

**[411000-AR-NBIS3] Datos generales - Reporte Anual**

<b>Reporte Anual:</b>	Anexo N Bis 3
<b>Oferta pública restringida:</b>	No
<b>Tipo de instrumento:</b>	Fideicomisos
<b>Emisora extranjera:</b>	No
<b>Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:</b>	No aplica.
<b>En su caso, detallar la dependencia parcial o total:</b>	No
<b>Sociedad constituida con el fin de que el fideicomiso cumpla con su objeto y cuyas acciones o partes sociales sean propiedad en más de un 50% de dicho fideicomiso:</b>	No



Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria.

Montes Urales 5620, piso 1, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000 México, D.F.



Upsite Mexico, S.A.P.I. de C.V.

Carretera México – Toluca No. 5420, Piso 20, El Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05320, Ciudad de México

**Clave de cotización:**

FIBRAUP

**Nombre de las bolsas donde están registrados:**

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

Concepto	Periodo Actual 2019-12-31
Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en circulación	32,399,312
Certificados bursátiles fiduciarios en tesorería	102,102,764

**Número de fideicomiso:**

3218

**Datos relativos al contrato de fideicomiso:**

Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. 3218 (el “Fideicomiso” o el “Contrato de Fideicomiso”, según corresponda) de fecha 12 de junio de 2018 celebrado entre el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común y con la comparecencia el Administrador.

**Fideicomisarios en primer lugar:**

Los tenedores de los certificados

**Fideicomisarios en segundo lugar:**

No aplica

**Fideicomisarios en tercer lugar:**

No aplica

**Otros Fideicomisarios:**

No aplica

**Administrador del patrimonio del fideicomiso:**

Operadora Upsite, S.A.P.I. de C.V.

## Asesor del fideicomiso:

Operadora Upsite SAPI de C.V.

## Indicación de cualquier otro(s) tercero(s) relevantes que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:

No existe ningún otro(s) tercero(s) relevantes que reciba(n) pago por parte del Fideicomiso.

## Resumen de las características más relevantes del portafolio inmobiliario que conforman el patrimonio del fideicomiso:

Al 31 de diciembre de 2019, el portafolio de Fibra Upsite está compuesto por cinco diferentes proyectos ubicados en los Estados de Baja California, Chihuahua, Tlaxcala, Estado de México, Querétaro y Guanajuato.

### Historial del portafolio

Al 31 de diciembre de 2018 nuestro portafolio contaba con dos terrenos con un área estimada de 219,469 metros cuadrados y una superficie bruta arrendable ("SBA") de 95,097 metros cuadrados. Estas propiedades están ubicadas en dos de las zonas de más alto crecimiento económico del país, como son Tijuana y Ciudad Juárez. Como parte de nuestro plan de negocios, al cierre del cuarto trimestre del 2018 se han iniciado los trabajos de infraestructura y construcción sobre los mismos con la finalidad de contar con los primeros edificios disponibles para arrendamiento a partir del segundo semestre del 2019:

Proyecto	Ubicación	Tipo de Producto	Area Terreno (m <sup>2</sup> )	SBA m <sup>2</sup> (estimada)
NOROESTE I	Tijuana	Cluster	119,189	50,906
NORTE II	C.d. Juárez	Estándar + Co-working	100,000	11,191
Total			219,469	95,097

Además, por virtud de la Asamblea General Extraordinaria de fecha 13 de noviembre de 2018 se aprobó la sustitución de los CBFIs destinados al proyecto Centro I "B" para la adquisición de dos terrenos ubicados en los Estados de Tlaxcala y Querétaro.

En consecuencia, con fecha 20 de febrero de 2019 se realizó la aportación del terreno en el Estado de Tlaxcala. Asimismo, con fecha 31 de enero de 2019, Fibra Upsite celebró un contrato privado de promesa de aportación que fue modificado mediante convenio de fecha 29 de abril de 2019, con el objeto de adquirir una superficie aproximada de 315,467.63m<sup>2</sup> en el Estado de Querétaro, durante el presente año:

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



Al 31 de diciembre de 2019 las características de nuestros proyectos y sus ubicaciones son las siguientes:



Proyectos en desarrollo

Fibra Upsite desarrolla actualmente un parque industrial de 12 hectáreas en la ciudad de Tijuana y tres edificios industriales que en su totalidad suman 54,155 metros cuadrados. Dos de ellos son de tipo inventario y el tercero es un edificio a la medida (BTS) para un cliente específico.

Estatus de edificios en construcción al 4T2019.

Edificios en Construcción	Región	SBA (m <sup>2</sup> )	% de Avance	% Rentado	Fecha de Entrega	Conversión Portafolio "Lease Up"
TJU01	Tijuana	8,400	100%	0%	31-Dec-19	4Q 2019
CJS01	Juarez	13,835	100%	0%	30-Nov-19	4Q 2019
TLAX01	Tlaxcala	31,920	85%	100%	31-Jan-20	1Q 2020
Total		54,155				

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.

## Distribuciones, periodicidad y procedimiento de cálculo:

Los Tenedores de los CBFIs tendrán derecho a recibir las Distribuciones a prorrata.

La distribución de las ganancias o pérdidas se hará proporcionalmente de conformidad con la tenencia de CBFIs que tenga cada Tenedor, y no podrá excluirse a uno o más Tenedores en la participación individual que le corresponda de las ganancias o pérdidas asociadas a las inversiones con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

Las utilidades derivadas de las inversiones llevadas a cabo por el Fiduciario en Bienes Inmuebles, Inversiones Permitidas o de cualquier otra forma para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, que constituyan resultado fiscal del Fideicomiso, deberán ser distribuidas anualmente a los Tenedores en un monto no menor al noventa y cinco por ciento (95%) del resultado fiscal del Fideicomiso.

El Comité Técnico podrá resolver Distribuciones mayores al noventa y cinco por ciento (95%) del resultado fiscal del Ejercicio o incorporar cualquier cantidad de efectivo que se mantenga en el Patrimonio del Fideicomiso para su distribución a los Tenedores, con la anuencia del Administrador.

El Administrador, de conformidad con lo aprobado por el Comité Técnico, deberá instruir al Fiduciario, con por lo menos ocho (8) días hábiles de anticipación a la fecha en que se deba llevar a cabo la Distribución o Distribución en Efectivo. En seguimiento de lo anterior, el Fiduciario deberá dar aviso por escrito a la BMV, a Indeval y a la CNBV por escrito a través de los medios que estas determinen con por lo menos seis (6) días hábiles de anticipación a la fecha en que deba llevarse a cabo la Distribución o Distribución en Efectivo respectiva, debiendo señalar en el aviso respectivo, la fecha de distribución, el monto total a distribuirse a los Tenedores, diferenciando la cantidad correspondiente a reembolso de capital y resultado fiscal y demás datos que resulten necesarios.

Previo a cualquier Distribución, será necesario el cumplimiento de todo lo siguiente: a) Que el Comité Técnico apruebe los estados financieros del Fideicomiso, con base en los cuales se pretenda efectuar la entrega de Distribuciones o Distribuciones de Efectivo; b) Que el Comité Técnico apruebe el monto de la Distribución de Efectivo; c) Que la asamblea anual de Tenedores haya aprobado los estados financieros del Fideicomiso; y d) Que el Administrador, con base en la resolución del Comité Técnico, realice la instrucción respectiva al Fiduciario para la entrega de las Distribuciones o Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, con base en el monto total aprobado por el Comité Técnico y el número de CBFIs en circulación. Las entregas de Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs que correspondan a cada Tenedor. El monto de cada Distribución se realizará a través del Indeval, conforme a las disposiciones aplicables conforme a la LMV y la Circular Única de Emisoras.

Las Distribuciones se llevarán a cabo trimestral o semestralmente, según lo determine el Comité Técnico, siempre y cuando existan recursos líquidos disponibles para tal efecto en la Cuenta de Ingresos del Patrimonio del Fideicomiso. En todo caso, las Distribuciones deberán llevarse a cabo por lo menos una vez al año, a más tardar el día 15 de marzo del año calendario inmediato siguiente a las Distribuciones que correspondan al ejercicio fiscal inmediato anterior, o con aquella periodicidad mínima y tiempo que requieran las disposiciones aplicables a las Fibras.

---

## **Fuente de las distribuciones:**

---

Las Distribuciones y los pagos al amparo de los CBFIs serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar pagos de las demás comisiones, honorarios, gastos, obligaciones e indemnizaciones del Fiduciario, según se establece en el Fideicomiso.

A efecto de cumplir con las disposiciones que regulan a los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (FIBRAs), el Fiduciario deberá llevar a cabo las distribuciones a los Tenedores de los CBFIs, de conformidad con las instrucciones previas del Administrador, en el entendido, que el Fiduciario distribuirá cuando menos una vez al año, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del ejercicio inmediato anterior generado por los Activos Inmobiliarios integrantes del Patrimonio del Fideicomiso.

---

## **Indicación de que no existe obligación de pago de principal ni de intereses:**

---

No existe obligación de efectuar pagos o hacer Distribuciones al amparo de los CBFIs. Únicamente se pagarán Distribuciones a los Tenedores en la medida que los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso sean suficientes para dichos efectos. Ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni el Intermediario Colocador, ni el Fiduciario (salvo con los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso), ni cualesquiera de sus Afiliadas o subsidiarias serán responsables de realizar cualquier pago al amparo de los CBFIs. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso sea insuficiente para realizar Distribuciones o devoluciones al amparo de los CBFIs, no existe obligación alguna por parte del Fideicomitente, el Administrador, el Intermediario Colocador, el Representante Común, el Fiduciario ni de cualesquiera de sus Afiliadas o subsidiarias de realizar dichas Distribuciones o devoluciones al amparo de los CBFIs.

---

## **Indicación de que los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no son amortizables:**

---

Los CBFIs no son amortizables. Únicamente serán cancelados al momento de la Distribución final del Patrimonio del Fideicomiso, cuando el Fideicomiso se liquide o deba extinguirse.

---

## **Lugar y forma de pago de las distribuciones:**

---

El monto de cada Distribución se acreditará, a través del Indeval, conforme a las disposiciones aplicables conforme a la LMV y la Circular Única de Emisoras. El Indeval está actualmente ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, México.

En el prospecto de colocación se dio a conocer la estrategia del modelo de negocio, la cual está enfocada al desarrollo, arrendamiento y administración de bienes inmuebles industriales. Durante el ejercicio al 31 de diciembre de 2019 el Resultado Fiscal fue de Ps.0, por esta razón no habrá distribución de dividendos relacionados al cierre del ejercicio de 2019.

---

**Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:**

---

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

---

**Depositario:**

---

S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

---

**Régimen fiscal:**

---

Régimen General de Ley de Personas Morales

---

**En su caso, dictamen valuatorio:**

---

No aplica.

---

**La mención de que los valores se encuentran inscritos en el registro:**

---

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

---

**Leyenda artículo 86 de la LMV:**

---

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

---

**Leyenda Reporte Anual CUE:**

---

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado

---

**Periodo que se presenta:**

---

2019

---

## Índice

[411000-AR-NBIS3] Datos generales - Reporte Anual .....	1
[412000-NBIS3] Portada reporte anual .....	2
[413000-NBIS3] Información general.....	12
Glosario de términos y definiciones:.....	12
Resumen ejecutivo:.....	19
Factores de riesgo:.....	33
Otros valores emitidos por el fideicomiso: .....	48
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro: .....	49
Destino de los fondos, en su caso: .....	49
Documentos de carácter público:.....	49
[421000-NBIS3] El fideicomiso .....	51
Historia y desarrollo del fideicomiso: .....	51
Descripción del negocio: .....	53
Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso estará enfocado a invertir: .....	62
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:.....	63
Principales clientes:.....	63
Legislación aplicable y régimen fiscal: .....	64
Recursos humanos: .....	69
Desempeño ambiental:.....	69
Información de mercado:.....	70
Estructura de administración: .....	75
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales: .....	79
Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios: .....	79
Distribuciones:.....	80
Evolución de los activos del fideicomiso:.....	96
Desempeño de los activos del fideicomiso:.....	97

Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones: .....	98
Contratos y acuerdos relevantes: .....	99
Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso: .....	149
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés: .....	152
Audidores externos del fideicomiso: .....	153
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores:.....	153
Estructura del fideicomiso y principales tenedores: .....	153
[422000-NBIS3] Administrador del patrimonio del fideicomiso .....	161
Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones: .....	161
Actividad Principal: .....	163
Recursos Humanos del administrador del patrimonio: .....	165
Estructura corporativa:.....	166
Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales del administrador del patrimonio:.....	166
Administradores y tenedores de los certificados: .....	166
[425000-NBIS3] Información financiera del fideicomiso .....	176
Información financiera seleccionada del fideicomiso: .....	176
Informe de créditos relevantes del fideicomiso:.....	185
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso): .....	185
Resultados de la operación del fideicomiso: .....	186
Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:.....	189
Control Interno del fideicomiso: .....	194
Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del fideicomiso: .....	195
[428000-NBIS3] Información financiera de la administración interna .....	199
Información financiera seleccionada de la administración interna:.....	199
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación de la Administración Interna: .....	199

Resultados de la operación de la administración interna: .....199

Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la administración interna: .....199

[432000-NBIS3] Anexos .....205

## [413000-NBIS3] Información general

### Glosario de términos y definiciones:

---

Los términos definidos que en seguida se listan y se utilizan con mayúscula inicial tendrán, para todos los efectos, el significado que se les atribuye a continuación, mismo que será aplicable tanto a su forma singular como a su forma plural:

“Actinver Casa de Bolsa” significa, Actinver Casa de Bolsa S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.

“Activos Líquidos” significa, la suma de (i) el monto de efectivo e inversiones líquidas del Fideicomiso al cierre del trimestre de que se trate, más (ii) el importe del impuesto al valor agregado por recuperar en el trimestre estimado de recuperación, más (iii) la UAFIDA estimada después del pago de Distribuciones en Efectivo programadas al cierre del trimestre de que se trate, más (iv) el importe de cualquier línea de crédito revolvente contratada con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, que esté vigente, sea irrevocable y no haya sido dispuesta al cierre del trimestre de que se trate.

“Activos Totales” significa, la totalidad de los activos y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, considerando la información del último trimestre reportado, inmediato anterior a la fecha de cálculo.

“Administrador” significa, Operadora Upsite, S.A.P.I. de C.V.

“Afore” significa, Administradora de Fondos para el Retiro.

“Anexos” significa, cada uno de los anexos del Fideicomiso o del prospecto, según el contexto lo requiera.

