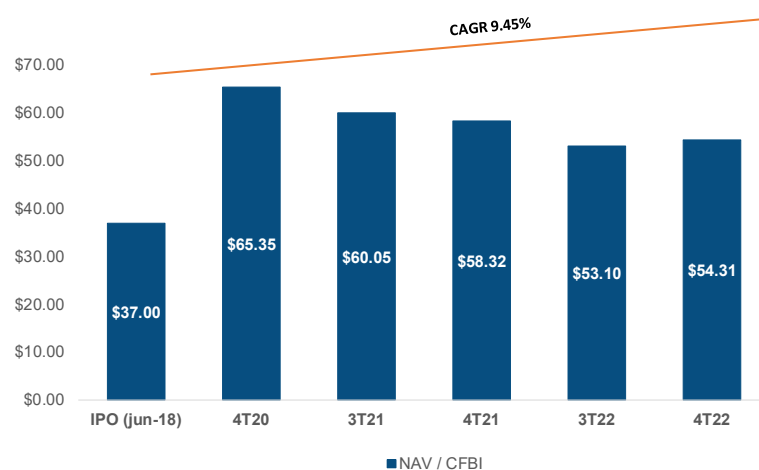
Rodolfo Gerardo Balmaceda García
Presidente del Comité Técnico y Director General

II. Presentación, discusión, análisis, y en su caso, aprobación de los Estados Financieros Anuales Auditados del Fideicomiso correspondientes al ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2022, conforme a la cláusula XVIII, inciso 18.03, letra (i) del Fideicomiso.

- Los Estados Financieros se anexan a esta presentación como “Apéndice II”.

“Net Asset Value” Fibra Uspite

Ps.	
Total Propiedades de Inversión	3,472,640,365
Efectivo y equivalentes de efectivo	493,967,489
Cuentas por cobrar	7,350
Impuesto al valor agregado por recuperar	195,856,437
Total Activos	4,162,471,641
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	(83,587,042)
Deuda de corto y largo plazo	(1,023,814,291)
Total Ajuste CAPEX y Pasivos	(1,107,401,333)
Total Ajustes de Pasivos y Capital	(1,107,401,333)
NAV Ajustado	3,055,070,308
NAV por CBFi en Circulación	54.31
Total CBFIs en circulación al 31/12/22	56,257,365 CBFIs



Portafolio Estabilizado

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

Portafolio Estabilizado	Región	SBA (m ²)	Fecha de Entrega	% Rentado
TIJ03	Tijuana	29,553	01-Mar-22	100%
CJS03	Juárez	20,344	15-Sep-22	100%
CJS04	Juárez	18,369	01-Feb-23	100%
CJS05	Juárez	18,369	01-Feb-23	100%
Total		86,635		100%

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

Portafolio Mismas Tiendas	Región	SBA (m ²)	Fecha de Entrega	% Rentado
TIJ01	Tijuana	8,400	31-Dec-19	100%
TIJ02	Tijuana	15,017	23-Aug-21	100%
CJS01	Juárez	13,901	30-Nov-19	100%
CJS02	Juárez	15,225	01-Sep-21	100%
TLAX01	Tlaxcala	31,920	31-Jan-20	100%
Total		84,463		

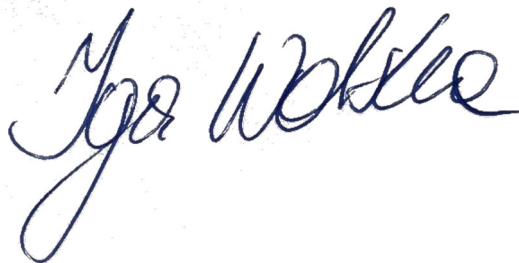
III. Informe sobre el cumplimiento de las obligaciones fiscales durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2022.

Se informa que el Fideicomiso Irrevocable de Administración número 3218, de fecha 12 de junio de 2018 ("Fibra Upsite"), ha presentado en tiempo y forma todas y cada una de las declaraciones de impuestos que le corresponden, y ha realizado 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 se tiene conocimiento de que exista o se encuentre abierto un 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 anexa una copia del oficio de cumplimiento de obligaciones fiscales expedido por el Servicio de Administración Tributaria ("SAT").

Ciudad de México, a 17 de marzo de 2023



Iga Maria Wolska
Directora de Administración y Finanzas

Opinión del cumplimiento de obligaciones fiscales

Folio	Clave R.F.C.
23NB0112903	FUF180612CV1

Nombre, Denominación o Razón social
FIBRA UPSITE F/3218 SIN TIPO DE SOCIEDAD

Estimado contribuyente
<p>Respuesta de opinión:</p> <p>En atención a su consulta sobre el Cumplimiento de Obligaciones, se le informa lo siguiente:</p> <p>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 en el cumplimiento de los puntos que se revisa la opinión del cumplimiento de obligaciones fiscales, contenidos en la Resolución Miscelánea Fiscal vigente. Por lo que se emite esta opinión del cumplimiento de obligaciones fiscales, en sentido POSITIVO. La presente opinión no es 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.</p> <p>Revisión practicada el día 21 de marzo de 2023, a las 09:36 horas</p>

Notas
<p>1.-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 2.1.28. y 30 días naturales a partir de su emisión para trámites diferentes al señalado, de acuerdo a la regla 2.1.37. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2023.</p> <p>2.-El procedimiento para obtener la opinión se realiza conforme a lo previsto en la regla 2.1.37. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2023 y de acuerdo a lo establecido en el artículo 32-D del Código Fiscal de la Federación y no constituye respuesta favorable respecto a contribuyentes que se ubican en los supuestos del artículo 69 del Código Fiscal de la Federación.</p> <p>3.-La opinión del cumplimiento, se genera atendiendo a la situación fiscal del contribuyente en los siguientes sentidos: POSITIVA. - Cuando el contribuyente esté inscrito y al corriente en el cumplimiento de las obligaciones que se consideran en los numerales 1 a 12 de la regla 2.1.37. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2023; NEGATIVA. - Cuando el contribuyente esté inscrito y no se encuentre al corriente en el cumplimiento de las obligaciones que se consideran en los numerales 1 a 12 de la regla 2.1.37. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2023; INSCRITO SIN OBLIGACIONES.- Cuando el contribuyente está inscrito en el RFC pero no tiene obligaciones fiscales.</p> <p>4.-Para estímulos o subsidios, la opinión que se genere indicando que es Inscrito SIN OBLIGACIONES fiscales, se tomará como Positiva cuando el monto del subsidio no rebase de 40 UMAS elevado al año, en caso contrario se considera como resultado Negativo.</p>

Cadena Original

||FUF180612CV1|23NB0112903|21-03-2023|P||000010888880000031||

Sello DigitalILxCWQ64ZHb5x5EiBRfAwT2Bx5OSX0ojeqeCWjX+WC57wiW2H1wk74ZqwGzY0lrYpfGhpEybQri03uCnpNX+vc9/4
peTR2V/FZBAAdliuI4SWjB3M8X9tOcmw3RV8B4dZCDIBMiIN7Mwf5CNM/J5jc+257CfS1Nn4uIMWmK6V+M9loXNO/
lmpYWNW82LRMG3kJKnyl+Zc7nQyWMa2KQUxreV+SS1nuPK84e+H7sMJjNnaO/SbXz0Jj0RXW2t+sHr9MmCHDVh7QM
mWhC12LDjRYr4PVwCNSJHE95xDbYUKtcPRoQINZMiX6KIBp2wrD1dD5OnIM2KWjd1yyY3HA==**Contacto:**Av. Hidalgo 77, col. Guerrero, c.p. 06300,
Ciudad de México. Atención telefónica 01 55
627 22 728, desde Estados Unidos y Canadá
01 877 44 88 728.

