



ASAMBLEA ORDINARIA DE TENEDORES

30 DE MARZO 2022

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

Dirección: Av. Cordillera de los Andes #265 Piso 3
Colonia Lomas de Chapultepec
Alcaldía Miguel Hidalgo
C.P.11000, Ciudad de México, México.

Horario: 11:00 a.m.

CONTACTO

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



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 2021.
- 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 2021, 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 2021.
- IV. Análisis, discusión y en su caso aprobación de la mecánica de distribución del flujo proveniente de las operaciones.
- V. Análisis, discusión y, en su caso, aprobación para la ampliación de la línea de crédito global ofrecida por el Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo ("Bancomext").
- VI. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de ampliación del Bono de Socio Fundador.
- VII. 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, y determinación de emolumentos para el ejercicio 2022.
- VIII. Designación de delegados especiales que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas con respecto a los puntos anteriores.
- IX. 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 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 2021.

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

Estimados Inversionistas,

Es un placer comunicarles los eventos más importantes del 2021, los cuales reflejan un cierre de año con sólidos resultados, en línea con nuestro plan estratégico.

Los entornos nacional e internacional siguen presentando retos importantes como son las alzas de las tasas de interés de referencia – en respuesta a las crecientes presiones inflacionarias – las perturbaciones en las cadenas de suministro globales y las recientes tensiones geopolíticas; pese a ello, los fundamentales inherentes a la demanda de espacios industriales en México, siguen mostrando gran solidez.

La recuperación de la economía norteamericana durante el 2021, la cual alcanzó un crecimiento de 5.7%, ha seguido impulsando a los sectores enfocados a las exportaciones principalmente a empresas ubicadas en la zona fronteriza, las cuales son un componente central de nuestro portafolio.

En cuanto a nuestros resultados financieros, la utilidad neta del periodo ascendió a 166.2 millones de pesos, lo que representa 2.95 pesos por CBFÍ. Este crecimiento es consecuencia de la reciente integración de los flujos provenientes de las propiedades de “Upsite Juárez Park I” y “Upsite Tijuana Park I”, los cuales comenzaron a generarse en la parte final del trimestre pasado. El NAV por CBFÍ cerró en 58.32 pesos, lo que representa un crecimiento anual promedio ponderado de 15.9% desde nuestra oferta pública inicial, validando con ello nuestra tesis de inversión, la cual tiene como objetivo generar valor en todas las etapas del desarrollo inmobiliario.

En el frente operativo y comercial, me permito compartirles que durante el cuarto trimestre arrancamos la construcción de nuestro tercer edificio en Ciudad Juárez, con el objeto de satisfacer los requerimientos de un nuevo cliente con el cual hemos firmado un contrato de arrendamiento por diez años. Este desarrollo contará con una superficie bruta arrendable (SBA) de 20,344 metros cuadrados, el cual estaremos entregando en el cuarto trimestre del 2022.

Si bien nuestra estrategia actual se ha enfocado en el desarrollo de inmuebles en la frontera norte, debido a los niveles de absorción históricos que se están presentando, la demanda de espacios logísticos en el centro del país sigue fortaleciéndose, impulsada principalmente por el importante auge del comercio electrónico en México, el cual alcanzó un crecimiento del 45% respecto al 2020, y que alcanza ya un 12% del total de ventas minoristas en nuestro país.

Derivado del progreso alcanzado en la estabilización de nuestro portafolio y a nuestros resultados financieros, contrataremos deuda adicional como parte de la línea global de 50 millones de dólares que tenemos con BANCOMEXT, con el fin de optimizar el uso de nuestros recursos financieros. Posteriormente, buscaremos ampliar nuestras fuentes de financiamiento con el fin de continuar avanzando con el programa de inversión, apalancando los proyectos en condiciones de crédito muy favorables.

Finalmente, me gustaría felicitar al equipo administrativo por un año de muy buenos resultados y reiterar el compromiso permanente que tenemos con nuestros accionistas y grupos de interés, para cumplir con profesionalismo todos los compromisos adquiridos desde un inicio.

Muchas gracias,

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

Rodolfo Gerardo Balmaceda García
Presidente del Comité Técnico y Director General

FIBRA UPSITE

REPORTE ANUAL DEL COMITÉ TÉCNICO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2021

A la Asamblea 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 2021.