“Apalancamiento” significa la relación de Deuda a Activos Totales que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, y es igual al resultado de dividir el importe de la Deuda entre el importe de Activos Totales, considerando la información del último trimestre reportado, inmediato anterior a la fecha de cálculo.

“Aportación de Bienes Inmuebles” significa, la aportación de Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, que realicen los Propietarios a cambio de CBFIs y/o efectivo.

“Asamblea de Tenedores” significa, la asamblea general de Tenedores en términos de la LMV y de la LGTOC.

“Auditor Externo” significa, una firma de auditoría externa independiente de reconocido prestigio internacional, contratada por el Fiduciario de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, conforme a lo previsto en el Fideicomiso; en el entendido que la firma de auditoría externa independiente de reconocido prestigio internacional podrá ser sustituida en cualquier momento de acuerdo a las instrucciones del Comité Técnico.

“Base para el Cálculo del Bono de Socios Fundadores” significa, la suma de los CBFIs que sean materia de la Oferta Pública, más los CBFIs reservados para los Propietarios en el Fideicomiso Escrow que aportan inicialmente sus propiedades.

“Beneficios a Empleados” significa, todos los beneficios a empleados que autorice el Comité Técnico previa opinión del Comité de Prácticas Societarias, incluyendo, más no limitándose a (i) seguro de vida, (ii) seguro familiar de gastos médicos mayores, (iii) arrendamiento de vehículos, (iv) gastos de gasolina, (v) peajes y viáticos, (vi) celulares y equipo de cómputo.

“Bienes Inmuebles” significa, conjuntamente, los Bienes Inmuebles Aportados, los Bienes Inmuebles Adquiridos y cualesquier otros bienes inmuebles en los términos del artículo 750 del Código Civil Federal, incluyendo, de manera enunciativa más no limitativa, todas las construcciones edificadas sobre los mismos, así como los terrenos sobre los cuales se encuentran edificadas.

“Bienes Inmuebles Adquiridos” significa, toda clase de Bienes Inmuebles adquiridos por el Fiduciario en cumplimiento a los fines del Fideicomiso, incluyendo, en su caso, derechos fideicomisarios que correspondan a dichos Bienes Inmuebles. Para los efectos de esta definición, el término definido incluye, de manera enunciativa más no limitativa, todas las construcciones edificadas sobre dichos Bienes Inmuebles y Derechos



de Arrendamiento, según corresponda a cada uno de ellos, en su caso, que serán adquiridos por el Fiduciario de tiempo en tiempo conforme a las instrucciones del Administrador, el Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, con recursos derivados de la Emisión o que de cualquier otra forma formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.

“Bienes Inmuebles Aportados” significa, toda clase de Bienes Inmuebles, incluyendo, en su caso, derechos fideicomisarios que correspondan a dichos Bienes Inmuebles, que sean aportados en lo futuro por los Propietarios, conforme a lo previsto en el Fideicomiso, que incluirán, de manera enunciativa más no limitativa, todas las construcciones edificadas sobre los mismos, así como Derechos.

“BMV” significa, Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

“Cambio de Gestión Operativa” significa, a partir de la primera Emisión, la adquisición por cualquier razón (distinta de un incumplimiento a lo previsto en este Fideicomiso para dicha adquisición), por parte de una persona o grupo de personas o Tenedores que actúen conjuntamente, de la mitad más uno de los CBFIs con derecho a voto en circulación en ese momento.

“Certificados Bursátiles Fiduciarios o CBFS” significa, certificados bursátiles fiduciarios representativos de deuda con cargo exclusivamente al Patrimonio del Fideicomiso, que serán emitidos en una o varias emisiones conforme a lo previsto por este Reporte Anual y en los Suplementos de cada Emisión.

“CFF” significa, Código Fiscal de la Federación.

“Circular Única de Emisoras” significa, las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido o sean modificadas de tiempo en tiempo.

“Circular 1/2005” significa, la Circular 1/2005, emitida por el Banco de México, la cual contiene las Reglas a las que deberán sujetarse las Instituciones de Crédito, Casas de Bolsa, Instituciones de Seguros, Instituciones de Fianzas, Sociedades Financieras de Objeto Limitado y la Financiera Rural, en las operaciones de fideicomiso según la misma sea reformada o sustituida de tiempo en tiempo.

“Cluster” significa, grupo de empresas interrelacionadas que trabajan en un mismo sector industrial y que colaboran estratégicamente para obtener beneficios comunes.

“CNBV” significa, Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

“COFEPRIS” significa, Comisión Federal para la Protección de Riesgos Sanitarios.

“Colocación” significa, una colocación entre el gran público inversionista, de CBFIs o CBFS emitidos conforme a lo previsto en el Fideicomiso, por medio de oferta pública a través de la BMV, para los CBFIs, o la BMV o BIVA para el caso de los CBFS, o en mercados de valores reconocidos en el extranjero, en su caso, con intervención de un Intermediario Colocador.

“Comité Técnico” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Inciso 6.01 del Fideicomiso.

“Comité Adjudicador” o “DAB” significa el comité ad hoc que se constituirá por el Comité Técnico y el Administrador, en el supuesto de que exista cualquier controversia entre la determinación del Comité Técnico y el Administrador respecto del Presupuesto de Costos y Gastos Operativos y/o el Bono de Socio Fundadores, conforme al reglamento de la Cámara de Comercio Internacional relativo a comités para resolución de disputas, según se prevé en el Contrato de Administración.

“Comité de Auditoría” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Inciso 7.01 del Fideicomiso.

“Comité de Inversiones” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Inciso 9.01 del Fideicomiso.

“Comité de Nominaciones” tiene el significado atribuido a dicho término en el Inciso 10.01 del Fideicomiso.

“Comité de Prácticas Societarias” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Inciso 8.01 del Fideicomiso.

“Contrato” o “Fideicomiso” significa, este contrato de fideicomiso identificado con el número 3218, según sea modificado de tiempo en tiempo.

“Contrato de Administración” significa el contrato que celebran el Fiduciario y el Administrador en la misma fecha de celebración del Fideicomiso, incluyendo cualesquiera modificaciones a dicho contrato que se realicen de tiempo en tiempo, previa autorización de la Asamblea de

Tenedores, y se acuerden por escrito entre el Fiduciario y el Administrador, por virtud del cual el Administrador prestará los Servicios de Administración.

“Contratos de Arrendamiento” significa, contratos de arrendamiento sobre Bienes Inmuebles que el Fiduciario, a través del Administrador, celebre con terceros en cumplimiento a los fines del Fideicomiso, y cuyos derechos formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, según sean modificados de tiempo en tiempo. Los términos y condiciones de los contratos de arrendamiento, así como la necesidad de garantías u obligados solidarios, serán determinados por el Administrador o el Comité Técnico de acuerdo con sus respectivas facultades.

“Contrato de Colocación” significa un contrato de colocación a ser celebrado entre el Fiduciario y un Intermediario Colocador conforme a las instrucciones del Comité Técnico, para llevar a cabo la oferta y colocación de CBFIs o CBFS por medio de una oferta pública a través de la BMV o cualquiera otra bolsa de valores o mecanismo de negociación en México o cualquier otra jurisdicción, según corresponda.

“Contratos de Construcción” significa, contratos de construcción que el Fiduciario celebrará con terceros en cumplimiento de los fines del Fideicomiso, conforme a las instrucciones del Administrador o del Comité Técnico de acuerdo con sus respectivas facultades, para la construcción, mejoramiento o mantenimiento de Bienes Inmuebles que vayan a formar parte del Patrimonio del Fideicomiso, según sean modificados de tiempo en tiempo. Los términos y condiciones de los Contratos de Construcción, así como la necesidad de fianzas, garantías u obligados solidarios, serán determinados por el Administrador o el Comité Técnico conforme a sus respectivas facultades.

“Convenio de Adhesión” significa, un convenio que conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, del Comité Técnico, o del Administrador, según sus respectivas facultades, celebre el Fiduciario con algún Propietario, mediante el cual dicho Propietario aporte al Patrimonio del Fideicomiso uno o más Bienes Inmuebles y se adhiera al Fideicomiso a cambio de CBFIs, o de una mezcla de pago en efectivo y CBFIs.

“Co-Working” significa, una filosofía de trabajo donde se fomenta la colaboración, la creatividad, el talento y la comunicación. Va destinado a profesionales autónomos y *startups* que se agrupan en un mismo espacio para trabajar y unir fuerzas para facilitar el desarrollo de sus ideas o proyectos.

“Criterios de Elegibilidad” significa, las políticas y criterios generales conforme a los cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso, que serán determinadas por el Comité Técnico.

“Cuenta de Operación” significa, las cuentas que el Fiduciario abrirá en una o más entidades financieras a nombre del Fideicomiso en cumplimiento de las instrucciones del Administrador o del Comité Técnico, y a las que el Fiduciario depositará mensual, trimestral, semestral, anualmente o en cualquier momento, previa instrucción del Comité Técnico o del Administrador, cantidades con cargo al Patrimonio del Fideicomiso conforme al Presupuesto de Costos y Gastos de Operación aprobado por el Comité Técnico o conforme a las instrucciones del Administrador, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores respecto de inversiones o gastos no previstos en dicho presupuesto, para el pago de todos los gastos inherentes al Proyecto, a los Bienes Inmuebles o Derechos y en general para la operación del Fideicomiso, incluyendo, sin limitar, el pago puntual y oportuno de todos los impuestos, derechos y contribuciones que sean aplicables.

“Derechos” significa, cualquier derecho de cobro que por cualquier causa forme parte del Patrimonio del Fideicomiso.

“Derechos de Arrendamiento” significa, los derechos que el Fiduciario adquiera conforme lo previsto en el Fideicomiso, consistentes en los derechos de cobro y los ingresos derivados de cualquier Contrato de Arrendamiento.

“Deuda” significa (a) adeudos por dinero tomado en préstamo, (b) obligaciones derivadas de la colocación de instrumentos de deuda, ya sea en forma pública entre el gran público inversionista o en forma privada, (c) obligaciones como arrendatario conforme a arrendamientos que deban ser clasificados como arrendamientos financieros conforme a la legislación aplicable o las NIIFs, (d) obligaciones derivadas de cartas de crédito o créditos documentarios, (e) obligaciones derivadas de instrumentos financieros derivados, y (f) obligaciones derivadas de fianzas, avales o garantías reales para garantizar obligaciones propias del Fideicomiso o de terceros, de los pasivos que se refieren los subincisos del (a) al (d) anteriores.

“Directivos Relevantes” significa, los directivos de primer nivel que el Administrador contrate de tiempo en tiempo para la prestación de los Servicios de Administración conforme al Fideicomiso, incluyendo, sin limitar, al director general del Administrador. Por el término “directivos de primer nivel” se entenderá a los funcionarios, empleados, agentes o representantes del Administrador, que respondan o reporten directamente al director general del Administrador, conforme al organigrama aprobado por el Administrador de vez en vez.

“Distribución” significa, las utilidades generadas de las inversiones llevadas a cabo por el Fiduciario en Bienes Inmuebles, Inversiones Permitidas o de cualquier otra forma para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, que constituyan resultado fiscal del Fideicomiso y que serán distribuidas anualmente a los Tenedores en un monto no menor al noventa y cinco por ciento (95%) del resultado fiscal del Fideicomiso. El Comité Técnico

podrá resolver en cualquier momento llevar a cabo una Distribución a los Tenedores mayor a dicho noventa y cinco por ciento (95%) del resultado fiscal del Fideicomiso, o incorporar cualquier cantidad de efectivo que se mantenga en el Patrimonio del Fideicomiso para su distribución a los Tenedores.

“Distribución de Efectivo” significa, una Distribución conjuntamente, en su caso, con cualquier otra cantidad de recursos líquidos que estén disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso para su distribución a los Tenedores, y que determine el Comité Técnico.

“Dólares” significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.

“Ejecutivos” significa, los funcionarios o empleados del Administrador, que el propio Administrador determine de tiempo en tiempo, para cada ejercicio fiscal del Fideicomiso, o de cualquier otra forma.

“Ejecutivos Relevantes del Administrador” significa, ejecutivos que determine el Administrador y que podrá cambiar o modificar para cualquier ejercicio fiscal, en cada caso, a su sola y exclusiva discreción.

“Emisión” significa, cada emisión de CBFIs o de CBFS que realice el Fiduciario de tiempo en tiempo, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y al amparo del Programa de Colocación.

“Estados Unidos” significa, los Estados Unidos de América.

“Eventos Relevantes” tiene el significado atribuido a eventos relevantes por la LMV vigente de tiempo en tiempo.

“EMISNET” significa, el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.

“FFO” significa, el flujo de operación, calculado en base a la utilidad (pérdida) integral consolidada del periodo menos el efecto neto de: conversión de operaciones extranjeras, impuesto a la utilidad, ganancia (pérdida) en revaluación de propiedades de inversión, ganancia (perdida) cambiaria, otros ingresos (gastos), ingresos por intereses, depreciación de otros activos e impuesto pagado en efectivo.

“Fibra” o “Fibras” significa, los fideicomisos que se encuentren inscritos en el Registro de Fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles, de conformidad con las reglas que al efecto expida el SAT.

“Fideicomiso CIB/3281” o “Fideicomiso Escrow” significa el fideicomiso identificado con el número CIB/3281, de fecha 17 de junio de 2019, celebrado, entre otros, por Banco Actinver, Sociedad Anónimo de Banco Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria actuando única y exclusivamente como Fiduciario del Contrato del Fideicomiso Irrevocable CIB/3027 como fideicomitente y, CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario, al cual fueron transferidos 9’325,904 (nueve millones trescientos veinticinco mil novecientos cuatro) CBFIs para ser entregados a Propietarios, una vez que se formalice la transmisión de la propiedad de Bienes Inmuebles Aportados, o ser dispuestos por el fiduciario conforme a las instrucciones del Administrador o del Comité Técnico. La Asamblea de Tenedores de Fibra Upsite autorizó en la asamblea de tenedores de fecha 13 de junio de 2019, entre otras cosas, la transmisión y aportación de los 9’325,904 CBFIs que formaban parte del patrimonio del fideicomiso de administración CIB/3027, al Fideicomiso CIB/3281.

“Fideicomiso Upsite” o “Fibra Upsite” significa el contrato de fideicomiso irrevocable de administración 3218 de fecha 12 de junio de 2018, celebrado entre el Fideicomitente, y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de representante común y Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria en su carácter de fiduciario, con la comparecencia del Administrador, según sea modificado de tiempo en tiempo.

“Fideicomitente” significa, Upsite Mexico, S.A.P.I de C.V.

“Fideicomitente Adherente” significa, cualquier Propietario que aporte uno o más Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso a cambio de CBFIs para los proyectos iniciales, o proyectos futuros a cambio de CBFIs.