Servicio de Administración Tributaria

Notas

5.-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

6.-El procedimiento para obtener la opinión se realiza conforme a lo previsto en la regla 2.1.37. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2023 y de acuerdo a lo establecido en el artículo 32-D 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|23NB0112903|21-03-2023|P||000010888880000031||

Sello Digital

ILxCWQ64ZHb5x5EiBRfAwT2Bx5OSX0ojeqeCWjX+WC57wiW2H1wk74ZqwGzY0lryPfGhpEyBQri03uCnpNX+vc9/4
peTR2V/FZBAdliuI4SWjB3M8X9tOcmw3RV8B4dZCDIBMiIN7Mwf5CNM/J5jc+257Cfs1Nn4uIMWmK6V+M9loXNO/
ImrpYNW82LRMG3kJKnyl+Zc7nQyWMa2KQUxreV+SS1nuPK84e+H7sMJjNnaO/SbXz0Jj0RXW2t+sHr9MmCHDVh7QM
mWhC12LDjRYr4PVwCNStJHE95xDbyUKtcPRoQtNZMiX6KIBp2wrD1dD5OnIM2KWjd1yyY3HA==



Contacto:

Av. Hidalgo 77, col. Guerrero, c.p. 06300,
Ciudad de México. Atención telefónica 01 55
627 22 728, desde Estados Unidos y Canadá
01 877 44 88 728.

IV. Informe sobre el Resultado Fiscal correspondiente al ejercicio 2022.

No hay resultado fiscal.

V. Propuesta, discusión y, en su caso, designación o ratificación de los miembros que integran el Comité Técnico y de los comités de apoyo del Fideicomiso.

El plan de negocio estratégico de Fibra Upsite integra lineamientos Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo (ASG) alineados a los intereses de los inversionistas, fondos de pensiones y demás grupos de interés relacionados con el negocio del Fideicomiso.

El Comité Técnico, como una mejor práctica, llevó a cabo en la última sesión del año un ejercicio de autoevaluación de sus miembros, el cual consistió en una evaluación personal y del desempeño de este Comité. Algunos de los aspectos evaluados fueron:

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

El Comité Técnico y los Comités de Apoyo están compuestos de la siguiente manera:

Comité Técnico

Miembros	Suplentes	Independientes	Suplentes
Rodolfo Gerardo Balmaceda García	Juan Carlos Talavera de Noriega	Vicente Saisó Alva	Enrique Estévez Alverde
Alejandro Ituarte Egea	Roque Alonso Trujillo Quintana	Anna Katrina Raptis	José Antonio Martí Cotarelo
Juan Manuel Valle Pereña	Francisco Javier Martínez García	Javier Fernández Guerra	Oscar Ricardo Uribe Fernández
		Mariángela Garza Amador	Lenora Marie Suki

Comités de apoyo

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

Se propone que la Asamblea de Tenedores ratifique a los miembros del Comité Técnico y sus Comités de apoyo.

- Las semblanzas de los Miembros Independientes del Comité Técnico se anexan a esta presentación como **“Apéndice III”**.

VI. Informe sobre los Emolumentos de 2022 y, propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de los Emolumentos para el 2023.

En la Asamblea de Tenedores del 30 de marzo de 2022, se aprobó aumentar los Emolumentos para los miembros independientes que participen en el Comité Técnico y comités de apoyo en un 14%. El pasado 18 de octubre de 2022 el Comité de Prácticas Societarias recomendó hacer un ajuste de mercado a los Emolumentos pagados a los miembros independientes que participen en el Comité Técnico y comités de apoyo.

Por lo anterior, se propone a esta Asamblea de Tenedores la aprobación de un aumento que refleje las condiciones de mercado y para una empresa de las características de Fibra Upsite. Dicho aumento ascendería a MXN\$48,544.00 (Cuarenta y ocho mil quinientos cuarenta y cuatro pesos 00/100) para los miembros independientes que participen en el Comité Técnico. Asimismo, se propone a esta Asamblea de Tenedores homologar los Emolumentos a los miembros independientes que participen en los comités de apoyo a MXN\$23,112.00 (Veintitrés mil ciento doce pesos 00/100) conforme a los términos que se aprobaron en las Asambleas de Tenedores del pasado 28 de marzo de 2019, 17 de marzo de 2021 y 30 de marzo de 2022, respectivamente.

Se anexan a esta presentación como “**Apéndice III**”, una tabla que describe la propuesta de aprobación de Emolumentos para el 2023.

VII. Designación de delegados especiales que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas con respecto a los puntos anteriores.

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 Sentíes, Patricia Flores Milchorena, Lileni Zárate Ramírez y Alfredo Basurto Dorantes. Se les autoriza para que conjunto 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 Sentíes, , Patricia Flores Milchorena, Lileni Zárate Ramírez y Alfredo Basurto Dorantes , 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.

VIII. Redacción, lectura y aprobación del Acta de la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores del Fideicomiso.

“Apéndice I”

FIBRA UPSTE REPORTE ANUAL DEL COMITÉ DE AUDITORÍA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

A la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores y miembros del Comité Técnico de Fibra Upsite, informó lo siguiente:

La suscrita, en mi carácter de presidenta del Comité de Auditoría del Fideicomiso Irrevocable de Administración número 3218, de fecha 12 de junio de 2018 (el “Fideicomiso” y/o “Fibra Upsite”), 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 de este Comité de Auditoría relativo al ejercicio que comprende del 01 de enero al 31 de diciembre de 2022.