Comité Técnico

A partir del 26 de marzo de 2021, 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
Mauricio Adrián Alarcón Montes de Oca*	Francisco Javier Martínez García	Javier Fernández Guerra	Oscar Ricardo Uribe Fernández
		Anna Katrina Raptis	José Antonio Martí Cotarelo

*Con fecha 1 de abril de 2021 Afore Coppel solicitó la sustitución de su miembro patrimonial titular, Mauricio Adrián Alarcón Montes de Oca por Juan Manuel Valle Pereña.

Durante el ejercicio que comprende del 01 de enero al 31 de diciembre de 2021, 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:

- **18 de Febrero de 2021**

- I. La aprobación del informe del Administrador.
- II. La aprobación de los Estados Financieros intermedios correspondientes al cuarto trimestre de 2020.
- III. La recomendación a la Asamblea de Tenedores de la aprobación de los Estados Financieros auditados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2020.

- IV. La aprobación de la contratación del auditor independiente Galaz, Yamasaki, Ruiz Urquiza, S.C, miembro de Deloitte Tohmatsu Limited, como auditor externo del Fideicomiso, para el ejercicio 2021.
- V. La toma de nota de la inexistencia de resultado fiscal al cierre del 2020, por lo que no existió obligación para la distribución de dividendos.
- VI. La aprobación del desarrollo e inversión de dos nuevos edificios, uno en Ciudad Juárez y otro en Tijuana.
- VII. La aprobación para la adquisición de la nueva reserva territorial en Ciudad Juárez con un área total de 14.4 hectáreas.
- VIII. La aprobación de la renovación de los seguros de responsabilidad D&O.
- IX. La recomendación a la Asamblea de Tenedores para la actualización del Título.
- X. La recomendación a la Asamblea de Tenedores para la estructura del Comité Técnico y los comités de apoyo.

22 de Abril de 2021

- I. La aprobación de los Estados Financieros Intermedios al cierre del primer trimestre de 2021.
- II. La aprobación del informe del Administrador que incluyó el cálculo del Net Asset Value, composición del portafolio y gastos del Administrador durante el primer trimestre de 2021.
- III. La aprobación para solicitar la segunda disposición al amparo de la línea de crédito contratada con Bancomext.
- IV. Informe sobre la situación de los mercados de Tijuana y Ciudad Juárez.

26 de Julio de 2021

- I. La aprobación de los Estados Financieros del segundo trimestre de 2021.
- II. La aprobación del informe del Administrador.
- III. La aprobación de la inversión para la construcción del edificio "UP – TIJ – 01/02", en Tijuana.
- IV. La aprobación de la inversión para la construcción del edificio "UP – CJS – 03", en Ciudad Juárez.
- V. Informe sobre las acciones estratégicas que tiene el Fideicomiso.

26 de Octubre de 2021

- I. La aprobación del informe del Administrador.
- II. La aprobación de las inversiones adicionales para los edificios "UPS – CJS – 02" y UPS – CJS – 03".
- III. Informe sobre el estatus de la deuda que se tiene con Bancomext.
- IV. La aprobación de los Estados Financieros del tercer trimestre de 2021.
- V. La toma de nota sobre el estatus de la recuperación de ISR e IVA.
- VI. La aprobación del presupuesto de costos y gastos de operación para el ejercicio social correspondiente al año 2022.

- VII. La aprobación de la mecánica del presupuesto de costos y gastos de operación del Administrador para el ejercicio social correspondiente al año 2022.
- VIII. La aprobación del techo para desviaciones y contingencias del presupuesto de costos y gastos de operación del Administrador.
- IX. Informe sobre el flujo de efectivo que tiene Fibra Upsite.
- X. La aprobación para la exploración de todas las alternativas estratégicas que tiene Fibra Upsite.
- XI. La aprobación para la firma de un NDA con una de las alternativas estratégicas.
- XII. La aprobación del cuestionario de autoevaluación y retroalimentación de los miembros independientes del Comité Técnico.
- XIII. La aprobación de las fechas para la celebración de las sesiones del Comité Técnico y del Comité de Auditoría de 2022.