“Fiduciario o Emisor” significa, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el Fideicomiso.

“Incentivo por Desempeño” significa, la porción variable de los sueldos contemplada en el Presupuesto de Costos y Gastos de Operación que busca alinear los incentivos de los Ejecutivos con el desempeño de Fibra Upsite. Está basado en el cumplimiento de indicadores clave de desempeño (“*Key Performance Indicators*” o “*KPIs*”) revisados anualmente por el Comité Técnico.

“Indeval” significa, la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., o quien lo sustituya por ministerio de ley.

“Indicadores Clave de Desempeño” o “Key Performance Indicators” significa, una medida del desempeño de un proceso y está directamente relacionado con un objetivo fijado de antemano.

“Índice de Cobertura de Deuda” significa, la razón de cobertura del Servicio de la Deuda, resultante de dividir los Activos Líquidos, considerando la información del último trimestre reportado a la fecha de cálculo, entre el monto del Servicio de la Deuda a la fecha de cálculo.

“Ingresos por Arrendamiento” significa, todos los ingresos derivados de los Contratos de Arrendamiento que el Fiduciario reciba en cumplimiento a los fines del Fideicomiso. El Fideicomiso únicamente contará con ingresos derivados de Contratos de Arrendamiento. Cualquier otro servicio será prestado por terceros, y por lo tanto, aquellos otros ingresos serán sujetos a impuestos de conformidad con la legislación aplicable.

“Intermediario Colocador” significa, un intermediario financiero en México autorizado conforme a la ley para llevar a cabo la colocación de valores, que será designado por el Comité Técnico, y para el caso de una Colocación en el extranjero, el o los intermediarios que para tales efectos determine el Comité Técnico, en cada caso, para cada Emisión.

“Inversiones en Bienes Inmuebles” significa, las inversiones que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en Bienes Inmuebles que sean adquiridos o construidos con los recursos obtenidos de las Colocaciones o de cualquier otra forma con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

“Inversión Mínima del Patrimonio” significa, la inversión en Bienes Inmuebles sujetos a un Contrato de Arrendamiento con el que debe cumplir el Fideicomiso y que debe ser de al menos el 70% (setenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso en un plazo de 12 (doce) meses a partir de la fecha en que se realice cualquier Colocación de conformidad con las disposiciones fiscales que resulten aplicables de vez en vez.

“Inversiones Permitidas” significa, las inversiones que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso exclusivamente de conformidad con la Legislación Aplicable, que sean autorizadas para las Fibras, según lo determine el Comité Técnico. Inicialmente, el término Inversiones Permitidas incluye valores a cargo del Gobierno Federal de México inscritos en el RNV o CBFIs de fondos de inversión en instrumentos de deuda.

“ION” significa, ingreso operativo neto (“*net operating income*”), que consiste en el ingreso por arrendamientos menos los costos de operación directos atribuibles a las propiedades rentadas y que generaron ingresos durante el año de que se trate. Tanto los costos de operación sobre propiedades de inversión que no generaron ingresos durante el año, como los gastos de administración no están incluidos en el ION.

“ISR” significa, el impuesto previsto por la LISR.

“ISR Diferido” significa, el ISR a cargo de los Propietarios por la aportación de uno o más Bienes Inmuebles, que se difiera conforme a las disposiciones vigentes en ese momento de la LISR.

“IVA” significa, el impuesto previsto por la LIVA.

“Leyes Ambientales” engloba, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de Residuos, la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, la Ley General de Vida Silvestre, la Ley General de Salud, la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, la Ley General de Cambio Climático, el Reglamento Federal de Seguridad, Higiene y Medio Ambiente en el Trabajo, el Reglamento de la Ley General de Cambio Climático en Materia de Registro Nacional de Emisiones, y cualesquiera otras leyes y reglamentos federales, locales o municipales, que en materia ambiental sean aplicables o promulgadas en lo futuro, según cada uno de dichos ordenamientos sea modificado de tiempo en tiempo; también incluye el conjunto de Normas Oficiales Mexicanas que complementan las leyes y los reglamentos ambientales, y los tratados internacionales en materia ambiental de los que México sea parte.

“LIVA” significa, Ley del Impuesto al Valor Agregado.

“LISR” significa, Ley del Impuesto Sobre la Renta.

“LMV” significa, Ley del Mercado de Valores.

“México” significa, los Estados Unidos Mexicanos.

“Miembro Independiente” significa, cualquier persona que reúna los requisitos previstos por las disposiciones aplicables de la LMV para ser considerado independiente.

“NIIFs” significa, las Normas Internacionales de Información Financiera (“*International Financial Reporting Standards*” o *IFRS* por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad “*International Accounting Standards Board*” aplicables a Fibra Upsite, vigentes de tiempo en tiempo.

“Operaciones” tiene el significado atribuido a dicho término en el Inciso 23.01 del Fideicomiso.

“Operadora Upsite” significa, Operadora Upsite, S.A.P.I. de C.V.

“Pares” o “*Peers*” significa el grupo de compañías que operan en el mismo sector que Fibra Upsite y son comparables en tamaño y características.

“Partes” significa, conjuntamente el Fideicomitente, el Fiduciario, en su oportunidad, el Representante Común, y en su oportunidad los Fideicomitentes Adherentes.

“Partes Relacionadas” o “Personas Relacionadas” significan aquellas personas establecidas en el Artículo 2 fracción XIX de la LMV, según sea modificado de tiempo en tiempo o conforme a cualquier disposición que lo sustituya.

“Pesos” significa la moneda de curso legal de México.

“Patrimonio del Fideicomiso” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Inciso 4.01 del Fideicomiso.

“Pérdida Fiscal” significa, el déficit resultante de restar a los ingresos acumulables, las deducciones autorizadas, en términos de lo dispuesto por la LISR aplicable de tiempo en tiempo.

“Período Mínimo de Inversión” significa, para cada uno de los Bienes Inmuebles, cuatro años contados a partir de la terminación de su construcción o de su adquisición, según corresponda, o cualquier otro plazo señalado en las disposiciones legales, durante el cual dichos Bienes Inmuebles no deban ser vendidos o enajenados para dar cumplimiento al régimen de inversión de Fibras vigente de tiempo en tiempo.

“Personas Indemnizadas” tiene el significado atribuido a dicho término en el Inciso 21.09 del Fideicomiso.

“PIB” significa, Producto Interno Bruto.

“Política de Endeudamiento” significa, la política de endeudamiento prevista en el Fideicomiso, que implica que el Fiduciario no podrá contratar ningún crédito, préstamo o financiamiento, cualquiera que sea su naturaleza, si el monto total insoluto de dichos créditos, préstamos o financiamientos implica un Apalancamiento mayor al cincuenta por ciento (50%), 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.

“Presupuesto de Costos y Gastos de Operación” significa, el presupuesto que tiene como objetivo cubrir todos los gastos de la operación y administración cotidiana de Fibra Upsite, dentro de los cuales se incluye, de manera enunciativa, más no limitativa, sueldos fijos y variables, gastos administrativos, viáticos, los Beneficios a Empleados, renta de oficinas y los demás gastos de operación y administración usuales de una Fibra, que deberá ser aprobado de manera anual por el Comité Técnico.

“Propietarios” significa, cualquier persona propietaria de uno o más Bienes Inmuebles, que aporte o transmita dichos Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, a cambio de CBFIs o una mezcla de CBFIs y efectivo.

“PYMEs” significa, Pequeñas y Medianas Empresas.

“Representante Común” significa CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

“Resolución Miscelánea Fiscal” significa, la Resolución Miscelánea Fiscal vigente de tiempo en tiempo o las disposiciones que la sustituyan.

“RNV” significa, el Registro Nacional de Valores a cargo de la CNBV.

“SAT” significa, el Servicio de Administración Tributaria.

“SEDI” significa, sistema electrónico de envío y difusión de información que a la bolsa de valores de que se trate, le sea autorizado por la CNBV.

“SBA” significa, Superficie Bruta Arrendable.

“Servicios de Administración” significa, los servicios que el Administrador prestará al Fideicomiso para la ejecución, desarrollo y administración de los Bienes Inmuebles, que consisten en la administración integral del Patrimonio del Fideicomiso para el logro y consecución de los fines del mismo, incluyendo, sin limitación, el (i) diseño, planeación, implementación y ejecución de los activos del Fideicomiso, (ii) la administración integral del Fideicomiso, que incluirá proporcionar directa o indirectamente todos los servicios para llevar la contabilidad, implementación del control interno, y cumplimiento de las disposiciones fiscales aplicables al Fideicomiso, incluyendo la presentación de las declaraciones aplicables, así como la cuantificación para el pago de impuesto y llevar a cabo las retenciones que procedan, (iii) servicios de asesoría legal, y (iv) todos los demás servicios que sean necesarios para la consecución de los fines del Fideicomiso, en los términos y sujeto a las condiciones establecidas en el Contrato de Administración.

“Servicio de la Deuda” significa el resultado de sumar (i) el monto de intereses sobre de la Deuda estimados para el trimestre de que se trate, más (ii) el monto de principal programado para amortizarse durante dicho trimestre, más (iii) gastos de capital recurrentes estimados para dicho trimestre, más (iv) gastos de desarrollo no discrecionales estimados para dicho trimestre.

“Socios Fundadores” significa, Rodolfo Gerardo Balmaceda García, Roque Alonso Trujillo Quintana y Alejandro Ituarte Egea.

“Supuestos de Indemnización” significa, el supuesto en que ocurra cualquiera de los siguientes eventos: (i) un Cambio de Gestión Operativa; o (ii) se resuelva por la Asamblea de Tenedores la liquidación anticipada del Fideicomiso, o (iii) se resuelva por la Asamblea de Tenedores la remoción del Administrador por una causa que sea determinada improcedente.

“Tenedores” significa, las personas que sean titulares o propietarios de CBFIs.

“TEMEC” significa, Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá.

“UAFIDA” significa la utilidad operativa antes de costos financieros, impuestos, depreciación y amortización, para el trimestre de que se trate considerando la información financiera del Fideicomiso.

“Upsite México” significa, Upsite México, S.A.P.I. de C.V.

---

## Resumen ejecutivo:

---

Fibra Upsite es un vehículo inmobiliario, estructurado como una Fibra, con un planteamiento de inversión único enfocado en apoyar al mercado de las Pequeñas y Medianas Empresas (PYMES) en México a través del desarrollo de bienes inmuebles innovadores bajo la estrategia de economía compartida (“sharing economy”). El objetivo de Fibra Upsite es generar rendimientos atractivos para los inversionistas derivados de su participación en toda la cadena de desarrollo de inmuebles industriales y su eventual enajenación.

La estrategia de Fibra Upsite se basa en captar posibles arrendatarios que han quedado fuera del ámbito de los desarrolladores tradicionales y proporcionarles acceso a instalaciones de primera clase, mediante la oferta de espacios industriales diseñados para promover un ambiente de colaboración. Estimamos que lo anterior generará ahorros para los inquilinos y mejorará su productividad y rentabilidad.

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

Co-Working Industrial®

Clusters o agrupamientos industriales

Edificios industriales tradicionales y a la medida

Espacios de oficinas dentro de los mismos desarrollos

El equipo del Administrador de Fibra Upsite tiene una gran experiencia en el sector inmobiliario en México y sus objetivos se encuentran perfectamente alineados con los de los inversionistas al no tener control sobre la Fibra y contar con un presupuesto anual en lugar de comisiones. Adicionalmente, Fibra Upsite cuenta con órganos de gobierno corporativo sólidos que permiten que la operación del vehículo se realice de manera institucional y transparente.

### **Panorama General**

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

Actualmente podemos ver que industrias relacionadas con el sector salud, alimentos y bebidas o el comercio electrónico se han fortalecido y otras como la automotriz, sufrirán algunos años para recuperarse. Consideramos que a nivel mundial y particularmente en México, habrá PYMES con una buena capacidad de adaptación a la nueva realidad y en sectores dinámicos que representen una oportunidad para el sector inmobiliario industrial.

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

En México existen 5.1 millones de unidades económicas de las cuales el 0.30% son consideradas grandes empresas, el 1.02% medianas y el 98.65% pequeñas y micro. Del total de unidades económicas en el país alrededor de 530,000 son empresas de

manufactura y aunque solo representan el 10.3%, generan el 48% del Producto Interno Bruto y el 24% de los empleos en el país fuente INEGI 2018.

Lo anterior, aunado a nuestro enfoque hacia la industria de exportación y a la generación de valor a través de nuestro modelo de desarrollo, nos podría otorgar una ventaja competitiva para capturar las oportunidades que se presentarán en un futuro cercano.

### Resumen de información financiera comparativa por los últimos 3 ejercicios.

## Estado de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

Activo	Notas	2019	2018
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 85,328	\$ 456,744
Otras cuentas por cobrar		376	180
Impuesto al valor agregado por recuperar		62,876	15,402
Total del activo circulante		148,580	472,326
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	7	1,549,268	318,868
Total del activo no circulante		1,549,268	318,868
Total del activo		\$ 1,697,848	\$ 791,194
<b>Pasivo y patrimonio</b>			
Pasivo circulante:			
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados		\$ 88,197	\$ 3,044
Rentas pagadas por anticipado		10,292	-
Total pasivo circulante		98,489	3,044
Depósitos en garantía		5,146	-
Total pasivo no circulante		5,146	-
Total del pasivo		103,635	3,044
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Patrimonio contribuido	9	1,047,420	786,320
Resultados acumulados		546,793	1,830
Total del patrimonio		1,594,213	788,150
Total del pasivo y patrimonio		\$ 1,697,848	\$ 791,194

## Estado de utilidad integral

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 y por el periodo comprendido del 12 de junio de 2018 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2018

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$) excepto utilidad por CBFI.



	Notas	2019	2018
Egresos:			
Gastos de administración		\$ 50,692	\$ 32,228
		<u>50,692</u>	<u>32,228</u>
Pérdida de operación		(50,692)	(32,228)
Resultado integral de financiamiento:			
Intereses a favor		19,769	17,237
Gastos financieros		<u>(348)</u>	<u>(8)</u>
Total resultado integral de financiamiento		19,421	17,229
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	7	<u>576,234</u>	<u>16,829</u>
Utilidad neta e integral del período		\$ 544,963	\$ 1,830
Utilidad neta e integral básica por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario (CBFI)	10	\$ 16.8202	\$ .05649
Utilidad neta e integral diluida por CBFI	10	\$ 4.0517	\$ .01361
Promedio ponderado de CBFIs en circulación		32,399,312*	32,399,312*
Promedio ponderado de CBFIs en circulación con efectos de dilución		134,502,076**	134,502,076*

\*De este número de CBFIs, 3,290,867 y 10,347,636 no habían sido entregados al cierre del 2019 y 2018, respectivamente.