El Comité de Auditoría se integró de la siguiente manera:

Comité Auditoría	Cargo	Calidad
Mariángela Garza Amador	Presidente	Independiente
Vicente Saisó Alva	Miembro	Independiente
Enrique Estevez Alverde	Miembro	Independiente

Durante el ejercicio que comprende del 01 de enero al 31 de diciembre de 2022, el Comité de Auditoría sesionó en 4 (cuatro) 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:

- **Febrero 23 de 2022**
 - I. Recomendación al Comité Técnico de aprobar los Estados Financieros al cierre del cuarto trimestre de 2021.
 - II. Recomendación al Comité Técnico y a la Asamblea de Tenedores de aprobar los Estados Financieros Auditados del ejercicio social terminado al 31 de diciembre de 2021.
 - III. Recomendación al Comité Técnico de aprobar la contratación del auditor externo del Fideicomiso, para el ejercicio social correspondiente a 2022.
 - IV. Recomendación al Comité Técnico para aprobar la contratación del despacho externo para la recuperación del ISR.
 - V. Toma de nota de la inexistencia de resultado fiscal al cierre del 2021.

- **Abril 27 de 2022**
 - I. Recomendación al Comité Técnico de aprobar los Estados Financieros del primer trimestre de 2022.
 - II. Toma de nota del estatus de la devolución de IVA y de ISR.

- **Julio 25 de 2022**

- I. Recomendación al Comité Técnico de aprobar los Estados Financieros del segundo trimestre de 2022.
- II. Toma de nota del estatus de la devolución del IVA y de ISR.

- **Octubre 20 de 2022**

- I. Recomendación al Comité Técnico de aprobar los Estados Financieros del tercer trimestre de 2022.
- II. Toma de nota del estatus de la devolución del IVA y del ISR.

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 Fibra Upsite.

Control Interno de Fibra Upsite

Fibra Upsite 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 este, 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 Fibra Upsite durante el ejercicio que comprende del 01 de enero al 31 de diciembre de 2022, fue Galaz, Yamasaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche (Tomatsu Limited), actuando a través de su socio de auditoría Miguel Ángel 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 01 de enero al 31 de diciembre de 2022.

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 Fibra Upsite o asuntos relacionados, ni tampoco denuncias respecto de irregularidades.

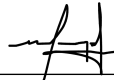
Diferencias con la Administración

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

(Sigue página de firma)

**ESTA ES UNA PÁGINA DE FIRMAS DEL REPORTE ANUAL DEL COMITÉ DE AUDITORÍA
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022**

Ciudad de México, a 17 de marzo de 2023

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Mariángela Garza Amador'.

Mariángela Garza Amador
Presidenta del Comité de Auditoría

FIBRA UPSTE
INFORME ANUAL DEL COMITÉ DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO 2022

A la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores y miembros del Comité Técnico de Fibra Upsite, informó lo siguiente:

El suscrito, en mi carácter de presidente del Comité de Practicas Societarias del Fideicomiso Irrevocable de Administración número 3218, de fecha 12 de junio de 2018 (el “Fideicomiso” y/o “Fibra Upsite”), 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 de este Comité relativo al ejercicio que comprende del 01 de enero al 31 de diciembre de 2022.

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

Comité Prácticas Societarias	Cargo	Calidad
José Antonio Martí Cotarelo	Presidente	Independiente
Lenora Marie Suki	Miembro	Independiente
Enrique Estévez Alverde	Miembro	Independiente

Durante el ejercicio que comprende del 01 de enero al 31 de diciembre de 2022, el Comité de Prácticas Societarias sesionó en 5 (cinco) ocasión.

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

- **Marzo 14 de 2022 (RUA)**

- I. Recomendación a la Asamblea de Tenedores de la aprobación del programa de liberación del Bono de Socios Fundadores.
- II. Recomendación a la Asamblea de Tenedores de la aprobación del inicio del programa de la liberación de la ampliación del programa de Bono de Socios Fundadores.
- III. Recomendación a la Asamblea de la aprobación del Supuesto de Indemnización sobre el Bono de Socios Fundadores.
- IV. Recomendación a la Asamblea de Tenedores de la aprobación para que un cierto monto de CBFIs sean tomados del remanente de CBFIs que están en el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración número CIB/3281.
- V. Recomendación a la Asamblea de Tenedores de la aprobación de métricas y condiciones para la liberación del Bono de Socios Fundadores.

- **Abril 27 de 2022**

- I. Recomendación al Comité Técnico para aprobar los KPIs, el peso de cada uno de ellos y la mecánica para determinar el Incentivo por Desempeño del Administrador.

- **Julio 14 de 2022**

- I. Recomendación al Comité Técnico para aprobar una partida especial en el presupuesto actual y en presupuestos futuros, para cubrir la porción variable del Incentivo por Desempeño de los Ejecutivos del Administrador.
- II. Recomendación al Comité Técnico para aprobar las métricas o KPIs con sus respectivas ponderaciones para la determinación del Incentivo por Desempeño de los Ejecutivos del Administrador.
- III. Recomendación al Comité Técnico para aprobar la forma de pago del Incentivo por desempeño a los Ejecutivos del Administrador.
- IV. Recomendación al Comité Técnico de aprobar las métricas o KPIs y sus pesos específicos para el siguiente ejercicio.

- **Octubre 18 de 2022**


- I. Recomendación al Comité Técnico para aprobar el presupuesto de costos y gastos de operación del Administrador, así como la mecánica, el techo para desviaciones y contingencias, para el ejercicio 2023.
- II. Recomendación al Comité Técnico para recomendar a la Asamblea de Tenedores el aumento a los emolumentos de los miembros independientes del Comité Técnico y de los comités de apoyo.
- III. Toma de nota del cuestionario de autoevaluación a los miembros independientes del Comité Técnico.

- **Diciembre 21 de 2022**

- IV. Determinación del monto a utilizar por encima del mínimo del Presupuesto de Costos y Gastos de Operación.
- V. Determinación de la mecánica para la distribución del Presupuesto de Costos y Gastos de Operación, en términos de la delegación instruida por el Comité técnico
- VI. Recomendación al Comité Técnico de aprobar el ajuste al pago de la compensación fija.
- VII. Recomendación al Comité Técnico de aprobar los KPIs aplicables para el siguiente ejercicio.

Asimismo, se hace constar que el Comité de Prácticas Societarias ha tenido, en todo momento, comunicación y acceso libre y directo con el personal del Administrador del Fideicomiso.

Ciudad de México, a 17 de marzo de 2023



José Antonio Martí Cotarelo
Presidente del Comité de Prácticas Societarias

FIBRA UPSTE
REPORTE ANUAL DEL COMITÉ DE INVERSIONES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

A la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores y miembros del Comité Técnico de Fibra Upsite, informó lo siguiente:

El suscrito, en mi carácter de presidente del Comité de Inversiones del Fideicomiso Irrevocable de Administración número 3218, de fecha 12 de junio de 2018 (el “Fideicomiso” y/o “Fibra Upsite”), 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 de este Comité relativo al ejercicio que comprende del 01 de enero al 31 de diciembre de 2022.