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 14 de marzo de 2022



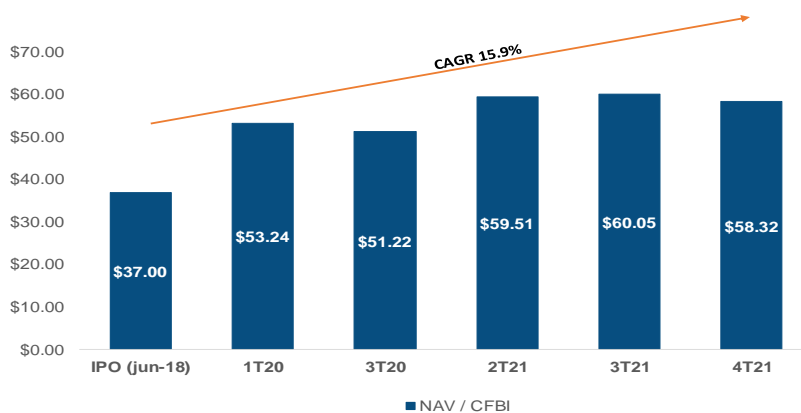
Rodolfo Gerardo Balmaceda García
Presidente del Comité Técnico y Director General

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 2021, 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 Upsite

Ps.	
Total Propiedades de Inversión	2,735,715,107
Efectivo y equivalentes de efectivo	686,706,063
Cuentas por cobrar	74,876,721
Impuesto al valor agregado por recuperar	114,621,224
Total Activos	3,611,919,116
CBFIs Reservados	191,909,970
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	(10,194,696)
Deuda de largo plazo	(512,933,819)
Total Ajuste CAPEX y Pasivos	(523,128,515)
Total Ajustes de Pasivos y Capital	(331,218,545)
NAV Ajustado	3,280,700,571
NAV por CBFI en Circulación	58.32
CBFIs al 31/12/21	52,966,498 CBFIs
CBFIs Reservados	3,290,867 CBFIs
Total CBFIs en circulación al 31/12/21	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
TU02	Tijuana	15,017	23-Aug-21	100%
CJS02	Juárez	15,225	01-Sep-21	100%
TU03	Tijuana	29,553	31-Mar-22	100%
CDJ03	Juárez	20,344	15-Sep-22	100%
Total		80,139		100%

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

Portafolio Mismas Tinedas	Región	SBA (m ²)	Fecha de Entrega	% Rentado
TU01	Tijuana	8,400	31-Dec-19	100%
CJS01	Juárez	13,901	30-Nov-19	100%
TLAX01	Tlaxcala	31,920	31-Jan-20	100%
Total		54,221		

PERFIL DE VENCIMIENTOS

Año	% del vencimiento	SBA (m ²)
2021	0.0%	0
2022	0.0%	0
2023	2.7%	3,621
2024	0.0%	0
2025	0.0%	0
2026 & Adelante	97.3%	130,739
TOTAL	100%	134,360

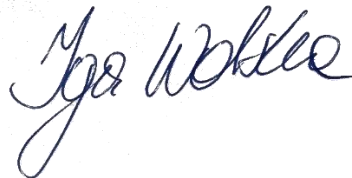
III. Informe sobre el cumplimiento de las obligaciones fiscales durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2021.

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 14 de marzo de 2022



Iga Maria Wolska
Directora de Administración y Finanzas

Servicio de Administración Tributaria

Opinión del cumplimiento de obligaciones fiscales

Folio

22NA8258068

Clave de R.F.C.

FUF180612CV1

Nombre, Denominación o Razón social

FIBRA UPSITE F/3218 SIN TIPO DE SOCIEDAD

Estimado contribuyente

Respuesta de opinión:

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

En los controles electrónicos institucionales del Servicio de Administración Tributaria, se observa que en el momento en que se realiza esta revisión, se encuentra al corriente 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.