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

## Ingresos

Durante el 2018 y 2019 no hubo ingresos por arrendamiento dado que el Portafolio Inicial se encuentra en proceso de desarrollo.

## Gastos de administración

Durante el 2019 los gastos de administración totalizaron Ps. 50,692,438, mientras los gastos de administración acumulados al cierre de 2018 fueron de Ps. 32,227,951. Dicho rubro incluye la compensación al administrador, gastos de operación del fideicomiso y los gastos relacionados con las propiedades. El monto reportado se encuentra en línea con el presupuesto anual autorizado por el Comité Técnico.

## Intereses ganados

En el rubro de ingresos ganados se tienen los generados por las inversiones en valores gubernamentales de los excedentes de efectivo que aún no han sido destinados al desarrollo de los proyectos. Al cierre de 2019 los intereses alcanzaron Ps. 19,769,842 representando un incremento de 14.7% comparando con Ps. 17,236,933 al cierre de 31 de diciembre de 2018.

## Ganancia en revaluación de propiedades de inversión

Al cierre del 31 de diciembre de 2019 el valor del portafolio de propiedades de inversión de Fibra Upsite ascendió a Ps. 1,549,268,481 en comparación con el valor al cierre de 31 de diciembre de 2018, que fue de Ps. 318,867,926, resultando en un incremento de 385.9%.

Al cierre de ejercicio se practicaron tres avalúos de edificios, cuatro avalúos de nuevas reservas territoriales, así como dos actualizaciones de reserva territorial existente. Estos avalúos fueron realizados por una firma de valuación independiente reconocida en el mercado inmobiliario industrial.

### **Propiedades de Inversión**

Al finalizar 2019 el portafolio de Fibra Upsite estaba compuesto por seis proyectos de inversión con un valor de Ps.1,047,420,389. Todos los terrenos fueron aportados a través del intercambio de los CBFIs del fideicomiso puente y reconocidos dentro de los activos de la Fibra a valor comercial. Este rubro también incluye los gastos realizados por concepto de infraestructura y construcción, los cuales serán ajustados conforme a su valor comercial una vez que se encuentre terminada la fase de construcción de dichas propiedades.

### **Ganancia en revaluación de propiedades de inversión**

Al cierre del 31 de diciembre de 2019 el valor del portafolio de propiedades de inversión de Fibra Upsite ascendió a Ps.1,549,268,481 en comparación con el valor al cierre de 31 de diciembre de 2018, que fue de Ps.318,867,926, resultando en un incremento de 385.9%.

Al cierre de ejercicio se practicaron tres avalúos de edificios, cuatro avalúos de nuevas reservas territoriales, así como dos actualizaciones de reserva territorial existente. Estos avalúos fueron realizados por una firma de valuación independiente reconocida en el mercado inmobiliario industrial.

EL FIDEICOMISO SE ESTABLECIO EL 12 DE JUNIO DE 2018, EN VIRTUD DE LO CUAL, A LA FECHA DE ESTE INFORME ANUAL, SOLO EXISTE INFORMACIÓN FINANCIERA POR EL PRIMER EJERCICIO FISCAL IRREGULAR CORRESPONDIENTE AL 2018 Y EL EJERCICIO FISCAL CORRESPONDIENTE A 2019.

### **Principales eventos relevantes**

- Con fecha 25 de febrero de 2019 se anuncio la firma del primer contrato de arrendamiento “Built to Suit”. El inmueble será ocupado por un fabricante de loseta cerámica italiana para exportación e implicará una inversión total de alrededor de US\$ 13.5 millones (incluyendo terreno). El edificio tendrá una superficie bruta arrendable (SBA) aproximada de 31 mil metros cuadrados en su primera etapa, con una potencial expansión de hasta 12 mil metros cuadrados. Se espera que el Cap Rate estabilizado sea de 12.06%. El contrato de arrendamiento contempla un plazo de 10 años contados a partir de la fecha de entrega del edificio y ésta denominado en moneda extranjera (dólares americanos).
- Con fecha 3 de mayo de 2019 se anunció la contratación del Auditor Externo Galaz, Yamazaki, Ruiz, Urquiza, S.C. para el ejercicio 2019.

### **Resumen del cumplimiento al plan de negocios y calendario de inversiones**

#### **Ubicación y tamaño del portafolio**

Al 31 de diciembre de 2019, el portafolio de Fibra Upsite está compuesto por cinco diferentes proyectos ubicados en los Estados de Baja California, Chihuahua, Tlaxcala, Estado de México, Querétaro y Guanajuato.

Al 31 de diciembre de 2018 nuestro portafolio contaba con dos terrenos con un área estimada de 219,469 metros cuadrados y una superficie bruta arrendable (“SBA”) de 95,097 metros cuadrados. Estas propiedades están ubicadas en dos de las zonas de más alto crecimiento económico del país, como son Tijuana y Ciudad Juárez. Como parte de nuestro plan de negocios, al cierre del cuarto

trimestre del 2018 se han iniciado los trabajos de infraestructura y construcción sobre los mismos con la finalidad de contar con los primeros edificios disponibles para arrendamiento a partir del segundo semestre del 2019:

Proyecto	Ubicación	Tipo de Producto	Área Terreno (m <sup>2</sup> )	SBA m <sup>2</sup> (estimada)
NOROESTE I	Tijuana	Cluster	119,180	50,906
NORTE I	Cd. Juárez	Estándar + Co-working	100,000	11,191
<b>Total</b>			<b>219,180</b>	<b>62,097</b>

Además, por virtud de la Asamblea General Extraordinaria de fecha 13 de noviembre de 2018 se aprobó la sustitución de los CBFIs destinados al proyecto Centro I “B” para la adquisición de dos terrenos ubicados en los Estados de Tlaxcala y Querétaro.

En consecuencia, con fecha 20 de febrero de 2019 se realizó la aportación del terreno en el Estado de Tlaxcala. Asimismo, con fecha 31 de enero de 2019, Fibra Upsite celebró un contrato privado de promesa de aportación que fue modificado mediante convenio de fecha 29 de abril de 2019, con el objeto de adquirir una superficie aproximada de 315,467.63m<sup>2</sup> en el Estado de Querétaro, durante el presente año:

Proyecto	Ubicación	Tipo de Producto	Área de Terreno (m <sup>2</sup> )	SBA Estimada (m <sup>2</sup> )
Baño IV	Querétaro	Estándar + Clúster	315,468	145,854
<b>Total</b>			<b>315,468</b>	<b>145,854</b>

Al 31 de diciembre de 2019 las características de nuestros proyectos y sus ubicaciones son las siguientes:



	Área de Terreno (m <sup>2</sup> )			Área construable estimada (m <sup>2</sup> )			Valor de Mercado (Ps.)		
	4T19	3T19	% Var.	4T19	3T19	% Var.	4T19	3T19	% Var.
<b>Norte</b>									
Tijuana	100,104	119,469	(16.2)	43,422	51,822	(16.2)	188,452,000	186,344,568	1.1
Cd. Juárez	69,719	100,000	(30.3)	30,356	44,191	(31.3)	85,015,940	98,283,000	(33.8)
<b>Total Region</b>	<b>169,823</b>	<b>219,469</b>	<b>(22.6)</b>	<b>73,778</b>	<b>96,013</b>	<b>(23.2)</b>	<b>253,467,940</b>	<b>284,627,568</b>	<b>(10.9)</b>
<b>Bajío</b>									
Querétaro	315,468	0	NA	145,854	0	NA	253,900,000	0	NA
Irapuato	302,085	302,085	0.0	128,206	128,206	0.0	209,128,335	209,128,335	0.0
<b>Total Region</b>	<b>617,553</b>	<b>302,085</b>	<b>104.4</b>	<b>274,060</b>	<b>128,206</b>	<b>113.8</b>	<b>463,028,335</b>	<b>209,128,335</b>	<b>121.4</b>
<b>Centro</b>									
Naucalpan	7,235	7235	0.0	10,707	10707	0.0	101,593,050	101,593,050	0.0
Tlaxcala	0	84,009	(100.0)	0	30,893	(100.0)	0	68,676,082	(100.0)
<b>Total Region</b>	<b>7,235</b>	<b>91,244</b>	<b>(92.1)</b>	<b>10,707</b>	<b>41,600</b>	<b>(74.3)</b>	<b>101,593,050</b>	<b>170,269,132</b>	<b>(40.3)</b>
<b>Total</b>	<b>794,610</b>	<b>612,798</b>	<b>29.7</b>	<b>358,545</b>	<b>265,819</b>	<b>34.9</b>	<b>818,089,325</b>	<b>664,025,035</b>	<b>23.2</b>

### Proyectos en desarrollo

Fibra Upsite desarrolla actualmente un parque industrial de 12 hectáreas en la ciudad de Tijuana y tres edificios industriales que en su totalidad suman 54,155 metros cuadrados. Dos de ellos son de tipo inventario y el tercero es un edificio a la medida (BTS) para un cliente específico.

Estatus de edificios en construcción al 4T2019.

Edificios en Construcción	Región	SBA (m <sup>2</sup> )	% de Avance	% Rentado	Fecha de Entrega	Conversión Portafolio "Lease Up"
TJU01	Tijuana	8,400	100%	0%	31-Dec-19	4Q 2019
CJS01	Juarez	13,835	100%	0%	30-Nov-19	4Q 2019
TLAX01	Tlaxcala	31,920	85%	100%	31-Jan-20	1Q 2020
<b>Total</b>		<b>54,155</b>				

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.

### Oportunidad de Inversión

Fibra Upsite lleva a cabo el desarrollo de bienes raíces industriales en México con un enfoque hacia las grandes empresas y particularmente las PYMEs, ubicadas dentro de las industrias más dinámicas del país y principalmente orientadas al sector exportador de manera directa o indirecta. Algunas de estas industrias son:

- Dispositivos médicos
- Farmacéutica
- Biotecnología
- Agroindustrial
- Manufactura ligera (Ej. aeroespacial, electrónica)
- Manufactura avanzada
- E-commerce



Fuente: Equipo directivo de Upsite

Aunque muchas de éstas han mostrado resiliencia ante diversas crisis económicas, requieren de mejores instalaciones físicas para incrementar su productividad y aumentar su capacidad para afrontar eventos de esta naturaleza. Fibra Upsite es un vehículo diseñado para canalizar principalmente el ahorro nacional que proveen principalmente las Afores hacia la creación de dicha infraestructura.

El enfoque de inversión de Fibra Upsite está dirigido a la creación de espacios innovadores a través de cuatro productos principales:

- *Co-Working Industrial®*: empresas que se instalan dentro de una misma nave industrial para producir o coproducir, compartiendo áreas de trabajo, maquinaria moderna y servicios de diferentes tipos, que les permitan mejorar su uso de capital, reducir costos de operación, generar ahorros y consolidar negocios futuros.
- *Clusters* o agrupamientos industriales: agrupamientos de compañías pertenecientes a un mismo sector que establecen operaciones en un sitio común (parques industriales o complejos de oficinas dentro de los desarrollos).
- Edificios industriales tradicionales (construcción a la medida o edificios inventario): la construcción a la medida son edificios adaptados a los requerimientos específicos de una empresa. Los edificios inventario nos dan la flexibilidad de atender a compañías que no necesitan instalaciones especializadas o no tienen tiempo de llevar a cabo el proceso de diseño y construcción de un edificio a la medida.
- Espacios de oficinas dentro de los mismos desarrollos: edificios dentro de ciertos parques industriales para el establecimiento de áreas de soporte, laboratorios, centros de investigación y desarrollo, oficinas administrativas, etcétera.

La plataforma de negocio se basa en el concepto de “economía compartida”, donde las PYMEs tendrán la oportunidad de participar en ambientes de colaboración que les permitan generar sinergias al compartir el costo de diversos servicios, al intercambiar información y conocimientos, al acceder a transferencias de tecnología y uso de patentes, y al poder usar maquinaria con tecnología de punta, además de otros beneficios.

#### **Mercado Objetivo y Proceso de Selección de Empresas**

Fibra Upsite definió como mercado objetivo las empresas manufactureras con presencia en el país, muchas de las cuales participan en los sectores de interés antes mencionados. Es necesario reconocer que un número importante de estas empresas se enfrenta a limitaciones relacionadas con acceso a capital y financiamiento que les impide acceder a espacios industriales modernos.

Al mismo tiempo, existe una cantidad relevante de empresas que requieren ubicarse en espacios industriales pequeños y flexibles, que por lo general no están disponibles en edificios industriales tradicionales y que los grandes desarrolladores no contemplan en sus diseños.

Muchas de las otras alternativas que ofrece el mercado no son opciones viables ya que en su mayoría son edificios obsoletos e inadecuados, que limitan la capacidad de operación de estas empresas. Por ello, hemos detectado un área importante de oportunidad en términos del tamaño del negocio que esto puede representar.

Pretendemos que Fibra Upsite se constituya como un proveedor de infraestructura industrial dedicada a atender las necesidades específicas para que estas empresas puedan incrementar su eficiencia productiva, obtener certificaciones para calificar como proveedores confiables y eventualmente, poder expandir sus operaciones.

Para ello, el equipo administrativo ha desarrollado una gran base de datos que representa una fuente importante de información de clientes potenciales y ha establecido un procedimiento de selección minucioso que permite reducir el nivel de riesgo de los proyectos.

El proceso anterior permitirá cambiar la manera como se hace la prospección de clientes, al identificarlos previamente, establecer contacto y ofrecer de manera directa los servicios que les son indispensables. Algunos clientes potenciales ya identificados han sugerido otros posibles clientes para compartir espacios con el fin de reducir los costos inherentes a la operación y mantenimiento de los inmuebles, logrando economías de escala que de lo contrario no podrían lograr.

### **Estrategia General**

Nuestro Portafolio de Oportunidades de Inversión considera la aportación de terrenos con ubicaciones estratégicas, a cambio de CBFIs. El incentivo de los Propietarios deriva de su deseo de participar en cada una de las etapas del desarrollo y de ser parte de un vehículo público a través del cual obtienen CBFIs con un potencial de crecimiento y rendimiento.

Todos estos terrenos se encuentran ubicados en los mercados más dinámicos del país y en zonas con uso de suelo para el desarrollo industrial. El diseño conceptual de cada proyecto se realiza con base en los productos definidos anteriormente y de acuerdo con el análisis que se hace de cada mercado.

