



# ASAMBLEA ORDINARIA DE TENEDORES

17 DE MARZO 2021

**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:** [ocampos@upsite-mexico.com](mailto:ocampos@upsite-mexico.com)  
+52 (55) 2167 0977 [contacto@upsite-mexico.com](mailto: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 31 de diciembre de 2020.
- 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 2020, 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 2020.
- IV. 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.
- V. Presentación, discusión, análisis y, en su caso, aprobación para modificar el Título que ampara los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") depositados en el Instituto Nacional para el Depósito de Valores ("INDEVAL"), en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios ("RNV"), para que dichos CBFIs puedan ser libremente adquiridos por cualquier clase de inversionistas; así como para llevar a cabo la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV conforme a lo dispuesto por el artículo 14Bis de las Disposiciones de Carácter General Aplicable a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores ("CUE").
- VI. Designación de delegados especiales que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas con respecto a los puntos anteriores.
- VII. 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 31 de diciembre de 2020.**

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



**FIBRA UPSITE**  
**INFORME ANUAL DEL ADMINISTRADOR A CARGO DEL DIRECTOR GENERAL**  
**CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2020**

Estimados Inversionistas,

Me complace compartirles los eventos más destacados del 2020 y con ello, un año de consistentes avances para nuestra Fibra.

A inicios de 2020 dijimos que entendíamos la crisis como una oportunidad para aprender y para crecer, y que era importante adaptarse a este nuevo principio de realidad. Prueba de ello, es que a través de las acciones realizadas durante el año nuestro NAV pasó de \$53.24 en el primer cuarto a \$65.35 al cierre del cuarto trimestre de 2020, representando un crecimiento anual del 23%.

Durante el año llevamos a cabo una suscripción por un total de 23,858,053 CBFIs, que se tomaron de tesorería, equivalente a \$883 millones de pesos. Dichos recursos se destinarán al desarrollo de propiedades industriales y usos corporativos generales. Como resultado de esta suscripción, los CBFIs en circulación se incrementaron de 32.4 a 56.2 millones, representando un incremento de 42.4% del total de CBFIs en circulación.

De forma complementaria, hacia finales del 2020 contratamos una línea de crédito de hasta 50 millones de dólares con el Banco Nacional de Comercio Exterior (BANCOMEXT), lo que nos permitirá apalancar nuestros proyectos de manera estratégica y elevar los retornos de los mismos.

Los recursos obtenidos a través de la suscripción y de esta línea de crédito, nos convierten en una empresa con un sólido balance financiero y nos permite avanzar con el programa de inversión y aprovechar las oportunidades que se están presentando.

Actualmente contamos con 54,221 metros cuadrados estabilizados y 29,952 metros cuadrado en construcción de edificios a la medida (BTS), arrendados a empresas internacionales. Nuestra tasa de ocupación es del 100% y los arrendamientos cuentan con perfiles de vencimiento de largo plazo.

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



Con los resultados obtenidos, pueden estar seguros de que somos un equipo enfocado a obtener los mejores resultados. Agradecemos su apoyo, lo mismo que a nuestros clientes por escogernos como su plataforma de crecimiento y a nuestros proveedores con quienes seguimos fortaleciendo nuestra relación. Mantenemos el compromiso de continuar siendo una atractiva y diferenciada propuesta de valor.

Mi agradecimiento especial al equipo Upsite, que a pesar del aislamiento y en varios casos, la enfermedad, mostraron su fuerza y entereza para salir adelante y lograr resultados alentadores.

Muchas gracias,

*(Sigue página de firma)*

**PÁGINA DE FIRMA DEL INFORME ANUAL DEL ADMINISTRADOR A CARGO DEL  
DIRECTOR GENERAL CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2020**



**Rodolfo Gerardo Balmaceda García**  
**Presidente del Comité Técnico y Director General**

**FIBRA UPSITE**  
**INFORME ANUAL DEL COMITÉ TÉCNICO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2020**

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

El suscrito, en mi carácter de presidente del Comité Técnico de Fibra Upsite, y en cumplimiento a lo establecido en el Fideicomiso y en las disposiciones aplicables de la Ley del Mercado de Valores, someto a su consideración el reporte anual de este Comité Técnico relativo al ejercicio que comprende del 01 de enero al 31 de diciembre de 2020.