Revisión practicada el día 18 de marzo de 2022, a las 13:02 horas

Notas

- 1.- La opinión del cumplimiento, se genera atendiendo a la situación fiscal del contribuyente en los siguientes sentidos: POSITIVA. - Cuando el contribuyente está inscrito y al corriente en el cumplimiento de las obligaciones que se consideran en los numerales 1 a 12 de la regla 2.1.37. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2022; NEGATIVA. - Cuando el contribuyente no esté 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 2022; INSCRITO SIN OBLIGACIONES.- Cuando el contribuyente está inscrito en el RFC pero no tiene obligaciones fiscales.
- 2.- 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.
- 3.- La presente opinión se emite considerando lo establecido en la regla 2.1.37. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2022.

Cadena Original

||FUF180612CV1|22NA8258068|18-03-2022|P||00001088888800000031||

Sello Digital

hAa7LXA1IVgOtge58hs4vr+5asIjp4MXEIYYnJ3tftNqDPC8nKtZ+Op1CjAbdegJT0ko5bj5RRF90tR+RANArK4q98
W2I2rvupPbXZZ3gr55ZJIDJp042o/kmV84/awo/vWH3MveeXWeC0RTTRacMUs0u8hHXwV7ZwfRBr79A=



GOBIERNO DE
MÉXICO

HACIENDA
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO



SAT
SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

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.

Notas

4.- 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 2022.

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.- La presente opinión se emite de conformidad con lo establecido en el artículo 32-D del Código Fiscal de la Federación, regla 2.1.37. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2022 y no constituye respuesta favorable respecto a contribuyentes que se ubican en los supuestos del artículo 69 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|22NA8258068|18-03-2022|P||00001088888800000031||

Sello Digital

hAa7LXA1IVgOtge58hs4vr+5asIjp4MXEIYYnJ3tftNqPC8nKtZ+Op1CjAbdegJT0ko5bj5RRF90tR+RANArK4q98
W2I2rvupPbXZZ3gr55ZJIDJp042o/kmV84/awo/vWH3MveeXWeC0RTTRacMUs0u8hHXwV7ZwfRBr79A=



GOBIERNO DE
MÉXICO

HACIENDA
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO



SAT
SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

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. Análisis, discusión y, en su caso, aprobación de la mecánica de distribución del flujo proveniente de las operaciones.

Solo en caso de que no exista resultado fiscal, Fibra Upsite tendrá como política la distribución del flujo proveniente de las operaciones, mismo que se calculará bajo los siguientes lineamientos:

- El FFO (*Funds From Operations*) se determina conforme a la guía establecida por la AMEFIBRA (*Asociación Mexicana de Fibras*) publicada en enero del 2020, tomando como base la definición de NAREIT (*National Association of Real Estate Investment Trusts*).
- El FFO se ajustará con las provisiones de gastos de capital a ejercer durante el ejercicio, con el objeto de mantener la base de ingresos estabilizados. El resultado tiene como objetivo obtener el flujo de fondos ajustado (*AFFO – Adjusted FFO*).
- La forma de distribución de esta mecánica se realizará como reembolso de capital con cargo a los resultados acumulados, expresados en el estado de variaciones del patrimonio del fideicomiso.
- Dicha distribución será equivalente al monto del AFFO por CBFI, disminuyendo la cuenta de resultados acumulados.

Se solicita que la Asamblea de Tenedores delegue en el Comité Técnico el análisis y determinación del monto, fecha y forma de pago del AFFO por CBFI.

V. Análisis, discusión y, en su caso, aprobación para la ampliación de la línea de crédito global ofrecida por el Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo (“Bancomext”).

Política de Endeudamiento de Fibra Upsite

El Fiduciario no podrá contratar ningún crédito, préstamo o financiamiento, cualquiera que sea su naturaleza, si el monto total insoluto de dichos créditos, préstamo o financiamiento implica un Apalancamiento mayor al cincuenta por ciento (50%) y el Índice de Cobertura de Deuda no podrá ser menor a 1, al momento y después de dar efecto a la contratación de dicho crédito, préstamo o financiamiento.