El Comité de Inversiones se integró de la siguiente manera:

Comité Inversiones	Cargo	Calidad
Javier Fernández Guerra	Presidente	Independiente
Alejandro Ituarte Egea	Miembro	Patrimonial
Roque Alonso Trujillo Quintana	Miembro	Patrimonial

Durante el ejercicio que comprende del 01 de enero al 31 de diciembre de 2022, el Comité de Inversiones sesionó en 5 (cinco) ocasiones.

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

- **Enero 14 de 2022**

- I. Recomendación al Comité Técnico para ratificar las acciones y procedimientos judiciales implementados por el Administrador respecto a la propiedad de Tlaxcala.
- II. Recomendación al Administrador para implementar un plan de promoción para la propiedad de Tlaxcala.

- **Febrero 22 de 2022**

- I. Recomendación al Comité Técnico para aprobar la inversión del desarrollo de la plataforma para el edificio UP–CJS–05 de Ciudad Juárez.
- II. Recomendación al Comité Técnico para aprobar la inversión del desarrollo del edificio UP–CJS–04 de Ciudad Juárez.
- III. Recomendación al Comité Técnico para aprobar la tercera disposición al amparo de la línea de crédito global con Bancomext.

- **Abril 25 de 2022**

- I. Toma de nota del estatus de la propiedad de Tlaxcala.
- II. Recomendación al Comité Técnico para aprobar la inversión para el desarrollo del edificio UP-CJS-06 de Ciudad Juárez.
- III. Recomendación al Comité Técnico para aprobar el otorgamiento de una garantía fiduciaria sobre la segunda propiedad de Ciudad Juárez.
- IV. Toma de nota sobre las acciones estratégicas que está llevando el Administrador.

- **Octubre 5 de 2022**

- I. Toma de nota del estatus para el arrendamiento de la propiedad de Tlaxcala.
- II. Toma de nota sobre las acciones estratégicas que está llevado el Administrador.

- **Octubre 12 de 2022**

- I. Recomendación al Comité Técnico para las aprobaciones de inversiones adicionales para los edificios UP-CJS-04, UP-CJS-05 y UP-CJS-06 de Ciudad Juárez, y para las mejoras del edificio de Tlaxcala.
- II. Recomendación al Comité Técnico para delegar al Administrador la facultad de aprobar los términos y condiciones de las disposiciones adicionales al amparo de la línea de crédito global con Bancomext.

Asimismo, se hace constar que el Comité de Inversiones ha tenido, en todo momento, comunicación y acceso libre y directo con el Administrador de Fibra Upsite.

Ciudad de México, a 17 de marzo de 2023



Javier Fernández Guerra
Presidente del Comité de Inversiones

FIBRA UPSTE
REPORTE ANUAL DEL COMITÉ DE NOMINACIONES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

A la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores, miembros del Comité Técnico y del Administrador de Fibra Upsite, informó lo siguiente:

El suscrito, en mi carácter de presidente del Comité de Nominaciones del Fideicomiso Irrevocable de Administración número 3218, de fecha 12 de junio de 2018 (el “Fideicomiso” y/o “Fibra Upsite”), 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 de este Comité relativo al ejercicio que comprende del 01 de enero al 31 de diciembre de 2022.

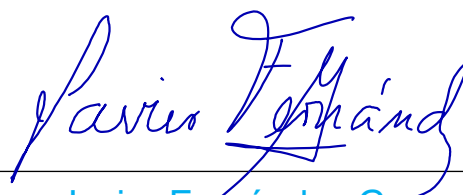
El Comité de Nominaciones se integró de la siguiente manera:

Comité de Nominaciones	Cargo	Calidad
Javier Fernández Guerra	Presidente	Independiente
Alejandro Ituarte Egea	Miembro	Patrimonial
Roque Alonso Trujillo Quintana	Miembro	Patrimonial

Durante el ejercicio que comprende del 01 de enero al 31 de diciembre de 2022, el Comité de Nominaciones no sesionó.

Asimismo, se hace constar que el Comité de Nominaciones ha tenido, en todo momento, comunicación y acceso libre y directo con el personal del Administrador del Fideicomiso.

Ciudad de México, a 17 de marzo de 2023



Javier Fernández Guerra
Presidente del Comité de Nominaciones

“Apéndice II”

Estados Financieros Auditados.

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

Estados financieros al 31 de
diciembre de 2022, 2021 y 2020,
e Informe de los auditores
independientes del 27 de marzo
de 2023



Fideicomiso Irrevocable No. F/3218

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

Informe de los auditores independientes y estados financieros 2022, 2021 y 2020

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados de posición financiera	5
Estados de utilidad integral	6
Estados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes	7
Estados de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9



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 2022, 2021 y 2020, y los estados de utilidad integral, de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, 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 2022, 2021 y 2020, así como sus resultados integrales y sus flujos de efectivo correspondientes por los años terminados al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS", por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés).

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 una ponderación entre el método de capitalización directa y flujos de caja descontados para inmuebles en renta, y enfoque de mercado para el caso de terrenos.

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 internos mediante diferentes elementos disponibles en las circunstancias, utilizando metodologías comparables sobre una muestra del portafolio.

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 6 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. Si basado en el trabajo que hemos realizado, concluimos que hay error material en la Otra información, tendríamos que reportar ese hecho. 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.

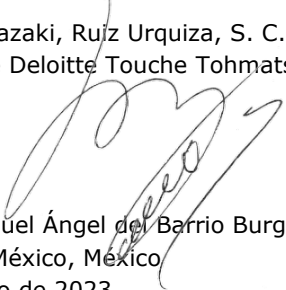


Comunicamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos 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 2023



Fideicomiso Irrevocable No. F/3218

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

Estados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

Activo	Notas	2022	2021	2020
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 493,966	\$ 682,971	\$ 1,035,184
Clientes		7	74,877	29,866
Otras cuentas por cobrar		1,465	968	861
Impuesto al valor agregado por recuperar		195,856	114,621	78,475
Total del activo circulante		<u>691,294</u>	<u>873,437</u>	<u>1,144,386</u>
Activo no circulante:				
Efectivo restringido	5	6,090	3,735	101
Otros activos		2,760	1,027	2,397
Propiedades de inversión	6	3,472,640	2,735,715	1,743,564
Total del activo no circulante		<u>3,481,490</u>	<u>2,740,477</u>	<u>1,746,062</u>
Total del activo		<u>\$ 4,172,784</u>	<u>\$ 3,613,914</u>	<u>\$ 2,890,448</u>
Pasivo y patrimonio				
Pasivo circulante:				
Porción circulante de deuda a largo plazo	8	\$ 9,175	\$ 600	\$ -
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados y partes relacionadas	9	83,587	10,195	16,606
Rentas cobradas por anticipado		-	39,468	35,794
Total pasivo circulante		<u>92,762</u>	<u>50,263</u>	<u>52,400</u>
Rentas cobradas por anticipado		20,357	24,744	13,427
Deuda a largo plazo	8	1,014,638	512,334	233,736
Depósitos en garantía		17,037	13,137	9,104
Total pasivo no circulante		<u>1,052,032</u>	<u>550,215</u>	<u>256,267</u>
Total del pasivo		<u>1,144,794</u>	<u>600,478</u>	<u>308,667</u>
Patrimonio de los fideicomitentes:				
Patrimonio contribuido	11	1,919,050	1,919,050	1,919,050
Resultados acumulados		1,108,940	1,094,386	662,731
Total del patrimonio		<u>3,027,990</u>	<u>3,013,436</u>	<u>2,581,781</u>
Total del pasivo y patrimonio		<u>\$ 4,172,784</u>	<u>\$ 3,613,914</u>	<u>\$ 2,890,448</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)