Creemos que nuestros productos principales nos brindan un alto potencial para la retención y expansión de clientes, ya que les permiten planear su crecimiento de largo plazo y de esta manera, fortalecer el crecimiento orgánico de Fibra Upsite.

Asimismo, nuestra estrategia contempla la atracción de cadenas de suministro de diversos sectores con el fin de crear ecosistemas de producción que incrementen la competitividad de las empresas ahí establecidas.

### **Innovación de la plataforma industrial de México**

Como parte de este nuevo concepto de negocios, se han diseñado edificios de Co-Working Industrial® los cuales contemplan áreas de producción y/o coproducción, almacenamiento, espacios de trabajo colaborativo, oficinas privadas, comedores y baños comunes, así como una serie de servicios compartidos que contribuirán a la optimización de la operación de las empresas.

A través de productos innovadores pretendemos atraer empresas con necesidades específicas de espacio físico, flexible para la producción, almacenamiento y administración de su operación, procesos de diseño, servicios compartidos y esquemas de colaboración que permitan el desarrollo y fomento de la creatividad e innovación colaborativa. La instrumentación de esta plataforma permitirá también la atracción de empresas grandes para generar transferencia de tecnología, propiciar ambientes de incubación de negocios y proveer servicios para atender necesidades específicas del público en general y de los arrendatarios.

### **Nuestras fortalezas**

El mundo experimentará cambios radicales en la manera como operarán muchas de sus industrias. Probablemente los procesos se vuelvan mayormente locales y regionales con el fin de reducir el impacto al medio ambiente y poder proveer un mejor y más eficiente servicio a los consumidores. Es aquí donde México puede tomar ventaja de su posición geográfica, al formar parte de la cadena de suministro de Norteamérica. Consideramos que Estados Unidos seguirá siendo el mercado más grande del mundo y requerirá de la proveeduría mexicana. El recientemente aprobado Tratado Comercial de Norteamérica o T-MEC es un factor de fortaleza para las tres naciones, aunado a la necesidad de Estados Unidos de diversificar el riesgo que representa China en varios frentes. Consideramos que el sector inmobiliario industrial se verá beneficiado por esta tendencia que se está presentando.

Lo anterior representa una gran oportunidad para Fibra Upsite de acceder a un mercado objetivo constituido por grandes empresas manufactureras, logísticas dentro de un sector poco atendido por los grandes desarrolladores inmobiliarios industriales, que es el de las PYMES. El Administrador ha integrado una extensa base de datos que nos permite identificar a una gran cantidad de clientes potenciales dentro de las industrias objetivo. Asimismo, ha identificado empresas que se constituirán como “ancla” de algunos de los proyectos y que, a su vez, tienen la capacidad de atraer otras empresas del mismo giro que actualmente son sus clientes o proveedores. Tendremos que asegurar que las empresas objetivo sean aquellas que hayan salido fortalecidas de esta crisis y que estén en sectores con posibilidad de crecer.

También ha desarrollado un proceso de calificación y filtrado de empresas que permitirá reducir el nivel de riesgo de los contratos de arrendamiento.

### **Equipo de administración experimentado**

Los Socios Fundadores tienen una amplia experiencia en el sector inmobiliario industrial y más de 15 años trabajando como equipo. Durante su experiencia previa, este equipo diseñó esquemas y estructuras legales, financieras y comerciales para el levantamiento de capital privado, capital público y el desarrollo de edificios e infraestructura que permitieron ejecutar proyectos de alto impacto en el país.

A través de los años, el equipo de administración ha detectado una serie de oportunidades en el mercado que le permitirá ofrecer a las empresas grandes y PYMEs una serie de servicios que atenderán sus necesidades más apremiantes, varios de los cuales se subcontratarán con el fin de mantener una operación esbelta.

Estos servicios se ofrecerán a través de sus oficinas en la Ciudad de México, Querétaro, Ciudad Juárez, Tijuana y EUA. Dichas ubicaciones nos permitirán atender de manera personalizada a nuestros clientes y detectar nuevas oportunidades de negocio.

Los ejecutivos del equipo de administración cuentan con amplia experiencia en la administración, comercialización, desarrollo, arrendamiento, adquisición, financiamiento de inmuebles y en la administración de empresas inmobiliarias cuyos valores se cotizan entre el público inversionista de México.

### **Principales ejecutivos:**

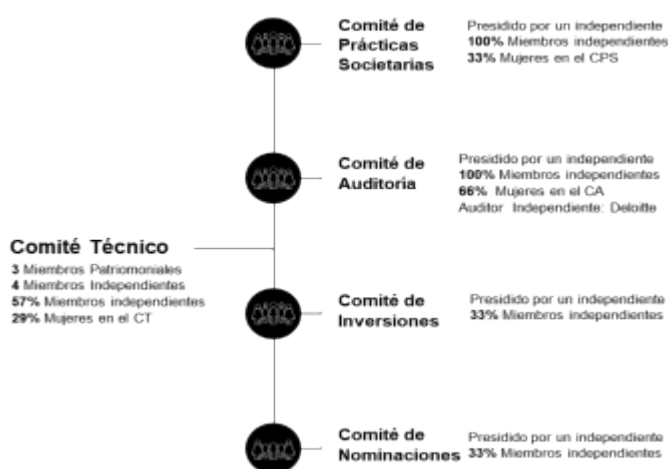
- **Director General:** Rodolfo Gerardo Balmaceda García cuenta con aproximadamente 28 años de experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo haber sido socio fundador, director general, director comercial y director de comunicación de una de las empresas líderes en el sector inmobiliario que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.
- **Director de Estrategia de Negocios:** Alejandro Ituarte Egea cuenta con más de 23 años de experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo haber sido el director de finanzas y administración y director de inversiones de una de las empresas líderes en el sector inmobiliario que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.
- **Director de Desarrollo de Negocios:** Roque Alonso Trujillo Quintana cuenta con más de 21 años de experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo haber sido el director de desarrollo de una de las empresas líderes en el sector inmobiliario que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.

- **Director Comercial:** Juan Carlos Talavera De Noriega cuenta con más de 14 años de experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo haber sido director comercial de una de las empresas líderes en el sector inmobiliario que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.
- **Director de desarrollo:** Daniel Roberto Trujillo Quintana cuenta con más de 19 años de experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo haber sido director de desarrollo de una de las empresas líderes en el sector inmobiliario que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.
- **Director regional:** Alejandro Lelo de Larrea Gaudiano cuenta con más de 9 años de experiencia en el sector inmobiliario y de la construcción, incluyendo haber sido gerente de sustentabilidad de una de las empresas líderes en el sector inmobiliario que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.
- **Director de Administración y Finanzas:** Iga Maria Wolska cuenta con más de 10 años de experiencia en el sector inmobiliario y financiero, incluyendo haber sido la directora de relación con inversionistas de una de las empresas líderes en el sector inmobiliario que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.

### **Estructura de gobierno corporativo**

Nuestro gobierno corporativo está estructurado de una manera institucional y atiende a las mejores prácticas empresariales que toman en consideración los intereses de los Tenedores de CBFIs y del resto de nuestros grupos de interés. El Comité Técnico cuenta con mayoría independientes y los Comités de Auditoría y Prácticas Societarias cuentan en su totalidad con miembros independientes. Los Comités de Inversiones y de Nominaciones están presididos por miembros independientes.

La estructura de nuestro gobierno corporativo es la que se muestra a continuación:



**Comité Técnico:** el Comité Técnico supervisa al Administrador y tiene a su cargo la definición de la estrategia del Fideicomiso para el logro y consecución de sus fines. La administración integral del Patrimonio del Fideicomiso se encomienda al Administrador conforme al Contrato de Administración.

El Comité Técnico está integrado por las personas que se indican en la siguiente tabla:



<b>Miembros Patrimoniales</b>	<b>Patrimoniales Suplentes</b>	<b>Independientes Titulares</b>	<b>Independientes Suplentes</b>
-------------------------------	--------------------------------	---------------------------------	---------------------------------

Rodolfo Gerardo Balmaceda Garcia	Juan Carlos Talavera de Noriega	Vicente Saisó Alva	Enrique Estévez Alverde
Alejandro Ituarte Egea	Roque Alonso Trujillo Quintana	Cynthia Salicrup Río de la Loza	José Martí Cotarelo
Mauricio Adrián Alarcón Montes de Oca	Francisco Javier Martínez García	Javier Fernández Guerra	Oscar Uribe Fernández
		Mariangela Garza Amador	Claudia Alva Domínguez

\*Miembros independientes de acuerdo a la definición de la Ley del Mercado de Valores, Artículo 26.

- 43% Miembros patrimoniales
- 57% Miembros independientes
- 29% Mujeres en el Comité Técnico
- 50% Mujeres de miembros independientes

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 Martí Cotarelo	Mariángela Garza Amador	Javier Fernández Guerra	Javier Fernández Guerra
Cynthia Salicrup Río de la Loza	Vicente Saisó Alva	Alejandro Ituarte Egea	Alejandro Ituarte Egea
Enrique Estévez Alverde	Claudia Alva Domínguez	Roque Alonso Trujillo Quintana	Roque Alonso Trujillo Quintana

- 100% Comités de apoyo presididos por miembros independientes
- 100% de los miembros de los Comités de apoyo perciben emolumentos
- 50% de los Comités de apoyo con presencia de mujeres miembros independientes
- 25% de los Comités de apoyo presididos por mujer miembro independiente
- 25% de los Comités de apoyo con mayoría de mujeres miembros independientes

Nuestro Comité Técnico aprobó y estableció un procedimiento para la aplicación de una evaluación anual de los miembros del Comité Técnico en un ejercicio dividido en dos partes. La primera consiste en revisar las acciones del Comité Técnico y sus comités de apoyo evaluando la calidad de los debates, discusiones, ideas, información, así como la gestión de temas y decisiones relevantes. La segunda consiste en el análisis de la contribución individual de cada miembro y sugerencias de mejoras.

Algunos aspectos evaluados son:

- Calidad y eficiencia del funcionamiento del Comité Técnico
- 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

Junto a la información recopilada, la diversidad en la composición del Comité Técnico y la reflexión estratégica nos permiten contar con información sustanciosa con el fin de que la ruta estratégica y las acciones que lleva a cabo la empresa sean equilibradas y acordes con los objetivos de la misma. Para la evaluación se desarrolló una Metodología siguiendo las mejores prácticas la cual consiste en cuatro etapas fundamentales:



La Asamblea de Tenedores, con fecha del 29 de marzo de 2019, en línea con las mejores prácticas de Gobierno Corporativo aprobó el pago de Emolumentos para los Miembros del Comité Técnico y de los comités de apoyo, así como la forma de pago de los mismos. Lo anterior, con el fin de contar con miembros independientes de alto nivel y buena reputación.

Los miembros patrimoniales que participen tanto en el Comité Técnico como en comités de apoyo no recibirán Emolumento alguno.

El Comité Técnico cuenta con subcomités independientes:

- (i)Comité de Auditoría: vigila el cumplimiento de los lineamientos, las políticas, los sistemas de control interno y las prácticas en materia de auditoría del Fideicomiso y, además, revisa y aprueba los reportes de auditoría interna, las entregas de información y los reportes elaborados por los auditores externos.
- (ii)Comité de Prácticas Societarias: proporciona apoyo al Comité Técnico con respecto a la toma de ciertas decisiones relacionadas con el régimen de operación interno del Fideicomiso, especialmente en los casos en que puedan existir conflictos de intereses con el Administrador o sus afiliadas.
- (iii)Comité de Inversiones: evalúa todos los posibles proyectos para inversión en Bienes Inmuebles y Derechos para el logro y consecución de los fines del Fideicomiso.
- (iv)Comité de Nominaciones: tiene a su cargo, proponer al Comité Técnico y a la Asamblea de Tenedores candidatos para integrar al Comité Técnico, así como, en su caso, sustituir a los miembros del Comité Técnico.

Comité	Presidente	Miembros	Sesiones	Asistencia	Temas tratados
Comité de Auditoría	Mariángela Garza Amador	Claudia Alva Domínguez Vicente Saisó Alva	4	75%	Estados financieros Presupuesto Auditor Externo Auditoría
Comité de Prácticas Societarias	José Martí Cotarelo	Cynthia Salicrup Río de la Loza Enrique Estevez Alverde	0	NA	NA
Comité de Inversiones	Javier Fernández Guerra	Alejandro Ituarte Egea Roque Alonso Trujillo Quintana	3	100%	Inversiones Proyectos Infraestructura Construcciones
Comité de Nominaciones	Javier Fernández Guerra	Alejandro Ituarte Egea Roque Alonso Trujillo Quintana	2	100%	Miembros del Comité Técnico Proceso de selección

\*Comités al 4T2019

Contamos con una estrategia de sustentabilidad, ASG (Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo o ESG por sus siglas en inglés) de largo plazo y está conformada por 4 pilares principales alineados a nuestra tesis de inversión, a los intereses de nuestros inversionistas y grupos de interés:



El siguiente esquema ilustra un comparativo de las características de nuestro gobierno corporativo alineado con los parámetros de Bloomberg:

**Bloomberg**

## Indicadores ESG Bloomberg

## Indicadores Gobierno Corporativo

Estructura Comité Técnico

Tamaño del Comité Técnico

# Directivos en el Comité Técnico

% Directivos en el Comité Técnico

## Independencia del Comité Técnico

# Consejeros Independientes

% Consejeros Independientes

Dualidad del Director General

Presidente Independiente

## Comité Técnico y Diversidad

# Mujeres en el Comité Técnico

% Mujeres en el Comité Técnico

Mujer Director General

Mujer Presidenta del Comité Técnico

# Mujeres en el Equipo Directivo

% Mujeres en el Equipo Directivo

Edad del Director más Joven

Edad del Director más Veterano

Rango de edad del Comité Técnico

Promedio de edad del Comité Técnico

Edad del Miembro del Comité Técnico más Joven

Edad del Miembro del Comité Técnico más Veterano

Duración del Comité Técnico (Años)

Duración Directores Ejecutivos en el Comité Técnico

Miembro del Comité Técnico con Responsabilidad ESG

## Indicadores Sociales

Número de Empleados

Rotación de Empleados

% Mujeres Staff

% Mujeres Directivos

Accidentes de Empleados

Fatalidades - Contratistas

Fatalidades - Empleados

Fatalidades - Total

Política de Ética en los Negocios

Política Anti-Sobornos

Protección al Denunciante



UPSITE

FIBRA UPSITE

## Indicadores ESG Bloomberg

## Indicadores Ambientales

Número de Derrames

Cantidad de Derrames (Toneladas)

Multas Ambientales \$

Política Energética

Política Edificación Verde

Política de Reducción de Deshechos

Política de Hídrica

Discusión de Riesgos del Cambio Climático

Política de Cambio Climático

Política de Biodiversidad

## Comité de Auditoría

Tamaño del Comité de Auditoría

# Miembros Independientes en el Comité de Auditoría

% Miembros Independientes en el Comité de Auditoría

Miembro Independiente Presidente del Comité de Auditoría

# Directivos en el Comité de Auditoría

Juntas del Comité de Auditoría

% Asistencia al Comité de Auditoría

## Comité de Prácticas Societarias

Tamaño del Comité de Prácticas Societarias

# Miembros Independientes en el Comité de Prácticas Societarias

% Miembros Independientes en el Comité de Prácticas Societarias

Miembro Independiente Presidente del Comité de Prácticas Societarias

# Directivos en el Comité de Prácticas Societarias

Juntas del Comité de Prácticas Societarias

% Asistencia al Comité de Prácticas Societarias

## Comité de Inversiones

Tamaño del Comité de Inversiones

# Miembros Independientes en el Comité de Inversiones

% Miembros Independientes en el Comité de Inversiones

Miembro Independiente Presidente del Comité de Inversiones

# Directivos en el Comité de Inversiones

Juntas del Comité de Inversiones

% Asistencia al Comité de Inversiones

## Comité de Nominaciones

Tamaño del Comité de Nominaciones

# Miembros Independientes en el Comité de Nominaciones

% Miembros Independientes en el Comité de Nominaciones

Miembro Independiente Presidente del Comité de Nominaciones

# Directivos en el Comité de Nominaciones

Juntas del Comité de Nominaciones

% Asistencia al Comité de Nominaciones

FIBRA UPSITE

0

0

0

No

Si

No

No

Si

No

No

3

3

100%

Si

0

4

75%

3

3

100%

Si

0

0

100%

3

1

34%

Si

2

3

100%

3

1

34%

Si

2

2

100%

\* Enero - Diciembre 2019

Fuente: Terminal de Bloomberg y Equipo de Upsite.