**Comité Técnico**

A partir del 26 de marzo de 2020, el Comité Técnico estuvo integrado de la siguiente manera:

| <b>Miembros</b>                       | <b>Suplentes</b>                 | <b>Independientes</b>           | <b>Suplentes</b>              |
|---------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| Rodolfo Gerardo Balmaceda García      | Juan Carlos Talavera de Noriega  | Vicente Saisó Alva              | Enrique Estévez Alverde       |
| Alejandro Ituarte Egea                | Roque Alonso Trujillo Quintana   | Cynthia Salicrup Rio de la Loza | José Antonio Martí Cotarelo   |
| Mauricio Adrián Alarcón Montes de Oca | Francisco Javier Martínez García | Javier Fernández Guerra         | Oscar Ricardo Uribe Fernández |
|                                       |                                  | Mariángela Garza Amador         | Claudia Álva Domínguez        |

Durante el ejercicio que comprende del 01 de enero al 31 de diciembre de 2020, 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:

**20 de Febrero de 2020**

- Se aprobó el informe del Administrador.
- Se aprobaron los Estados Financieros intermedios correspondientes al cuarto trimestre de 2019.
- Se recomendó a la Asamblea de Tenedores la aprobación de los Estados Financieros auditados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2019.
- Se aprobó la contratación del auditor independiente Galaz, Yamasaki, Ruiz Urquiza, S.C, miembro de Deloitte Tohmatsu Limited, como auditor externo del Fideicomiso, para el ejercicio 2020.
- Se aprobó la contratación de una línea de crédito global de hasta por US\$50,000,000.00 (Cincuenta millones) de Dólares o su equivalente en Pesos

Mexicanos con el Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo ("Bancomext").

- Se recomendó a la Asamblea de Tenedores tratar todos los asuntos relacionados con el levantamiento de capital vía suscripción, de los CBFIs que se encuentran en la Tesorería del Fideicomiso.
- Se recomendó a la Asamblea de Tenedores la aprobación para la inscripción preventiva de hasta 100,000,000 de nuevos certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (CBFI), y de certificados bursátiles fiduciarios (CBF) representativos de deuda con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, para su colocación y oferta pública al amparo del programa de colocación.

### **23 de Abril de 2020**

- Se aprobó el informe del Administrador.
- Se aprobaron los Estados Financieros Intermedios al cierre del primer trimestre de 2020.
- Se analizó la posible contratación de una Línea de Crédito Global con Bancomext de hasta US\$50,000,000.
- Se resolvió, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, ofrecer hasta 30,000,000 de CBFIs para su Suscripción.

### **23 de Julio de 2020**

- Se aprobó el informe del Administrador.
- Se aprobó la contratación de la Línea de Crédito Global con Bancomext, hasta por la cantidad de US\$50,000,000 con una primera disposición de hasta US\$11,700,000 de Dólares, con base en la facultad otorgada por la Asamblea de Tenedores.
- Se aprobaron los Estados Financieros Intermedios del segundo trimestre de 2020.

### **22 de Octubre de 2020**

- Se aprobó el informe del Administrador.
- Se aprobaron los Estados Financieros Intermedios del tercer trimestre de 2020.
- Se aprobó el presupuesto de costos y gastos de operación para el ejercicio social correspondiente al año 2021.
- Se aprobó el cuestionario de autoevaluación y retroalimentación de los miembros independientes del Comité Técnico.

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

*(Sigue página de firma)*



**PÁGINA DE FIRMA DEL INFORME ANUAL DEL COMITÉ TÉCNICO  
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2020**

Ciudad de México, a 05 de marzo de 2021

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

**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 2020, 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.  |                      |
|--|----------------------|
| <b>Total Propiedades de Inversión</b>        | <b>1,743,564,561</b> |
| Efectivo y equivalentes de efectivo          | 1,035,183,518        |
| Cuentas por cobrar                           | 29,987,255           |
| Impuesto al valor agregado por recuperar     | 78,475,010           |
| <b>Total Activos</b>                         | <b>2,887,190,345</b> |
| <b>CBFIs Reservados</b>                      | <b>121,762,079</b>   |
| Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados | (5,078,363)          |
| Costos para terminar las obras               | (11,528,033)         |
| Deuda de largo plazo                         | (231,339,474)        |
| <b>Total Ajuste CAPEX y Pasivos</b>          | <b>(247,945,870)</b> |
| <b>Total Ajustes de Pasivos y Capital</b>    | <b>(126,183,791)</b> |
| <b>NAV Ajustado</b>                          | <b>2,761,006,553</b> |
| <b>NAV por CBFi en Circulación</b>           | <b>65.35</b>         |
| CBFIs al cierre del 31/12/20                 | 52,966,498 CBFIs     |
| CBFIs Reservados                             | 3,290,867 CBFIs      |
| CBFIs Promedio en circulación 2020           | 42,240,343 CBFIs     |
| Total CBFIs en circulación al 31/12/20       | 56,257,365 CBFIs     |