Estados de utilidad integral

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$) excepto utilidad neta e integral por CBFi que se presenta en pesos mexicanos

	Notas	2022	2021	2020
Ingresos por arrendamiento y reembolsables		\$ 118,116	\$ 74,573	\$ 48,731
Egresos:				
Costos de operación		22,351	10,405	5,219
Gastos de administración		<u>172,350</u>	<u>49,292</u>	<u>49,644</u>
(Pérdida) utilidad de operación		(76,585)	14,876	(6,132)
Otros ingresos		4,398	-	-
Resultado integral de financiamiento:				
Intereses a favor y productos financieros		3,477	19,848	14,465
Gastos financieros		(40,135)	(12,355)	(1,381)
Utilidad cambiaria – Neta		<u>9,625</u>	<u>354</u>	<u>3,443</u>
Total resultado integral de financiamiento		(27,033)	7,847	16,527
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	6	<u>113,774</u>	<u>408,932</u>	<u>105,543</u>
Utilidad neta e integral del período		<u>\$ 14,554</u>	<u>\$ 431,655</u>	<u>\$ 115,938</u>
Utilidad neta e integral básica por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario (CBFI)	12	\$ 0.2587	\$ 7.6729	\$ 2.7443
Utilidad neta e integral diluida por CBFI	12	\$ 0.1082	3.2093	0.8620
Promedio ponderado de CBFIs en circulación		<u>56,257,365*</u>	<u>56,257,365*</u>	<u>42,246,343*</u>
Promedio ponderado de CBFIs en circulación con efectos de dilución		<u>134,502,076**</u>	<u>134,502,076**</u>	<u>134,502,076</u>

* De este número de CBFIs, 3,290,867, 3,290,867 y 3,290,867 no habían sido entregados al cierre del 2022, 2021 y 2020, respectivamente.

** 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)

Estados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Patrimonio	Resultados acumulados	Total del patrimonio de los fideicomitentes
Saldos al 31 de diciembre de 2018	\$ 1,047,420	\$ 546,793	\$ 1,594,213
Patrimonio contribuido	882,749	-	882,749
Gastos de emisión	(11,119)	-	(11,119)
Utilidad neta e integral del ejercicio	<u>-</u>	<u>115,938</u>	<u>115,938</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2020	1,919,050	662,731	2,581,781
Utilidad neta e integral del ejercicio	<u>-</u>	<u>431,655</u>	<u>431,655</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2021	1,919,050	1,094,386	3,013,436
Utilidad neta e integral del ejercicio	<u>-</u>	<u>14,554</u>	<u>14,554</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2022	<u>\$ 1,919,050</u>	<u>\$ 1,108,940</u>	<u>\$ 3,027,990</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)

Estados de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020
 Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

Método indirecto

	2022	2021	2020*
Flujo de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta del período	\$ 14,554	\$ 431,655	\$ 115,938
Ajustes por:			
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(113,774)	(408,932)	(105,543)
(Utilidad) pérdida cambiaria no realizada	(62,022)	-	-
Partidas relacionadas con actividades de inversión:			
Intereses a favor	(3,477)	(19,848)	(14,465)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:			
Gastos financieros	40,135	12,355	1,381
	<u>(124,584)</u>	<u>15,230</u>	<u>(2,689)</u>
(Aumento) disminución en:			
Clientes	74,870	(45,011)	(29,866)
Otras cuentas por cobrar y otros activos	(2,230)	1,264	(485)
Impuesto al valor agregado por recuperar	(81,235)	(36,146)	(15,599)
Aumento (disminución) en:			
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	73,392	(6,514)	(71,591)
Depósitos en garantía	3,900	4,033	3,958
Rentas cobradas por anticipado	(43,855)	14,991	38,929
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	<u>(99,742)</u>	<u>(52,153)</u>	<u>(77,343)</u>
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Intereses a favor efectivamente cobrados	3,477	19,848	14,465
Propiedades de inversión	(623,151)	(583,117)	(38,899)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(619,674)</u>	<u>(563,269)</u>	<u>(24,434)</u>
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:			
Aportaciones en efectivo de los fideicomitentes	-	-	832,894
Amortización de deuda	(582)	-	-
Obtención de deuda	573,483	279,198	235,258
Gastos financieros efectivamente pagados	(40,135)	(12,355)	(5,299)
Gastos de emisión	-	-	(11,119)
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de financiamiento	<u>532,766</u>	<u>266,843</u>	<u>1,051,734</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	<u>(186,650)</u>	<u>(348,579)</u>	<u>949,957</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del período	<u>686,706</u>	<u>1,035,285</u>	<u>85,328</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	<u>\$ 500,056</u>	<u>\$ 686,706</u>	<u>\$ 1,035,285</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)

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$),

excepto utilidad y precios por CBFI, a menos que se indique otra denominación.

1. Actividades e 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.

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 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.

Durante el año 2022, se generaron por primera vez los elementos necesarios para poder estimar de manera fiable la provisión relacionada con las compensaciones variables a los Ejecutivos del Administrador. Se establecieron los KPIs y se definió la cantidad de años anteriores y del 2022, que en conjunto ascienden a un gasto de \$95,946.

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 con 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 CBFI, 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. Bases de presentación

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

a. *Costo Histórico*

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

b. *Valor Razonable*

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

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 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 financieras del Fideicomiso, tomando en cuenta las posibles variaciones en el desempeño operacional, muestran que el Fideicomiso es capaz de operar como negocio en marcha. Fibra Upsite, se encuentra al corriente de sus obligaciones de pago, así como en las obligaciones de hacer o no hacer, establecidas en el contrato del propio Fideicomiso.



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

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

En el año en curso, el Fideicomiso implementó una serie de IFRS nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2022.

- Mejoras Anuales a las normas IFRS 2018-2020
- Enmiendas a IFRS 3 - Referencia al Marco Conceptual

f. ***Normas IFRS nuevas y modificadas que aún no son efectivas***

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

Enmiendas a IFRS 10 e IAS 28 (enmiendas)	<i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i>
Enmiendas a IAS 1	<i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.</i>
Enmiendas a la IAS 1 y a las Declaración práctica 2	<i>Revelación de las políticas contables</i>
Enmiendas a la IAS 8	<i>Definición de las estimaciones contables</i>

La Administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros del Fideicomiso en períodos futuros.