Contamos con un consejero independiente experto en temas de ESG con más de 20 años de experiencia y el cual dentro de sus funciones como miembro del Comité Técnico está el darles seguimiento a nuestros compromisos.

**Factores de riesgo:**

Los inversionistas deben considerar cuidadosamente los siguientes factores de riesgo y el resto de la información incluida en este Reporte Anual antes de realizar una decisión de inversión en los CBFIs. Los riesgos e incertidumbres que se describen a continuación no son los únicos a los que se enfrenta Fibra Upsite, ya que sus operaciones también pueden verse afectadas por riesgos desconocidos o que actualmente no se consideran importantes. Si alguno de los riesgos descritos a continuación llegase a ocurrir, el mismo podría afectar en forma adversa y significativa las actividades, los resultados de operación, proyecciones y la

situación financiera de la Emisora, así como el precio o liquidez de los CBFIs. En dicho supuesto, el precio de mercado de los CBFIs podría disminuir y los inversionistas podrían perder la totalidad o una parte de su inversión.

## **RIESGOS RELACIONADOS CON EL NEGOCIO**

### **Situación económica y de la industria**

El desarrollo y la operación de Fibra Upsite dependen de las condiciones económicas tanto nacionales como internacionales. En ese sentido, un panorama económico adverso pudiera tener repercusiones negativas en los resultados de la misma.

Aunado a ello, la inversión en inmuebles implica riesgos que están fuera de nuestro control. La industria inmobiliaria es dinámica, se presentan fluctuaciones y variaciones cíclicas constantemente. En consecuencia, los Bienes Inmuebles o Derechos pudieran no generar suficientes ingresos para cubrir diversos gastos, entre ellos, la deuda y los gastos de capital. Es importante considerar que los gastos derivados de la operación de los inmuebles no se reducirán en casos en los que las condiciones de la industria no sean favorables.

### **Factores socio-políticos y ambientales**

El gobierno mexicano, históricamente, ha tenido gran injerencia en el ámbito social y en el económico. El diseño de la política pública afecta las condiciones del mercado y esto pudiera tener un impacto en nuestra operación.

Particularmente, la operación de Fibra Upsite debe de cumplir con las disposiciones previstas en un vasto universo de regulación ambiental, por ejemplo:

- i. Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente.
- ii. Ley General para la Prevención y Gestión Integral de Residuos.
- iii. Ley Federal de Responsabilidad Ambiental.
- iv. Reglamento Federal de Seguridad, Higiene y Medio Ambiente en el Trabajo.
- v. Ley General de Salud.
- vi. Ley General de Cambio Climático.
- vii. Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.
- viii. Ley General de Vida Silvestre.
- ix. Reglamento Federal de Seguridad, Higiene y Medio Ambiente en el Trabajo.
- x. Reglamento de la Ley General de Cambio Climático en Materia de Registro Nacional de Emisiones.

La normativa de esta materia no es exclusivamente federal, esto es, se debe considerar que también existe regulación a nivel local e incluso municipal. El objeto de dichas normas concierne desde los aspectos más amplios – como la protección al ambiente en general – hasta temas particulares, como la gestión de residuos.

De igual manera, las leyes mexicanas facultan a un amplio número de actores para iniciar procedimientos administrativos, civiles e incluso penales en diversos supuestos, por ejemplo, la existencia de “daño al ambiente” o “desequilibrio ecológico”. Cada ley prevé un sistema de sanciones que varía dependiendo del tipo y gravedad de la infracción. Es importante considerar que no todas las leyes pudieran aplicar a los Arrendatarios por igual, esto es, algunos Arrendatarios podrían verse sujetos a obligaciones adicionales (por ejemplo, las previstas en la Ley General de Cambio Climático en tratándose de Registros de Emisiones, y su reglamento).

En algunos supuestos, la responsabilidad recae en el propietario u operador de manera objetiva. Por ello, a pesar de que se procurará que los Arrendatarios den cumplimiento a sus obligaciones en materia de medio ambiente o que indemnicen a la Fibra en el caso contrario, podríamos estar sujetos a responsabilidad en virtud del título de propiedad sobre los Bienes Inmuebles y no podemos asegurar que los Arrendatarios cumplan con la obligación de indemnización de manera puntual. Por otro lado, las obligaciones en materia ambiental pudieran tener un impacto en la capacidad de pago de los Arrendatarios, que podría redundar en un retraso en el pago de las rentas.

En relación con la materia, los Bienes Inmuebles podrían colindar con, o estar próximos a propiedades donde, entre otras cosas:

- i. Se almacenen sustancias peligrosas o tóxicas (por ejemplo, BPCs), por ejemplo en tanques subterráneos.
- ii. Se hayan realizado o realicen actividades que generen sustancias tóxicas o peligrosas.

Todo lo anterior podría afectar el desempeño de la Fibra, toda vez que implica costos – incluso no recuperables – entre otras cosas, por evaluaciones ambientales en casos de adquisición o venta, el análisis de riesgos ambientales, la cuantificación de daños o cumplimiento de sanciones.

Finalmente, no podemos asegurar que la regulación en materia ambiental no cambiará ni que no aumentarán las obligaciones a los que las Operaciones están sujetas, teniendo un impacto en nuestros costos.

### **Volatilidad de mercados financieros**

El acceso a financiamiento para nuestra operación depende de la volatilidad e incertidumbre de los mercados de crédito y de valores. Estos factores pudieran afectar la capacidad de Fibra Upsite para contratar o refinanciar deuda, entre otras cosas. En efecto, la volatilidad de los mercados financieros no solo constituye una dificultad para acceder a recursos para el desarrollo de nuestras operaciones, sino que incluso, pudieran impedirlo completamente. En consecuencia, nos podríamos enfrentar a la situación en la que tengamos que disponer de Bienes Inmuebles u otros activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso en condiciones desfavorables, lo cual podría afectar negativamente nuestra capacidad para pagar otras deudas y cumplir con nuestras otras obligaciones contraídas previamente. Podríamos vernos obligados a buscar fuentes alternativas de financiamiento que resulten menos ventajosas y, en consecuencia, que afecten nuestro Portafolio de Oportunidades de Inversión.

### **Desaceleración económica de los diferentes sectores objetivo**

Una desaceleración económica se traduce en un mercado en el cual el levantamiento de capital y el financiamiento pueden ser limitados y volátiles. De enfrentarnos a semejante panorama económico, podríamos no ser capaces de realizar las inversiones necesarias para implementar el plan de negocios para Fibra Upsite, terminar proyectos en desarrollo, o cumplir con nuestras obligaciones y compromisos cuando se venzan. El acceso a capital depende de circunstancias sobre las cuales Fibra Upsite no tiene control, como las condiciones generales de mercado, la percepción en el mercado de nuestros ingresos actuales y potenciales en el futuro, y de las Distribuciones de Efectivo y precio de mercado de nuestros CBFIs. Podríamos no estar en posición de aprovechar las ventajas de oportunidades de inversión atractivas para el crecimiento si somos incapaces de tener acceso a los mercados de capital oportunamente en términos favorables.

### **Aumento de la competencia**

El sector de Fibras en México – cada vez más institucionalizado – ha crecido, toda vez que nuevas Fibras han entrado al mercado. La competencia a la que se enfrenta Fibra Upsite por parte de otros propietarios, desarrolladores y operadores de bienes inmuebles de mayor tamaño y que cuentan con mayor facilidad para acceder a recursos es un factor a considerar. Nuestros competidores pudieran estar dispuestos a aceptar mayor nivel de riesgo que nosotros y podrían ofrecer condiciones y resultados más atractivos a los arrendatarios. Algunas de las consecuencias del aumento en la competencia son una reducción en las oportunidades de inversión o una reducción en nuestro poder de negociación. En consecuencia, nuestro rendimiento financiero podría verse afectado de manera adversa e importante.

### **Restricciones en materia operativa y financiera**

Al contratar cualquier Deuda, es usual que se pacten restricciones usuales que limitan la libertad operativa del negocio, lo que podría afectar nuestra política de distribución y de operación y nuestra capacidad de obtener financiamientos adicionales. Dichas limitaciones usualmente restringirían nuestra capacidad para: (i) adquirir activos o negocios o disponer de ellos, (ii) incurrir en mayor endeudamiento, (iii) prelación de pago de deuda sobre Distribuciones, (iv) hacer gastos de capital, (v) crear garantías reales sobre bienes, (vi) celebrar arrendamientos, inversiones o adquisiciones, (vii) participar en fusiones o adquisiciones, o (viii) de otra manera, realizar las actividades a que se refiere el Fideicomiso sin el consentimiento de los acreedores.

Asimismo, dichos financiamientos podrían requerir que se mantengan índices financieros específicos y se cumpla con ciertas obligaciones, incluyendo índices de cobertura de interés mínimos, índices de endeudamiento máximos, patrimonio neto mínimo y requisitos de capitalización con valores de renta variable mínimos. La falta de cumplimiento de cualquiera de estos convenios, incluyendo los índices de cobertura financiera, podría producir una morosidad o acelerar parte o todos nuestros financiamientos, lo que podría tener un efecto material adverso sobre nosotros.

### **Daños o pérdidas por fenómenos naturales y cambio climático**

Los fenómenos naturales, incluyendo el cambio climático, son factores que pudieran impactar significativamente los proyectos de desarrollo de Bienes Inmuebles que mantenemos en línea. En efecto, algunos proyectos se encuentran en áreas que presentan mayor probabilidad a ser afectadas por este tipo de fenómenos. Dichos fenómenos incluyen de manera enunciativa, pero no limitativa, temblores, inundaciones y nevadas. Alternativamente, algunas propiedades podrían ubicarse en regiones susceptibles a sufrir sequías o escasez de agua, lo cual puede resultar en aumentos inesperados en los costos de abastecimiento de agua de nuestros arrendatarios. Una pérdida de esta índole pudiera no estar asegurada o exceder los límites de nuestra política de seguros, lo cual significaría una pérdida del capital invertido en las propiedades dañadas, y una reducción en los ingresos futuros anticipados derivados de dichas propiedades, lo cual puede afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

### **Desarrollo de propiedades industriales**

Los riesgos derivados del desarrollo de propiedades industriales, que impactarían negativamente nuestro desempeño financiero, son, entre otros, los siguientes:

- i. Retraso o imposibilidad de obtener autorizaciones y permisos por parte del gobierno en relación con la zonificación, impacto ambiental, construcción, ocupación, entre otros;
- ii. Arrendamientos en condiciones menos favorables de las que hemos estimado (en relación, por ejemplo, con precios o la superficie bruta arrendable efectivamente autorizada);
- iii. Imprecisión en los estudios para el desarrollo de los Bienes Inmuebles en el Portafolio de Oportunidades de Inversión (que se podría hacer evidente una vez iniciado el desarrollo);
- iv. Defectos en el desarrollo que se tengan que corregir;
- v. Retrasos en el desarrollo del Portafolio de Oportunidades de Inversión por causas diversas (contractuales, ambientales, etc.) y costos reales que excedan los previstos, que impacten desfavorablemente la rentabilidad estimada;
- vi. Las oportunidades de desarrollo que exploramos podrían no materializarse o tener que abandonarse por contingencias; y podríamos no ser capaces de sustituir dichas inversiones por otras equivalentes, lo que podría impactar desfavorablemente en la rentabilidad estimada;

Las consecuencias de los riesgos anteriores, de manera enunciativa pero no limitativa podrían ser:

- i. Gastos no previstos.
- ii. Imposibilidad de completar parcial o totalmente un desarrollo.
- iii. Imposibilidad de reiniciar los proyectos suspendidos.
- iv. Impacto en los resultados de las operaciones, flujo de efectivo, y/o precio de los CBFIs

### **Retrasos o mejoras en nuestras propiedades**

Las renovaciones, remodelaciones, mejoras o cualquier otro servicio adicional implican inversiones en nuestras propiedades para satisfacer las necesidades de nuestros Arrendatarios. Si no podemos enfrentar este aumento en los gastos e inversiones, nuestros Arrendatarios podrían no renovar sus contratos, o se pudiera presentar una situación en la que no podamos atraer a nuevos clientes. También, podríamos vernos obligados a hacer concesiones en el precio de renta. El resultado sería una reducción en los ingresos y por lo tanto, en el efectivo disponible para efectuar Distribuciones.

### **Los activos inmobiliarios no son líquidos**

Las inversiones de carácter inmobiliario no cuentan con liquidez. Lo anterior, puede afectar nuestra flexibilidad para tener un Portafolio de Oportunidades de Inversión óptimo de acuerdo a las cambiantes condiciones de los mercados. De existir la necesidad de vender alguna propiedad para obtener liquidez o para cumplir debidamente con nuestros compromisos, existe la posibilidad de que tengamos que realizar alguna desinversión por debajo de los niveles del mercado, sujeta además al pago de impuestos por



traslado de dominio, derechos registrales y otros, que pudieran impactarnos negativamente y, consecuentemente, el monto de los dividendos que pudieran pagarse a nuestros Tenedores.