## Portafolio Estabilizado

| Portafolio Estabilizado | Región   | SBA (m <sup>2</sup> ) | Fecha de Entrega | % Rentado | Conversión Portafolio Mismas Tiendas |
|-------------------------|----------|-----------------------|------------------|-----------|--------------------------------------|
| TIJ01                   | Tijuana  | 8,400                 | 31-Dec-19        | 100%      | 1Q 2021                              |
| CJS01                   | Juarez   | 13,901                | 30-Nov-19        | 100%      | 1Q 2021                              |
| TLAX01                  | Tlaxcala | 31,920                | 31-Jan-20        | 100%      | 1Q 2021                              |
| <b>Total</b>            |          | <b>54,221</b>         |                  |           |                                      |

## PERFIL DE VENCIMIENTOS

| Año             | % del vencimiento | SBA (m <sup>2</sup> ) |
|-----------------|-------------------|-----------------------|
| 2020            | 0.0%              | 0                     |
| 2021            | 0.0%              | 0                     |
| 2022            | 0.0%              | 0                     |
| 2023            | 6.7%              | 3,621                 |
| 2024            | 0.0%              | 0                     |
| 2025 & Adelante | 93.3%             | 50,600                |
| <b>TOTAL</b>    | <b>100%</b>       | <b>54,221</b>         |

### **III. Informe sobre el cumplimiento de las obligaciones fiscales durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2020.**

Se informa que a la fecha Fibra Upsite ha presentado en tiempo y forma todas y cada una de las declaraciones de impuestos que le corresponden, y ha 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 05 de marzo de 2021



Iga Maria Wolska  
Directora de Administración y Finanzas

Servicio de Administración Tributaria

Opinión del cumplimiento de obligaciones fiscales

Folio

21NB2053684

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 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 12 de marzo de 2021, a las 09:02 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 11 de la regla 2.1.39. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2021; NEGATIVA. - Cuando el contribuyente no esté al corriente en el cumplimiento de las obligaciones que se consideran en los numerales 1 a 11 de la regla 2.1.39. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2021; 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 tomara como Positiva cuando el monto del subsidio no rebase de 40 UMAS elevado al año, en caso contrario se considera como resultado Negativo.

Cadena Original

||FUF180612CV1|21NB2053684|12-03-2021|P||00001088888800000031||

Sello Digital

J8GaXPcCXyqK75Auof9AE2+D3jQ4AoYzuzfD0WceuYJuu0g1FPVCNMIHMISVq5nGXfRGFMTQ5f8RKb+LASnpEqX  
t77Kdj4bJIESfbHKpRY4Z+EaT/OeiiJfDSnUesutnYvEkiXkU0dJIHQzdcY/3hqcXHXVOsKHNf5SbDqGs8sw=



GOBIERNO DE  
MÉXICO

HACIENDA  
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO



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

- 3.- La presente opinión se emite considerando lo establecido en la regla 2.1.39. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2021.
- 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 2.1.30. y 30 días naturales a partir de su emisión para trámites diferentes al señalado, de acuerdo a la regla 2.1.39. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2021.
- 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 2.1.39. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2021 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|21NB2053684|12-03-2021|P||0000108888800000031||

### Sello Digital

J8GaXPcCXyqK75Auof9AE2+D3jQ4AoYzufD0WceuYJuu0g1FPVCNMIHMisVq5nGXfRGFMTQ5f8Rkb+LASnpEqX  
t77Kdj4bJIESfbHKpRY4Z+EaT/OeiiJfDSnUesutnYvEkiXkU0dJIHQzdCY/3hqcXHXVOSKHNf5SbDqGs8sw=



GOBIERNO DE  
**MÉXICO**

**HACIENDA**  
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO



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

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   |
| Mauricio Adrián Alarcón Montes de Oca | Francisco Javier Martínez García | Javier Fernández Guerra | Oscar Ricardo Uribe Fernández |
|                                       |                                  | Mariángela Garza Amador | Lenora Marie Suki             |

**Comités de apoyo**

| <b>Comité de Prácticas Societarias</b> | <b>Comité de Auditoría</b> | <b>Comité de Inversiones</b>   | <b>Comité de Nominaciones</b>  |
|--|----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 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.