3. Resumen de las principales políticas contables

a. ***Instrumentos financieros*** - Los activos 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, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

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. El efectivo restringido corresponde a un fondo de pago que garantiza el pago de intereses y principal a corto plazo de la deuda a largo plazo.



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** – Para mantener el estado como FIBRA, los artículos 187 y 188, de la LISR establecen, entre otros, que el Fideicomiso deberá distribuir anualmente, a más tardar el 15 de marzo del siguiente año, al menos, el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de CBFIs, quienes, dependiendo de sus obligaciones fiscales pagarán el ISR, por lo que el Fideicomiso no está sujeto al pago de este impuesto. Para poder cumplir lo anterior, el Fideicomiso ha adoptado la política de realizar distribuciones trimestrales, siempre y cuando cuente con los recursos económicos suficientes, y sin que ello le implique alguna obligación adicional. Todas aquellas cantidades que han sido repartidas como parte de dicha obligación, se muestran disminuyendo el saldo de utilidades retenidas, mientras que cualquier excedente, se considera reembolso de aportaciones de los Tenedores, y se muestra disminuyendo el saldo de Patrimonio Contribuido.
- f. **Ingresos por arrendamiento y contraprestación única** - El ingreso por rentas proveniente de arrendamientos operativos se reconoce bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento. Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo, son incluidas en el rubro de propiedades de inversión del estado consolidado de posición financiera.

El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

Los ingresos incluyen ingresos procedentes de los reembolsos de los gastos de operación, mantenimiento y publicidad, y otros, los cuales se reconocen en el período en que se prestan los servicios.

- g. **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.

- h. **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



4. 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.



5. Efectivo y equivalentes de efectivo

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Efectivo en bancos	\$ 4,028	\$ 483,980	\$ 307,645
Equivalentes de efectivo	489,938	198,991	727,539
Efectivo restringido	<u>6,090</u>	<u>3,735</u>	<u>101</u>
Total	<u>\$ 500,056</u>	<u>\$ 686,706</u>	<u>\$ 1,035,285</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. El Fideicomiso ha invertido sus equivalentes de efectivo únicamente en instrumentos Gubernamentales.

6. Propiedades de inversión

Propiedad	Saldos al 31 de diciembre de 2021	Adquisiciones (Bajas y traspasos)	Adiciones por construcciones y/o gastos notariales	Efecto por ajuste de valuación	Saldos al 31 de diciembre de 2022
Noroeste I	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Norte II	219,517	(219,517)	-	-	-
Centro III	-	-	-	-	-
Centro II	110,700	-	-	1,400	112,100
Bajío II	225,500	-	-	1,500	227,000
Bajío IV	277,700	-	-	90,900	368,600
Infraestructura, mejoras y construcción	<u>1,902,298</u>	<u>219,517</u>	<u>623,151</u>	<u>19,974</u>	<u>2,764,940</u>
Saldo final	<u>\$ 2,735,715</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 623,151</u>	<u>\$ 113,774</u>	<u>\$ 3,472,640</u>

Propiedad	Saldos al 31 de diciembre de 2020	Adquisiciones (Bajas y traspasos)	Adiciones por construcciones y/o gastos notariales	Efecto por ajuste de valuación	Saldos al 31 de diciembre de 2021
Noroeste I	\$ 199,352	\$ (199,352)	\$ -	\$ -	\$ -
Norte II	76,352	138,927	-	4,238	219,517
Centro III	-	-	-	-	-
Centro II	105,656	-	727	4,317	110,700
Bajío II	221,281	-	-	4,219	225,500
Bajío IV	265,138	-	9,304	3,258	277,700
Infraestructura, mejoras y construcción	<u>875,785</u>	<u>275,704</u>	<u>357,909</u>	<u>392,900</u>	<u>1,902,298</u>
Saldo final	<u>\$ 1,743,564</u>	<u>\$ 215,279</u>	<u>\$ 367,940</u>	<u>\$ 408,932</u>	<u>\$ 2,735,715</u>



Propiedad	Saldos al 31 de diciembre de 2019	Adquisiciones	Adiciones por construcciones y/o gastos notariales	Efecto por ajuste de valuación	Saldos al 31 de diciembre de 2020
Noroeste I	\$ 188,437	\$ -	\$ -	\$ 10,915	\$ 199,352
Norte II	65,030	-	-	11,322	76,352
Centro III	-	-	-	-	-
Centro II	101,592	-	-	3,974	105,656
Bajío II	209,129	-	-	12,152	221,281
Bajío IV	253,901	-	-	11,237	265,138
Infraestructura, mejoras y construcción	<u>731,179</u>	<u>-</u>	<u>88,753</u>	<u>55,853</u>	<u>875,785</u>
Saldo final	<u>\$ 1,549,268</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 88,753</u>	<u>\$ 105,543</u>	<u>\$ 1,743,564</u>

La infraestructura, mejoras y construcción al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 se presenta a continuación:

Edificio	Saldos al 31 de diciembre de 2021	Inversiones	Reclasificaciones	Efecto por ajuste de valuación	Saldos al 31 de diciembre de 2022
Noroeste I	\$ 765,049	\$ -	\$ 93,944	\$ 37,832	\$ 896,825
Norte II	620,690	623,151	231,117	25,208	1,500,166
Centro III	374,782	-	-	(43,066)	331,716
Infraestructura, mejoras y construcción	<u>141,777</u>	<u>-</u>	<u>(105,544)</u>	<u>-</u>	<u>36,233</u>
Saldo final	<u>\$ 1,902,298</u>	<u>\$ 623,151</u>	<u>\$ 219,517</u>	<u>\$ 19,974</u>	<u>\$ 2,764,940</u>

Edificio	Saldos al 31 de diciembre de 2020	Inversiones	Reclasificaciones	Efecto por ajuste de valuación	Saldos al 31 de diciembre de 2021
Noroeste I	\$ 124,993	\$ 353,168	\$ 46,842	\$ 240,046	\$ 765,049
Norte II	187,391	280,445	-	152,854	620,690
Centro III	374,782	-	-	-	374,782
Infraestructura, mejoras y construcción	<u>188,619</u>	<u>-</u>	<u>(46,842)</u>	<u>-</u>	<u>141,777</u>
Saldo final	<u>\$ 875,785</u>	<u>\$ 633,613</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 392,900</u>	<u>\$ 1,902,298</u>

Edificio	Saldos al 31 de diciembre de 2019	Inversiones	Reclasificaciones	Efecto por ajuste de valuación	Saldos al 31 de diciembre de 2020
Noroeste I	\$ 111,187	\$ -	\$ -	\$ 13,806	\$ 124,993
Norte II	175,260	-	-	12,131	187,391
Centro III	344,867	-	-	29,915	374,782
Infraestructura, mejoras y construcción	<u>99,865</u>	<u>88,754</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>188,619</u>
Saldo final	<u>\$ 731,179</u>	<u>\$ 88,754</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 55,852</u>	<u>\$ 875,785</u>



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. Deuda a largo plazo

Con fecha 2 de octubre de 2020, el Fideicomiso firmó un contrato de apertura de crédito simple hasta por un monto de cincuenta millones de dólares con Bancomext. Como parte de la celebración de este contrato, se pagó una comisión del 0.25%, y será necesario pagar una comisión adicional del 0.65% sobre cualquier disposición. Como parte del crédito, deberá establecerse como garantía el inmueble y los derechos de cobro asociados al proyecto para el cuál se destinen los recursos con una cobertura de 1.43 veces a 1. Los proyectos con deuda son respecto a los contratos de tres clientes de las propiedades en Tijuana y Ciudad Juárez. Posteriormente, amplió su línea de crédito, siendo el monto global del que se puede disponer de cien millones de dólares.