AFORO					1.43 X			
BANCOMEXT LIENA DE CREDITO								
EVENTO	FECHA	DISPOSICION	ACUMULADO	AFORO	TERRENOS	EDIFICIOS		GARANTIA
					TOTAL	TIJUANA	CJS	VALOR
Loan Agrmt	02-Oct-20	\$ -	\$ -		\$ 14,480,000	\$ -	\$ -	\$ 14,480,000
Portfolio I	15-Dec-20	\$ 11,700,000	\$ 11,700,000	2.51 X	\$ 13,830,000	\$ 6,100,000	\$ 9,400,000	\$ 29,330,000
Portfolio II	04-Oct-21	\$ 13,450,000	\$ 25,150,000	1.81 X	\$ 9,052,604	\$ 10,700,000	\$ 10,250,000	\$ 45,502,604
Portfolio III	31-Jan-22	\$ 17,450,000	\$ 42,600,000	1.43 X	\$ 2,233,100	\$ 22,300,000	\$ -	\$ 60,983,100
Portfolio IV	31-Jan-22		\$ 42,600,000	1.43 X	\$ 2,233,100	\$ -	\$ -	\$ 60,983,100
					\$ 2,233,100	\$ 39,100,000	\$ 19,650,000	\$ 58,750,000
								\$ 60,983,100

En el mes de junio de 2020 el Bancomext aprobó una línea de crédito global por un monto total hasta de \$50 millones de dólares, y esta Asamblea delegó en el Comité Técnico la revisión y la aprobación de las condiciones bajo las cuales se contrataría cada disposición que se fuera realizando al amparo de dicha línea de crédito global.

Al 31 de diciembre de 2021 se habían realizado dos disposiciones por un monto total de \$25.1 millones de dólares de dicha línea global, lo que representó un apalancamiento del 14%.

Al 30 de marzo de 2022, el monto total de las disposiciones es de \$42.6 millones de dólares, lo que representa un apalancamiento del 21%.

Para continuar con los planes de crecimiento de Fibra Upsite, se propone a esta Asamblea la ampliación de la línea de crédito con Bancomext por un monto adicional de hasta \$50 millones de dólares. La utilización de esta línea se hará conforme a la Política de Endeudamiento establecida en el Fideicomiso. Una vez hechas todas las disposiciones del monto total de \$100 millones de dólares de ambas líneas, esperamos que el apalancamiento alcance un 31%.

VI. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de ampliación del Bono de Socios Fundadores.

Conforme al Contrato de Administración, el Administrador tiene derecho a un Bono de Socios Fundadores por la conformación, planeación, definición de estrategia, estructuración de la oportunidad de negocio y el establecimiento de Fibra Upsite.

El Comité Técnico delegó al Comité de Prácticas Societarias el análisis y la recomendación a la Asamblea de Tenedores, respecto a la ampliación de dicho bono, en términos de lo siguiente:

		IPO		RIGHT OFFER		TOTAL	
CBFI'S CIRCULACION		32,399,312 CBFIs		23,858,053 CBFIs		56,257,365 CBFIs	
BONO FUNDADOR		1,885,674 CBFIs		1,388,564 CBFIs		3,274,238 CBFIs	
18-Jun-18	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	CBFIs	
18-Jun-19	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	CBFIs	
18-Jun-20	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	CBFIs	
18-Jun-21	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	CBFIs	
18-Jun-22	1.10%	377,135 CBFIs	0.00%	0	0.63%	377,135 CBFIs	
18-Jun-23	1.10%	377,135 CBFIs	0.00%	0	0.63%	377,135 CBFIs	
18-Jun-24	1.10%	377,135 CBFIs	1.83%	462,855 CBFIs	1.41%	839,990 CBFIs	
18-Jun-25	1.10%	377,135 CBFIs	1.83%	462,855 CBFIs	1.41%	839,990 CBFIs	
18-Jun-26	1.10%	377,134 CBFIs	1.83%	462,854 CBFIs	1.41%	839,988 CBFIs	
TOTALES		5.50%	1,885,674 CBFIs	5.500%	1,388,564 CBFIs	5.50%	3,274,238 CBFIs

CONDICIONES :

- 1 NAV @ 9.25%
- 2 4 años @ Jun - 2022
- 3 Dividido en 5 exhibiciones x año
- 4 NAV Calculado a partir Jun - 2018

CONDICIONES :

- 1 Retorno Neto Total (RNT) @ 9.25%
- 2 4 años @ Jun - 2024
- 3 Dividido en 3 exhibiciones x año
- 4 RNT calculado a partir Jun - 2020

VII. 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 y determinación de emolumentos.

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 gobierno federal.