Nuestra capacidad para vender activos inmobiliarios en términos favorables para Fibra Upsite depende de factores fuera de nuestro control, incluyendo la competencia por parte de otros participantes en el sector, la demanda de posibles compradores y el acceso a financiamiento por parte de estos. Dada la incertidumbre de las condiciones de mercado que podrían afectar la futura venta de los inmuebles, no podemos asegurar que dicha venta se obtenga con un margen de utilidad o que podremos siquiera venderlas.

### **Estamos requeridos a obtener autorizaciones, permisos y licencias**

Nuestras actividades de inversión se encuentran sujetas a la reglamentación mexicana de uso de suelo, así como a reglamentaciones específicas que pueden existir en diferentes regiones y que requieren de autorizaciones, licencias y permisos por parte de las autoridades federales, estatales y municipales. La obtención de dichos permisos en ciertas partes de México lleva tiempo. De haber negativas o retrasos por parte de las autoridades en dichos procesos, la actividad normal de nuestro negocio pudiera verse afectada de forma negativa. Asimismo, cambios en la legislación y reglamentaciones en este sentido, incluyendo cambios en la legislación ambiental o cambios derivados de la presión de grupos locales, pudieran tener un impacto adverso sobre nuestro negocio.

### **Podríamos no ser capaces de completar desarrollos o adquisiciones que pudieran hacer crecer nuestro negocio**

Nuestra estrategia de crecimiento incluye el desarrollo o la adquisición de propiedades individuales cuando se presentan oportunidades únicas. Nuestra capacidad para desarrollar o adquirir propiedades en condiciones satisfactorias y de integrarlas y operarlas exitosamente como parte de nuestro negocio está sujeta a los riesgos siguientes:

- podríamos desarrollar o adquirir propiedades que, una vez desarrolladas o adquiridas, no aumenten nuestros resultados, y podríamos no ser capaces de administrar y arrendar exitosamente dichas propiedades para cumplir con expectativas;
- podríamos no ser capaces de generar suficiente flujo de efectivo de nuestras operaciones o levantar el capital o de obtener el financiamiento en condiciones satisfactorias o en lo absoluto para completar un desarrollo o una adquisición;
- podríamos no ser capaces de adquirir las propiedades deseadas debido a la competencia de otros inversionistas inmobiliarios con mayores recursos financieros o de otro tipo de recursos, incluyendo otras sociedades operadoras de inmuebles y fondos de inversión;
- podríamos necesitar incurrir en gastos adicionales a los presupuestados para el desarrollo de propiedades o para hacer mejoras necesarias a las propiedades adquiridas;
- podríamos adquirir propiedades sin recurso, o con recurso limitado, por pasivos, conocidos o desconocidos, tales como de limpieza por contaminación ambiental, reclamaciones de arrendatarios, vendedores u otras personas contra los antiguos dueños de las propiedades y reclamaciones por indemnizaciones de socios generales, directores, funcionarios y demás personas indemnizadas por los antiguos dueños de las propiedades;
- los contratos para la adquisición de propiedades generalmente están sujetos a ciertas condiciones para el cierre incluyendo la terminación de manera satisfactoria de las investigaciones de auditoría, por lo que podríamos invertir grandes cantidades de capital y tiempo en posibles adquisiciones que seamos incapaces de consumir;
- el proceso de desarrollo o adquisición o posible desarrollo o adquisición de una nueva propiedad podría desviar la atención de nuestro equipo de administración del resto de las operaciones de nuestro negocio; y
- podríamos no ser capaces de integrar las nuevas adquisiciones de manera rápida y eficiente a nuestra cartera y operaciones.

No podemos garantizar que seremos capaces de manejar exitosamente todos los factores que son necesarios para asegurar el crecimiento exitoso de Fibra Upsite. Si no somos capaces de encontrar oportunidades de adquisición adecuadas, o si no somos

capaces de consumir las adquisiciones en condiciones favorables, o de operar las propiedades adquiridas para cumplir con nuestras metas, ello podría tener un efecto adverso y significativo en el negocio, condición financiera, resultados de operaciones, perspectivas y flujo de efectivo del Fideicomiso.

### **Sucesión de funcionarios clave**

Nuestros funcionarios clave tienen una reputación reconocida. Son un factor vital no solo para identificar y atraer a potenciales clientes a nivel nacional e internacional, sino también para el funcionamiento eficiente de la Fibra. En ese sentido, el desarrollo y futura expansión de nuestras operaciones también están influenciados por dicho personal.

No podemos asegurar que seremos capaces de mantener a semejante personal durante el desarrollo de nuestras operaciones. Su salida pudiera repercutir en nuestra capacidad de operación, nuestras oportunidades para atraer a futuros clientes y en nuestros proyectos de expansión. En otras palabras, nuestra condición financiera y los resultados de las operaciones pudiera verse afectada en caso de presentarse un cambio en los funcionarios clave.

### **Incurrir en deuda para financiar adquisiciones**

Las obligaciones financieras futuras derivadas de la Deuda que contratemos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, pueden restringir nuestra flexibilidad y capacidad operacional para hacer crecer nuestro negocio, a través de adquisiciones o de otra manera. Si no llegamos a contar con capital en términos y condiciones que estimemos aceptables, es probable que tengamos que reducir el número de propiedades que podemos adquirir y el retorno apalancado generado por las propiedades que sí adquiramos pudiera ser menor. La posibilidad de refinanciar la deuda que se contrate, está sujeta a todos los factores anteriores y puede verse afectada por nuestra posición financiera, resultados de operación y flujos de efectivo futuros. Todos estos acontecimientos pueden tener un efecto material adverso en nuestro desempeño financiero.

### **La formalización de la aportación de los Bienes Inmuebles que integran el Portafolio de Oportunidades de Inversión puede tomar tiempo o no llevarse a cabo**

La formalización de la aportación de algunos de los Bienes Inmuebles que formaban el Portafolio de Oportunidades de Inversión inicial – que entre otras pueden ser la obtención de autorizaciones, licencias, concesiones y permisos – podrán no llevarse a cabo en el tiempo estimado o no obtenerse, e incluso no contar con un proyecto con cualidades iguales o similares a las que conforman el Portafolio de Oportunidades de Inversión inicial bajo las premisas estimadas o en su caso, bajo premisas de inversión más onerosas, lo que podría afectar adversamente el retorno de la inversión de los Tenedores en los CBFIs. Un retraso significativo en dicho proceso, podría afectar la capacidad de Fibra Upsite para iniciar o continuar con el desarrollo de los Bienes Inmuebles, por ende, podría tener como consecuencia una demora en su estabilización e incluso verse afectado el periodo previsto para comenzar a recibir rentas, y por lo tanto, afectar adversamente los ingresos a obtener por Fibra Upsite y en última instancia, las Distribuciones a nuestros Tenedores.

### **Posibles problemas legales con los Arrendatarios**

Existe la posibilidad de que los arrendatarios de los Bienes Inmuebles no paguen las rentas a tiempo o no paguen en absoluto. Esta falta de pago podría afectar negativamente los Ingresos por Arrendamiento y por tanto el desempeño financiero de Fibra Upsite. Como resultado de lo anterior, el desempeño de Fibra Upsite depende en gran parte de su capacidad de rentar los espacios en términos económicamente favorables, lo cual depende de la estabilidad financiera de los arrendatarios, quienes podrían sufrir en cualquier momento un cambio en su negocio. Los arrendatarios podrían incumplir en el pago de sus rentas, retrasar el inicio del arrendamiento, negarse a extender o renovar los Contratos de Arrendamiento a su vencimiento o en términos favorables para Fibra Upsite o, en su caso, ejercer sus derechos de terminación anticipada. Fibra Upsite hará frente a dichos incumplimientos. Sin embargo, si llegara a dar un número importante de incumplimiento el desempeño financiero de Fibra Upsite podría verse afectado negativamente.

Adicionalmente, la solicitud de concurso mercantil de los arrendatarios puede afectar adversamente la percepción de las rentas que generen los Bienes Inmuebles. La solicitud de concurso mercantil de los arrendatarios podría dar lugar a la terminación de sus

Contratos de Arrendamiento, lo que podría afectar negativamente la condición financiera de Fibra Upsite. La solicitud de concurso mercantil por parte de los arrendatarios podría impedir o eliminar la capacidad de Fibra Upsite para cobrar los saldos adeudados y pagos de rentas futuras.

Se podría dar el caso que, aunque se haya terminado el Contrato de Arrendamiento, el arrendatario permanezca en posesión de la propiedad arrendada y el arrendador (Fibra Upsite) tendría que iniciar un procedimiento legal ante un tribunal mexicano en la jurisdicción donde se encuentre el Bien Inmueble respectivo. La incapacidad de Fibra Upsite para desalojar a sus Arrendatarios de manera oportuna y sustituirlos por nuevos arrendatarios podría afectar negativamente su desempeño financiero.

### **Posibilidad de incumplimiento en los Convenios de Adhesión por parte de los Propietarios**

No obstante que los Propietarios declaren en los Convenios de Adhesión el cumplimiento de todas sus obligaciones como titulares de los derechos fideicomisarios que les corresponden derivado de las aportaciones al Patrimonio del Fideicomiso, existe el riesgo de que ocurran incumplimientos por parte de dichos Propietarios. Los incumplimientos por parte de los Propietarios pueden versar sobre las aportaciones mismas o las obligaciones de indemnización u otras a las que Fibra Upsite tenga derecho, entre otras. En caso de ocurrir, esta situación afectaría de manera adversa la operación de Fibra Upsite.

## **RIESGOS RELACIONADOS CON MÉXICO**

### **Condiciones políticas**

Los eventos políticos en México pueden afectar significativamente la política económica mexicana y, consecuentemente, nuestras operaciones. Desacuerdos políticos entre los poderes ejecutivo y legislativo pueden resultar en situaciones de bloqueo e impedir la implementación de reformas políticas y económicas, lo cual puede resultar en un efecto materialmente adverso en la política económica mexicana y nuestro negocio.

Los eventos políticos en México pueden afectar significativamente las condiciones de Mercado, incluyendo el valor del Peso mexicano frente a otras monedas, las condiciones generales del sector inmobiliario y economía mexicanas, inflación, tasas de interés, reglamentos, regulaciones fiscales y tributarias, expropiaciones, inestabilidad política y social y el desarrollo económico, todo ello podría tener un impacto directo en nuestro negocio. No podemos asegurar que los eventos políticos en México, sobre los cuales no tenemos control, no tengan un efecto adverso en nuestro negocio, resultados de operación o situación financiera. Adicionalmente, la aprobación del T-MEC (Tratado Comercial entre México, Estados Unidos y Canadá) y el arranque de las campañas para las elecciones primarias en Estados Unidos que comenzarán hacia finales de año, podrían incrementar las opiniones negativas sobre México, lo cual puede agudizar la incertidumbre.

### **Condición macroeconómica**

Nuestros resultados de operación dependen de las condiciones macroeconómicas en México. En el pasado, México ha experimentado prolongados periodos de crisis económica, causados por factores internos y externos, que se han traducido en contracciones económicas, depreciación de la moneda, altos niveles de inflación y tasas de interés, reducciones de flujos de capital extranjero, disminución de liquidez en el sector bancario, altos índices de desempleo e inestabilidad social. Como resultado de lo anterior, nuestro desempeño financiero puede verse afectado. Un decrecimiento de la economía pudiera resultar en una menor demanda de nuestras propiedades provocando un estancamiento en nuestros ingresos y un efecto adverso en nuestros márgenes de utilidad.

Históricamente, México ha experimentado altas tasas de interés real y nominal. En años recientes, el Banco de México disminuyó su Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a un día (tasa de referencia) en un esfuerzo para alentar préstamos y estimular la economía. Sin embargo, desde finales de 2015, aumentó dicha tasa de interés de forma considerable. En el corto plazo es posible que debido a la Pandemia denominada COVID-19 el Banco de México reduzca su Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio. Sin

embargo, esto dependerá del comportamiento de la inflación, del tipo de cambio y del riesgo país. Consecuentemente, si en el futuro incurrimos en deuda denominada en Pesos Mexicanos, pudiera ser que fuera a tasas de interés más elevadas.

### **Disposiciones legales, ambientales y de seguridad.**

Los requisitos legales, incluyendo los ambientales y de seguridad, que se traducen como permisos y licencias, están regulados a nivel federal, local y municipal. De manera enunciativa, pero no limitativa, podemos enfrentarnos a:

- i. Restricciones de uso de propiedades.
- ii. Restricciones de zonificación.
- iii. Necesidad de autorizaciones otorgadas por autoridades locales.
- iv. Restricciones en el uso de agua y descarga de aguas residuales.
- v. Restricciones para mitigar los riesgos de incendios y sismos.
- vi. Requisitos para eliminar y disminuir materiales peligrosos y tóxicos.

Estas políticas y los cambios que se pudieran presentar en el futuro tendrían un impacto en nuestros costos y posibilidades de desarrollo. En caso de no lograr obtener los permisos correspondientes esto se traduciría en demoras e incluso, imposibilidad de implementar ciertos proyectos.

Aunado a lo anterior, se estima que los terrenos cuenten con un uso de suelo para fines industriales, pero en caso de no concretar dicho uso, se puede afectar el desarrollo del Portafolio de Oportunidades de Inversión.

### **Tipo de cambio, inflación y tasas de interés.**

Factores macroeconómicos (como las tasas de inflación, tipo de cambio, las tasas de interés, la demanda de los consumidores, el desempleo), aunado a la disponibilidad de créditos y la confianza de los inversionistas tienen una influencia en los resultados de operación de Fibra Upsite. No podemos garantizar que no existirán crisis económicas que impacten los factores recién mencionados y por lo tanto, repercutan en nuestra situación financiera.

En cuanto al tipo de cambio, una disminución del valor del peso frente al dólar implica un aumento en los costos de contratar en esa divisa. Una depreciación del peso aumentaría el importe principal de deuda contratada en moneda extranjera. Ambos tendrían impacto en nuestra operación. A pesar de los esfuerzos de órganos gubernamentales para estabilizar el peso, y aumentar la liquidez, no podemos garantizar que no habrá fluctuaciones perjudiciales en un futuro. Las fluctuaciones, entre otras cosas, implicarían un obstáculo para la adquisición de activos en otra divisa y la inversión.