Con fecha 15 de diciembre de 2020, el Fideicomiso realizó la primera disposición de 11.7 millones de dólares, misma que devengan intereses a una tasa anual fija de 3.18%, obligándose a realizar el primer abono a capital en el mes de diciembre de 2022 y por un plazo que se extiende hasta noviembre de 2029.

Con fecha 4 de octubre de 2021, realizó la segunda disposición por un monto de 13.45 millones de dólares, misma que devengan intereses a una tasa anual fija de 3.85%, obligándose a realizar el primer abono a capital en el mes de octubre de 2023 y por un plazo que se extiende hasta septiembre de 2030.

En el 2022, se realizaron disposiciones adicionales por un monto total de 28.05 millones de dólares, de los cuales 10.6 millones de dólares devengan intereses a una tasa anual fija de 6.15% con vencimiento en 2031, y 17.45 millones de dólares devengan intereses a una tasa anual variable que al cierre de 2022 asciende a 7.19%, obligándose a realizar el primer abono a capital en 2024 y con vencimiento en 2031.

Las amortizaciones por año son como sigue:

Año	Importe
2023	\$ 9,175
2024	26,201
2025	32,622
2026 y posteriores	<u>961,714</u>
	1,029,712
Menos costos de emisión:	<u>(5,899)</u>
Total	<u>\$ 1,023,813</u>

Dentro de las causas de vencimiento anticipado se encuentran, entre otras, el incumplimiento en cualquiera de las amortizaciones, la suspensión de los proyectos para los cuáles se destinen los recursos, un cambio en el control del Fideicomiso, notificación de desocupaciones en los inmuebles de inquilinos por los cuales se hayan cedido los derechos de cobro, etc. Asimismo, deberá constituirse un fondo de reserva, que se presenta como efectivo restringido en los estados de posición financiera adjuntos. El efectivo restringido asciende al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 a \$6,090, \$3,735 y \$101.

9. Transacciones con partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, un importe de \$62,771, \$45,613 y \$45,613, respectivamente; corresponde a servicios prestados por una parte relacionada y se muestran dentro de los gastos de administración. De igual forma, existe un importe de \$95,946 reconocido en 2022 por concepto de compensaciones variables. Al 31 de diciembre de 2022, el importe por pagar al administrador asciende a \$78,749.



10. 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 2022, 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 2022, 2021 y 2020, Fibra Upsite mantiene los siguientes instrumentos financieros por categoría:

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Activos financieros:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 493,966	\$ 682,971	\$ 1,035,184
Clientes	7	74,877	29,866
Otras cuentas por cobrar	1,465	968	861
Pasivos financieros:			
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	\$ 83,587	\$ 10,195	\$ 16,606
Deuda financiera	1,023,813	512,934	233,736

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 éstos 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.



La siguiente tabla detalla los vencimientos contractuales restantes del Fideicomiso para sus pasivos financieros no derivados con períodos de reembolso acordados. La tabla ha sido diseñada con base en los flujos de efectivo proyectados no descontados de los pasivos financieros con base en la fecha en la cual el Fideicomiso deberá hacer los pagos. La tabla incluye tanto los flujos de efectivo de intereses proyectados como los desembolsos de capital de la deuda financiera incluidos en el balance y los intereses que se obtendrán de los activos financieros. El vencimiento contractual se basa en la fecha mínima en la cual el Fideicomiso deberá hacer el pago sin considerar la reclasificación como pasivo circulante por la IAS 1 que se describe en la Nota 8.

Los importes incluidos en la deuda con instituciones de crédito incluyen instrumentos a tasa de interés fija que se detallan en la Nota 8. El Fideicomiso espera cumplir sus obligaciones con los flujos de efectivo de las operaciones y recursos que se reciben del vencimiento de activos financieros.

Las siguientes tablas detallan el vencimiento contractual restante de la Entidad para sus pasivos financieros no derivados con períodos de pago acordados. Las tablas se han elaborado sobre la base de los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros en función de la fecha más temprana en la que la Entidad puede estar obligada a pagar. La tabla incluye los flujos de efectivo, tanto de los intereses como del principal.

Al 31 de diciembre de 2022	Tasa de interés efectiva	3 meses	6 meses	1 año	Mas 1 año	Total
Préstamos con instituciones financieras	3.18, 3.85, 6.15 y 7.19%	\$ 15,682	\$ 15,682	\$ 33,590	\$ 1,304,887	\$ 1,369,841
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados		<u>83,587</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>83,857</u>
Total		<u>\$ 99,269</u>	<u>\$ 15,682</u>	<u>\$ 33,590</u>	<u>\$ 1,304,887</u>	<u>\$ 1,453,698</u>
Al 31 de diciembre de 2021	Tasa de interés efectiva	3 meses	6 meses	1 año	Mas 1 año	Total
Préstamos con instituciones financieras	3.18 y 3.85%	\$ 4,467	\$ 4,742	\$ 9,573	\$ 627,856	\$ 646,668
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados		<u>10,195</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,195</u>
Total		<u>\$ 14,662</u>	<u>\$ 4,742</u>	<u>\$ 9,573</u>	<u>\$ 627,856</u>	<u>\$ 656,863</u>
Al 31 de diciembre de 2020	Tasa de interés efectiva	3 meses	6 meses	1 año	Mas 1 año	Total
Préstamos con instituciones financieras	3.18%	\$ 1,794	\$ 1,897	\$ 3,587	\$ 269,207	\$ 276,485
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados		<u>16,606</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>16,606</u>
Total		<u>\$ 18,400</u>	<u>\$ 1,897</u>	<u>\$ 3,587</u>	<u>\$ 269,207</u>	<u>\$ 293,091</u>

b. Administración de riesgo de la tasa de interés

La Entidad no se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés, debido a que tiene contratada deuda a tasa fija.