Los miembros del Comité Técnico llevaron a cabo, posterior a la última sesión del año, un ejercicio de autoevaluación para medir el desempeño de este Comité. Algunos de los aspectos evaluados fueron:

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

El Comité Técnico y los comités de apoyo están compuestos de la siguiente manera:

Comité Técnico

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	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	Maríangela 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.

En la Asamblea de Tenedores del 28 de marzo de 2019, se aprobó el pago de Emolumentos en los términos presentados. Dichos Emolumentos no han sido modificados ni actualizados desde la fecha de su aprobación. Como una mejor practica y por recomendación del Comité de Practicas Societarias del pasado 20 de octubre de 2021, se recomendó ajustar dichos Emolumentos, con base en la inflación que se dio desde su aprobación.

Por lo anterior, se propone a esta Asamblea de Tenedores la aprobación de un aumento del 14% conforme a los términos que se aprobaron en las pasadas asambleas.

Los emolumentos serán pagaderos al final de cada ejercicio fiscal.

VIII. 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.

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

FIBRA UPSTE REPORTE ANUAL DEL COMITÉ DE AUDITORÍA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2021

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

La suscrita, en mi carácter de presidente 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 2021.

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 2021, 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:

- **15 de Febrero de 2021**

- I. La recomendación al Comité Técnico de aprobar los Estados Financieros al cierre del cuarto trimestre de 2020.
- II. La recomendación al Comité Técnico de aprobar los Estados Financieros Auditados del ejercicio social terminado al 31 de diciembre de 2020.
- III. La revisión del estatus de la devolución de IVA y de ISR.
- IV. La recomendación al Comité Técnico de aprobar la contratación de Galaz, Yamasaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Tohmatsu Limited, como auditor externo del Fideicomiso, para el ejercicio social correspondiente a 2021.

- **20 de Abril de 2021**

- I. La recomendación al Comité Técnico de aprobar los Estados Financieros del primer trimestre de 2021.
- II. La revisión del estatus de la devolución de IVA y de ISR.
- III. La recomendación al Comité Técnico de aprobar la segunda disposición al amparo de la línea de crédito que se tiene con Bancomext.

- **22 de Julio de 20201**

- I. La recomendación al Comité Técnico de aprobar los Estados Financieros del segundo trimestre de 2021.
- II. La Revisión del estatus de la devolución del IVA y de ISR.
- III. La Revisión de la propuesta presentada por Bancomext para realizar el segundo descuento al amparo de la línea de crédito que se tiene con ellos.

- **25 de Octubre de 2021**

- I. La recomendación al Comité Técnico de aprobar los Estados Financieros del tercer trimestre de 2021.
- II. La Revisión del estatus de la devolución de IVA y de 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 2021, 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 2021.

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 2021**

Ciudad de México, a 14 de marzo de 2022



Mariángela Garza Amador
Presidenta del Comité de Auditoría

FIBRA UPSTE
INFORME ANUAL DEL COMITÉ DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO 2021

A la Asamblea 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 2021.

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 2021, el Comité de Prácticas Societarias sesionó en 1 (una) 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:

- **20 de Octubre de 2021**

- I. La recomendación al Comité Técnico de aprobar el presupuesto de costos y gastos del Administrador para el ejercicio 2022.
- II. La recomendación al Comité Técnico de aprobar la mecánica de distribución del presupuesto de costos y gastos del Administrador para el ejercicio 2022.
- III. La aprobación del monto máximo para desviaciones y contingencias del presupuesto de costos y gastos del Administrador.
- IV. La recomendación al Comité Técnico de aprobar el aumento de los emolumentos a miembros independientes en términos de la inflación.
- V. La revisión de la autoevaluación de los miembros independientes del Comité Técnico.




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.

(Sigue página de firma)

ESTA ES UNA PÁGINA DE FIRMA DEL REPORTE ANUAL DEL COMITÉ DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2021

Ciudad de México, a 14 de marzo de 2022

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'José Antonio Martí Cotarelo', written over a horizontal line.