Se propone que la Asamblea de Tenedores autorice que cualquier miembro independiente ya sea titular o suplente pueda suplir en los Comités de Apoyo en ausencia de algún miembro, el cual deberá ser invitado a la sesión por el Administrador.

Se propone a la Asamblea de Tenedores autorice que en caso de que cualquier miembro independiente, ya sea titular o suplente, participe en los Comités de Apoyo y sea sujeto al emolumento correspondiente.

Se continua con los Emolumentos conforme a las reglas aprobadas en la Asamblea de Tenedores del 26 de marzo de 2020.

Los emolumentos serán pagaderos al final de cada ejercicio fiscal.

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



**V. Presentación, discusión, análisis y, en su caso, aprobación para modificar el Título que ampara los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”) depositados en el Instituto Nacional para el Depósito de Valores (“INDEVAL”), en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios (“RNV”), para que dichos CBFIs puedan ser libremente adquiridos por cualquier clase de inversionistas; así como para llevar a cabo la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV conforme a lo dispuesto por el artículo 14Bis de las Disposiciones de Carácter General Aplicable a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores (“CUE”).**

## **VI. 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 Senties, Patricia Flores Milchorena, Lileni Zárate Ramírez y Alfredo Basurto Dorantes. Se les autoriza para que conjunta o separadamente instruyan al Fiduciario los términos y condiciones de todos los actos que deba celebrar para cumplimentar las resoluciones emanadas de esta Asamblea, sirviendo esta Acta como carta de instrucción para todos los efectos legales a los que haya lugar.

Se designan delegados especiales de esta Asamblea a los señores Rodolfo Gerardo Balmaceda García, Roque Alonso Trujillo Quintana, Alejandro Ituarte Egea, Alejandro Lelo de Larrea Gaudiano, Iga Maria Wolska, Oscar Campos Hernández, Romualdo Segovia Serrano, Héctor Flores Senties, , 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 INFORME ANUAL DEL COMITÉ DE AUDITORÍA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2020

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

La suscrita, en mi carácter de presidente del Comité de Auditoría de Fibra Upsite, y en cumplimiento a lo establecido en el Fideicomiso y en las disposiciones aplicables de la Ley del Mercado de Valores, someto a su consideración el reporte anual de este Comité de Auditoría relativo al ejercicio que comprende del 01 de enero al 31 de diciembre de 2020.

El Comité de Auditoría se integró de la siguiente manera:

| Comité Auditoría        | Cargo      | Calidad       |
|-------------------------|------------|---------------|
| Mariángela Garza Amador | Presidente | Independiente |
| Vicente Saisó Alva      | Miembro    | Independiente |
| Claudia Alva Domínguez  | Miembro    | Independiente |

Durante el ejercicio que comprende del 01 de enero al 31 de diciembre de 2020, 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:

- **17 de Febrero de 2020**
  - I. La recomendación al Comité Técnico de aprobar los Estados Financieros 4T2019.
  - II. La recomendación al Comité Técnico de aprobar los Estados Financieros Auditados del ejercicio social terminado al 31 de diciembre de 2019.
  - III. 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 2020.
- **20 de Abril de 2020**
  - I. La recomendación al Comité Técnico de aprobar los Estados Financieros del 1T2020.
  - II. Revisión del estatus de la devolución de IVA y de ISR.
- **20 de Julio de 2020**
  - I. La recomendación al Comité Técnico de aprobar los Estados Financieros del 2T2020.

II. Revisión del estatus de la devolución del IVA y de ISR.

• **19 de Octubre de 2020**

- I. La recomendación al Comité Técnico de aprobar los Estados Financieros del 3T2020.
- II. Revisión de la formalización del crédito con Bancomext.
- III. 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 2020, 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 2020.

**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*)

**PÁGINA DE FIRMA DEL INFORME ANUAL DEL COMITÉ DE AUDITORÍA  
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2020**

Ciudad de México, a 12 de marzo de 2021

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

**Mariángela Garza Amador**  
Presidenta del Comité de Auditoría

**FIBRA UPSTE**  
**INFORME ANUAL DEL COMITÉ DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS CORRESPONDIENTE**  
**AL EJERCICIO 2020**

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

El suscrito, en mi carácter de presidente del Comité de Prácticas Societarias de Fibra Upsite, y en cumplimiento a lo establecido en el Fideicomiso y en las disposiciones aplicables de la Ley del Mercado de Valores, someto a su consideración el reporte anual del Comité de Prácticas Societarias relativo al ejercicio que comprende del 01 de enero al 31 de diciembre de 2020.