Análisis de sensibilidad para las tasas de interés

Los siguientes análisis de sensibilidad han sido determinados con base en la exposición a las tasas de interés tanto para los instrumentos derivados como para los no derivados al final del periodo sobre el que se informa. Para los pasivos a tasa variable, se prepara un análisis suponiendo que el importe del pasivo vigente al final del periodo sobre el que se informa ha sido el pasivo vigente para todo el año. Al momento de preparar el análisis sobre el riesgo en las tasas de interés, se utiliza un incremento o decremento de 100 puntos base, lo cual representa la evaluación sobre el posible cambio razonable en las tasas de interés.



Si las tasas de interés hubieran estado 100 puntos por encima/por debajo y todas las otras variables permanecieran constantes:

El resultado del año que terminó el 31 de diciembre de 2022 disminuiría en \$2,715. Esto es principalmente atribuible a la exposición de la Entidad a las tasas de interés sobre sus préstamos a tasa variable, préstamos que solo estuvieron vigentes en 2022.

Administración de riesgo cambiario - Aun cuando la Entidad está expuesta a fluctuaciones en el tipo de cambio, estas son marginales debido a la proporción que guardan los activos y pasivos en moneda extranjera.

11. 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. Durante el ejercicio 2019, el Fideicomiso utilizó 7,056,769 CBFIs para la adquisición de tres propiedades de inversión por un valor de \$261,100 a un valor unitario de \$37 pesos por CBFI. El valor reconocido es el precio de venta.
- c. Durante el año 2020, los Tenedores aprobaron la emisión de 100,000,000 de CBFIs. Estos títulos aún no se han expedido.
- d. En el mes de julio de 2020, se utilizaron 1,347,410 CBFIs para liquidar un pasivo por \$49,854.
- e. Con fecha 31 de julio de 2020 y 6 de agosto de 2020, se liquidaron 22,510,643 CBFIs, equivalentes a \$832,894 como parte de dos suscripciones distribuidas entre los entonces tenedores. Se incurrieron en \$11,119 de gastos de emisión.

Al 31 de diciembre de 2022, los CBFIs, están distribuidos de la siguiente forma:

	CBFIs
Oferta Pública Inicial	\$ 14,990,009
CBFIs utilizados para diversas operaciones	14,118,436
Suscripciones posteriores y pago de pasivos	23,858,053
Reserva	3,290,867
Tesorería	<u>78,244,711</u>
	<u>\$ 134,502,076</u>

Se tiene aprobada la emisión futura de 100,000,000 CBFIs como parte de un programa multi-valor que aún no se ha ejecutado.

12. Utilidad por CBFI

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

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



	2022	2021	2020
Utilidad neta	\$ 14,554	\$ 431,655	\$ 115,938
CBFIs:			
Número de certificados promedio ponderados en circulación	56,257,365	56,257,365	42,246,343
Efecto de dilución asociado	78,244,711	78,244,711	92,255,733
Número de certificados promedio ponderados ajustados por el efecto de dilución	134,502,076	134,502,076	134,502,076
Utilidad neta básica por CBFI en pesos	\$ 0.2587	\$ 7.6729	\$ 2.7443
Utilidad neta diluida por CBFI en pesos	\$ 0.1082	\$ 3.2093	\$ 0.8620

13. 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.

14. Compromisos

El monto anualizado equivalente en pesos de rentas futuras mínimas pactadas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes al 31 de diciembre de 2022, sin considerar actualizaciones por inflación, y que tienen vencimientos entre 2023 y 2030, se analiza como se muestra a continuación:

Año	Importe
2023	\$ 210,576
2024	260,511
2025	260,511
2026 y posteriores	<u>1,050,976</u>
Total	<u>\$ 1,782,574</u>

15. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros fueron autorizados para su emisión el 27 de marzo de 2023, por el Lic. Rodolfo Gerardo Balmaceda García, Director General del Administrador. La Asamblea General Ordinaria de Tenedores de la Entidad, puede decidir su modificación.

* * * * *



“Apéndice III”

Semblanza de los miembros independientes.

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 más de 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 Siefores como operadora de deuda. Inició su carrera profesional en GBM, Casa de Bolsa en el área de Mercado de Dinero Internacional y en 1994 trabajó en la CNBV en el área de supervisión bancaria. Estudió la licenciatura en administración de empresas en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), ha tomado varios cursos de especialización y certificación en finanzas, inversiones y derivados y en 2011 realizó el programa de alta dirección de empresas en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE).

Anna Katrina Raptis

Anna cuenta con más de 30 años de experiencia especialmente en el sector energético y de inversión de impacto. Tiene experiencia en la gerencia de equipos multiculturales y multidisciplinarios, desarrollo

de estrategia y nuevos negocios, obtención de financiamiento y ejecución de proyectos. Fundadora de Amplifica Capital (Fondo de inversión con enfoque de género), ha sido consejera e inversionista independiente desde 2008 en diferentes empresas y sectores, ha sido funcionaria de diferentes empresas incluidas Conocophillips, Oil Search Limited, Transalta México, AES Corporation, Banco Mundial, Naciones Unidas y A. Raptis & Sons. Estudió su licenciatura en economía en la Universidad de Adelaide y cuenta con una Maestría en Relaciones Internacionales en Johns Hopkins University en Washington, DC.

José Antonio Martí Cotarelo

José cuenta con más de 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.

Lenora Marie Suki

Lenora cuenta con más de 30 años de experiencia en el sector de finanzas e inversión y cuenta con experiencia en finanzas sustentables, la integración de “ESG”, innovación en sustentabilidad, bienes raíces y desarrollo urbano. Trabajó por más de 7 años en Bloomberg donde ocupó varios cargos incluidos el de directora de finanzas sustentables, ha sido consejera y parte del Comité de Inversión en Jessie Smith Noyes Foundation durante 5 años, fundó Smarth Cities Advisors y ha sido funcionaria en diferentes empresas incluidas The Earth Institute at Columbia University, Banco Santander, OffitBank y el Banco Mundial. Estudió su licenciatura en economía en la Universidad de Houston y cuenta con un MBA en el Massachusetts Institute of Technology. Ha sido ponente en diferentes conferencias como en Bloomberg Sustainable Business Summits, PRI in Person, RI Americas, Green Bonds Americas, Mission Investors Exchange, Confluence Philanthropy.

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 también se desempeñó 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.

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. Durante 4 años fue 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.

“Apéndice IV”

Propuesta Aprobación Emolumentos Asamblea de Tenedores 28 marzo 2023

	Presidente	Miembro
Comité Técnico		\$48,544.00
Comité Práctias Societarias	\$23,112.00	\$23,112.00
Comité de Auditoría	\$23,112.00	\$23,112.00
Comité de Inversiones	\$ -	\$ -
Comité de Nominaciones	\$ -	\$ -

* Únicamente cobran Emolumentos los miembros independientes titulares o suplentes

* Los Emolumentos serán pagaderos al final de cada ejercicio fiscal