José Antonio Martí Cotarelo

Presidente del Comité de Prácticas Societarias

FIBRA UPSTE
REPORTE ANUAL DEL COMITÉ DE INVERSIONES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
2021

A la Asamblea 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 2021.

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 2021, el Comité de Inversiones sesionó en 3 (tres) 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:

- **18 de Febrero de 2021**

- I. La recomendación al Comité Técnico de aprobar la inversión para la construcción del edificio UP – TIJ – 03, en Tijuana.
- II. La recomendación al Comité Técnico para aprobar la inversión para la construcción del edificio “CJS – 02,” en Ciudad Juárez.
- III. La recomendación al Comité Técnico para delegar en el Administrador la adquisición de la nueva reserva de terreno en Ciudad Juárez de 14.4 hectáreas, adyacente a la propiedad que ya se tiene en dicha Ciudad.

- **23 de Julio de 2021**

- I. La recomendación al Comité Técnico de aprobar la inversión para la construcción del edificio “UP – TIJ – 01/02”, en Tijuana.
- II. La recomendación al Comité Técnico de aprobar la inversión para la construcción del edificio “UP – CJS – 03”, en Ciudad Juárez.

- III. La revisión de la carta de términos y condiciones para la segunda disposición al amparo de la línea de crédito global que se tiene con Bancomext.

- **18 de Octubre de 2021**

- I. El análisis del flujo de efectivo de la compañía.
- II. La recomendación al Comité Técnico de aprobar la inversión para la construcción del edificio especulativo "UP – CJS – 03", en Ciudad Juárez.
- III. El análisis de Se analizó la inversión en infraestructura del parque industrial de Querétaro.

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.

(Sigue página de firmas)

**PÁGINA DE FIRMA DEL REPORTE ANUAL DEL COMITÉ DE INVERSIONES
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2021**

Ciudad de México, a 14 de marzo de 2022

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Javier Fernández Guerra', is written over a horizontal line.

Javier Fernández Guerra
Presidente del Comité de Inversiones

FIBRA UPSTE
REPORTE ANUAL DEL COMITÉ DE NOMINACIONES CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO 2021

A la Asamblea 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 2021.

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 2021, el Comité de Nominaciones sesionó en 1 (una) ocasión.

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

• **14 de Enero de 2021**

- I. La evaluación de los perfiles de candidatos para el Comité Técnico y comités de apoyo.
- II. La recomendación al Administrador, Comité Técnico y a la Asamblea de Tenedores para aprobar la designación de Anna Katrina Raptis como miembro Independiente Titular sustituyendo a Cynthia Salicrup Río de la Loza.
- III. La recomendación al Administrador, Comité Técnico y a la Asamblea de Tenedores para aprobar la designación de Lenora Marie Suki como miembro Independiente Suplente de Mariángela Garza Amador.
- IV. La recomendación al Comité Técnico y a la Asamblea de Tenedores para ratificar la nueva conformación del Comité Técnico.
- V. La recomendación al Administrador, Comité Técnico y a la Asamblea de Tenedores para aprobar la designación de Enrique Estévez Alverde como miembro Independiente del Comité de Auditoría.
- VI. La recomendación al Administrador, Comité Técnico y a la Asamblea de Tenedores para aprobar la designación de Lenora Marie Suki como miembro Independiente del Comité de Practicas Societarias sustituyendo a Cynthia Salicrup Río de la Loza.

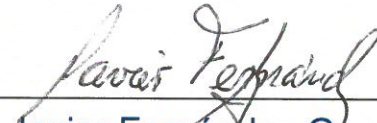
- VII. La recomendación al Administrador, Comité Técnico y a la Asamblea de Tenedores para aprobar la conformación de los Comités de Apoyo.
- VIII. La recomendación para asignar la responsabilidad del tema ESG al Comité de Practicas Societarias.

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.

(Sigue página de firmas)

**ESTA ES UNA PÁGINA DE FIRMA DEL REPORTE ANUAL DEL COMITÉ DE
NOMINACIONES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2021**

Ciudad de México, a 14 de marzo de 2022

A handwritten signature in black ink, reading 'Javier Fernández Guerra', written over a horizontal line.

Javier Fernández Guerra

Presidente del Comité de Nominaciones

“Apéndice II”

Estados Financieros Auditados.