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

| <b>Comité Prácticas Societarias</b> | <b>Cargo</b> | <b>Calidad</b> |
|-------------------------------------|--------------|----------------|
| José Antonio Martí Cotarelo         | Presidente   | Independiente  |
| Enrique Estevez Alverde             | Miembro      | Independiente  |
| Cynthia Salicrup Río de la Loza     | Miembro      | Independiente  |

Durante el ejercicio que comprende del 01 de enero al 31 de diciembre de 2020, el Comité de Prácticas Societarias sesionó en 1 (una) ocasión.

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

- **18 de Febrero de 2020**
  - I. Presentación de la autoevaluación de los miembros independientes del Comité Técnico.
  - II. La recomendación al Comité Técnico de aprobar una serie de adiciones en las resoluciones referentes a los emolumentos de la Asamblea de Tenedores del pasado 21 de marzo de 2019.

*(Sigue página de firma)*

**PÁGINA DE FIRMA DEL REPORTE ANUAL DEL COMITÉ DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS  
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2020**

Ciudad de México, a 12 de marzo de 2021



**José Antonio Martí Cotarelo**  
Presidente del Comité de Prácticas Societarias



**FIBRA UPSTE**  
**INFORME ANUAL DEL COMITÉ DE INVERSIONES CORRESPONDIENTE AL**  
**EJERCICIO 2020**

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

El suscrito, en mi carácter de presidente del Comité de Inversiones de Fibra Upsite, y en cumplimiento a lo establecido en el Fideicomiso y en las disposiciones aplicables de la Ley del Mercado de Valores, someto a su consideración el reporte anual del Comité de Inversiones relativo al ejercicio que comprende del 01 de enero al 31 de diciembre de 2020.

El Comité de Inversiones se integró de la siguiente manera:

| <b>Comité Inversiones</b>      | <b>Cargo</b> | <b>Calidad</b> |
|--------------------------------|--------------|----------------|
| 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 2020, el Comité de Inversiones sesionó en 1 (una) ocasión y tuvo una reunión de seguimiento a los acuerdos desahogados en la sesión del 3 de junio de 2020.

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:

- **03 de Junio de 2020**

- I. Establecer un esquema de seguimiento al desempeño del portafolio, para informar al Comité Técnico sobre el comportamiento del mismo por el efecto provocado por la pandemia Covid-19.
- II. La recomendación al Comité Técnico de la obtención de una línea de crédito con una institución financiera reconocida.

- **1 de Julio de 2020 (Seguimiento)**

- I. Informe sobre el desempeño del portafolio por el efecto provocado por la pandemia Covid-19.
- II. Evaluación de las distintas alternativas de financiamiento disponibles.

*(Sigue página de firma)*

**PÁGINA DE FIRMA DEL INFORME ANUAL DEL COMITÉ DE INVERSIONES  
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2020**

Ciudad de México, a 12 de marzo de 2021

A handwritten signature in blue ink that reads 'Javier Fernández Guerra'.

**Javier Fernández Guerra**  
Presidente del Comité de Inversiones

**FIBRA UPSTE**  
**REPORTE ANUAL DEL COMITÉ DE NOMINACIONES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2020**

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

El suscrito, en mi carácter de presidente del Comité de Nominaciones de Fibra Upsite, y en cumplimiento a lo establecido en el Fideicomiso y en las disposiciones aplicables de la Ley del Mercado de Valores, someto a su consideración el reporte anual del Comité de Nominaciones relativo al ejercicio que comprende del 01 de enero al 31 de diciembre de 2020.

El Comité de Nominaciones se integró de la siguiente manera:

| <b>Comité de Nominaciones</b>  | <b>Cargo</b> | <b>Calidad</b> |
|--------------------------------|--------------|----------------|
| 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 2020, el Comité de Nominaciones no requirió sesionar.

Ciudad de México, a 12 de marzo de 2021



**Javier Fernández Guerra**

Presidente del Comité de Nominaciones

## **“Apéndice II”**

Estados Financieros Auditados.

## “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 Conocophilipps, 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.