Las devaluaciones o depreciaciones severas del Peso también pueden dar como resultado la interrupción de los mercados de cambio de divisas internacionales. Esto puede limitar nuestra capacidad para transferir o para convertir Pesos en Dólares y en otras monedas, por ejemplo, para el propósito de hacer pagos oportunos de interés y capital de cualquier deuda denominada en Dólares en la que podamos incurrir en el futuro, y puede tener un efecto adverso en nuestra posición financiera, resultados de operación y flujos de caja en periodos futuros, por ejemplo, aumentando en términos de Pesos la cantidad de nuestras obligaciones denominadas en moneda extranjera y la tasa de mora entre nuestros prestamistas. Si bien el gobierno mexicano no restringe actualmente el derecho o la capacidad de los mexicanos o de personas o entidades extranjeras de convertir Pesos en Dólares o de transferir otras monedas fuera de México, y por muchos años no lo ha hecho, el gobierno mexicano podría instituir políticas restrictivas de control de cambio en el futuro. El efecto de cualquier medida de control de cambio adoptada por el gobierno mexicano sobre la economía mexicana no se puede predecir.

Si México experimenta altas tasas de inflación en el futuro, podríamos no ser capaces de ajustar las rentas que les cobramos a nuestros arrendatarios para que no afecte nuestras operaciones. Asimismo, altas tasas de interés en pesos pudieran incrementar el costo de la deuda que Fibra Upsite contratará.

### **Cambios en la legislación**

La legislación en México se ha caracterizado por ser susceptible a reformas constantes. Para Fibra Upsite, es particularmente relevante la legislación tributaria, toda vez que pudiera implicar cambio al régimen fiscal aplicable a la estructura prevista en los

documentos de operación, cambiando el monto de las Distribuciones. No podemos garantizar que los elementos relacionados con el tratamiento fiscal de las Fibras no se vean afectados en perjuicio de los Tenedores en derivado de dichas reformas. Tampoco podemos garantizar que el Legislador no introducirá nuevos gravámenes. Todo lo anterior afectará a las Distribuciones.

## **RELACIÓN MÉXICO – ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**

Como resultado de tratados comerciales existentes y/o futuros entre los Estados Unidos y México (como el Acuerdo recientemente firmado entre los Estados Unidos, México y Canadá, T-MEC , que reemplazará el Tratado de Libre Comercio de América del Norte o TLCAN), y la creciente actividad económica entre ambos países, entre otros factores, las condiciones económicas en los Estados Unidos y México están altamente correlacionadas. A raíz de las elecciones presidenciales en los Estados Unidos en 2016 y el cambio de administración para el período de cuatro años 2017-2020, hay poca certeza con respecto a las futuras políticas de los Estados Unidos sobre cuestiones importantes para México y su economía, en particular el comercio y la inmigración. Además, el presidente de los Estados Unidos ha anunciado planes para imponer aranceles comerciales y controlar la inmigración desde México, América Central y América del Sur, lo que podría crear fricciones entre los dos países y provocar una disminución de la actividad económica. La acción continua en estas áreas y otros desarrollos relacionados podría tener un efecto materialmente adverso en la economía mexicana y en nuestro negocio.

### **Riesgo cibernético**

Ataques cibernéticos y otras violaciones a la seguridad de nuestras redes o tecnología de información podrían tener un efecto adverso en el negocio de Fibra Upsite y/o del fideicomitente y/o del Administrador y, en consecuencia, podrían afectar el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con la Fibra.

### **Cambio climático**

Somos susceptibles al cambio climático o cambios regulatorios implementados en México o en el extranjero que afecten a nuestro país. El cambio climático, incluyendo las consecuencias del calentamiento global, podría afectar de manera negativa nuestros resultados, situación financiera, y liquidez. Un aumento importante en el precio de nuestras principales materias primas o daño en nuestras instalaciones podría afectar negativamente nuestra rentabilidad, limitar nuestra capacidad de desarrollo o incrementar significativamente los costos de desarrollo y perjudicar nuestra operación diaria.

Las restricciones regulatorias, límites, impuestos u otros controles para reducir gases que causan el efecto invernadero podrían tener como resultado un incremento en nuestros costos operativos.

Las restricciones de emisiones también podrían afectar a nuestros inquilinos que utilicen grandes cantidades de energía en sus procesos de manufactura, o en el caso de que se modificaran las regulaciones relacionadas con el aire o con emisiones de dióxido de carbono, podría reducirse la demanda de sus productos.

### **Acción de extinción de dominio**

Conforme a lo previsto en la Ley Nacional de Extinción de Dominio mexicana (Ley Nacional de Extinción de Dominio, Reglamentaria del Artículo 22 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos), existe la posibilidad de que las autoridades competentes en México ejerzan acciones de extinción de dominio en caso de que alguno de nuestros Bienes Inmuebles se encuentren relacionados o vinculados con casos de delincuencia organizada, delitos contra la salud, secuestro, robo de vehículos y trata de personas.

En caso de ser declarada la extinción de dominio conforme a lo anteriormente descrito, el Fideicomiso perdería todos los derechos inherentes a dichos Bienes Inmuebles, sin posibilidad de recibir contraprestación o compensación alguna por parte de la autoridad gubernamental competente, afectando considerablemente nuestros ingresos, y por consiguiente, nuestra capacidad para realizar Distribuciones.

### **Riesgos epidemiológicos**

Eventos más allá de nuestro control o imprevistos, tales como pandemias y epidemias como la influenza H1N1, la gripe aviar, SARS, Coronavirus (COVID-19), entre otros. A pesar de las medidas que se puedan tomar en México u otros países, no se puede asegurar que futuros brotes de enfermedades pandémicas no tendrán un impacto desfavorable en la situación financiera de México o mundial. Dichos brotes podrían generar desaceleración económica, recesión e inclusive inestabilidad, lo cual podría resultar en una situación desfavorable en la cual los inquilinos podrían llegar a solicitar cambios en las condiciones de los arrendamientos, lo que podría afectar los resultados operativos y financieros de la Compañía.

### **Niveles de violencia y criminalidad**

La violencia en México relacionada con el narcotráfico y otros tipos de crimen organizado ha aumentado significativamente desde el 2006, en particular en los estados del norte de México cerca de la frontera de los Estados Unidos. Este aumento en la violencia ha tenido un impacto adverso en la actividad económica en México en general. Los cárteles de drogas han perpetuado ataques mayoritariamente dirigidos contra cárteles de drogas con los que compiten y contra la policía; sin embargo, también dirigen sus ataques contra empresas y sus empleados, incluyendo las propiedades industriales de las empresas, a través de extorsión, robo a camiones o áreas industriales, secuestro y otras formas de crimen y violencia. Dicho aumento de la violencia y la criminalidad ha incrementado los costos de las compañías, tales como el reemplazo de productos robados, contratación de servicios seguridad y seguros.

El nivel de actividad de los cárteles o el riesgo de actividades criminales en ciertos estados en particular podría cambiar en el tiempo y, como resultado, algunas de nuestras propiedades podrían quedar localizadas en áreas con una elevada actividad criminal. Dichas actividades, su posible incremento y la violencia asociada con ellas, sobre las cuales no tenemos control, pueden tener un impacto negativo en el entorno de negocios en sitios en donde operamos, incluyendo las operaciones de nuestros Arrendatarios y, en consecuencia, pueden afectar adversamente nuestro rendimiento financiero.

## **RIESGOS RELACIONADOS CON NUESTROS CBFIS Y LOS TENEDORES**

### **Fluctuaciones en el precio de los CBFIs**

El mercado de valores mexicano, comparativamente, es pequeño y sujeto a una mayor volatilidad. Por lo anterior, no podemos asegurar que existirán condiciones favorables para la compra y venta de los CBFIs; por ejemplo, en subsecuentes emisiones se podría vender a un precio menor que el de la Oferta Pública inicial. Entre los factores que podrían afectar el precio de nuestros CBFIs, se encuentran:

- i. Percepción de la operación de las Fibras y rendimiento de los CBFIs comparado con otros valores;
- ii. condiciones de mercado;
- iii. variaciones reales o anticipadas en nuestros resultados de operación;
- iv. cambios en nuestras operaciones o ingresos estimados o la publicación de reportes de análisis sobre nosotros o el mercado de bienes inmuebles;
- v. cambios en las valuaciones de mercado de entidades similares a la nuestra;
- vi. aumentos en las tasas de interés, lo cual puede causar que los Tenedores de nuestros CBFIs exijan un rendimiento más alto;
- vii. reacciones adversas a cualesquier términos y condiciones de endeudamiento;
- viii. reacciones adversas a cualquier adquisición o disposición que completemos en el futuro;
- ix. adiciones o salidas de personal clave del Administrador o del Comité Técnico;
- x. especulación de la prensa o la comunidad inversionista;
- xi. cambios en nuestra distribución o en nuestra Política de Distribución;
- xii. cambios a nuestras políticas contables; y
- xiii. la promulgación de legislación u otro tipo de desarrollo del marco regulatorio que pueda afectar de manera adversa a nosotros o nuestra industria.

### **Obtención de financiamiento**

La disponibilidad de financiamientos en México puede ser limitada y las tasas, términos y condiciones, por lo general, son más onerosas que aquellas de países tales como Estados Unidos. Además, los mercados financieros domésticos e internacionales han mostrado volatilidad a partir de la crisis financiera global de 2008-2009. Si la inestabilidad económica general conduce a una imposibilidad para adquirir préstamos o hacerlo a tasas atractivas, nuestra capacidad para obtener capital o financiar la adquisición Bienes Inmuebles se vería impactada negativamente. En ese sentido, podríamos no ser capaces de financiar nuestras necesidades de capital, incluyendo el necesario para realizar inversiones, terminar proyectos en desarrollo o cumplir nuestras obligaciones de pago. Nuestro acceso al capital depende de una diversidad de factores sobre los cuales tenemos muy poco control o no lo tenemos, incluyendo las condiciones de mercado generales, la percepción en el mercado de nuestros ingresos, distribuciones y precio de mercado de nuestros CBFIs. Podríamos perder oportunidades de inversión atractivas para el crecimiento en caso de no tener acceso a las distintas fuentes de financiamiento en términos favorables.

### **Pagos de dividendos**

El Fideicomiso no es un fideicomiso de garantía creado de acuerdo con un contrato mediante el cual los Tenedores de nuestros CBFIs adquieran el derecho a recibir pagos de dividendos sobre nuestros CBFIs con los productos netos que, de tiempo en tiempo, constituyan el Patrimonio del Fideicomiso, sino más bien un fideicomiso de administración. Al tratarse de un fideicomiso de administración y no de garantía, la recuperación de la inversión en los CBFIs está sujeta a que el Fiduciario reciba fondos suficientes derivados de las inversiones en Bienes Inmuebles y Derechos que realice, directamente o indirectamente.

### **Limitación en nuestra flexibilidad operativa y financiera**

La Circular Única requiere que cumplamos con un límite legal de apalancamiento y una razón mínima de cobertura de servicio de deuda. Estos requisitos podrían impedir que contratemos deuda en el futuro, cuando la requiramos, lo cual puede restringir nuestra flexibilidad operacional y nuestra capacidad para hacer crecer nuestro negocio, a través de adquisiciones o de otra manera, por medio de financiamiento de deuda.

### **Liquidez**

El precio de mercado y la liquidez del mercado de los CBFIs podrían verse afectados sustancialmente por múltiples factores, algunos de los cuales están fuera de nuestro control y pudieran no estar relacionados directamente con nuestro desempeño operativo. Estos factores incluyen, entre otros:

- a) la volatilidad significativa en el precio de mercado y el volumen negociado de valores de empresas en nuestro sector, que no necesariamente se relacionan con el desempeño operativo de estas empresas;
- b) la percepción de los inversionistas respecto de nuestros prospectos y los prospectos de nuestro sector;
- c) la diferencia entre nuestros resultados financieros y operativos actuales y aquellos esperados por nuestros inversionistas;
- d) los cambios en nuestras utilidades o variaciones de los resultados de operación;
- e) el desempeño operativo de empresas similares a nosotros, ya sea en México o en otro país;
- f) los actos que realicen los Socios Fundadores y los funcionarios clave del Administrador, en relación con la disposición de los CBFIs de los que sean titulares o beneficiarios y la percepción que de dichos actos pueda tener el público inversionista y el mercado;
- g) las contrataciones o salidas de directivos relevantes del Administrador;
- h) la percepción de la manera en que nuestros administradores prestan sus servicios y desempeñan sus funciones;
- i) las adquisiciones importantes, enajenaciones, creación de asociaciones estratégicas, co-inversiones, o inversiones de capital, anunciadas por nosotros o nuestros competidores;
- j) el surgimiento de otras empresas en el sector inmobiliario mexicano que tengan mayores recursos o experiencia que nosotros;
- k) un aumento en la competencia;
- l) la promulgación de nueva legislación o regulaciones o nuevas interpretaciones a las leyes y reglamentos actuales, incluyendo circulares o misceláneas fiscales, Leyes Ambientales, entre otras, que sean aplicables a Fibra Upsite;
- m) las tendencias de la economía y los mercados de capitales en México, Estados Unidos o a nivel global, incluyendo aquellas que sean el resultado de guerras, actos terroristas o represalias por dichos eventos; y

n) los sucesos o condiciones políticas en México, Estados Unidos y otros países, incluyendo cuestiones de seguridad y relacionadas con el valor de las propiedades en México.

En el futuro, podríamos emitir valores adicionales o nuestros Tenedores podrían transferir su participación. La colocación de CBFIs al amparo del Programa o que mantenemos en tesorería resultará en una dilución de los derechos económicos y de voto de los Tenedores y podría generar una percepción negativa por parte del mercado y una disminución potencial en el precio de mercado de los CBFIs.

**El Administrador no está dedicado a la construcción y pudiera no obtener costos competitivos de terceros lo que podría afectar el rendimiento de la inversión**

El Administrador no está dedicado a la construcción y en el curso ordinario licitará los proyectos con diferentes empresas constructoras para el desarrollo de los mismos. Normalmente, procuramos la celebración de contratos de construcción a precio alzado, acompañados de fianzas de cumplimiento que nos permitan lograr las estimaciones de costo calculadas para cada proyecto.

Aun cuando tenemos confianza en nuestras estimaciones, no podemos asegurar que seamos capaces de obtener ofertas de empresas constructoras consistentes con éstas, o que las empresas constructoras licitantes estén dispuestas a celebrar contratos de construcción a precio alzado para todos los proyectos, lo que podría afectar adversamente el rendimiento de la inversión de los Tenedores en los CBFIs.

**La entrega de Distribuciones depende exclusivamente de la existencia de recursos suficientes en el Patrimonio del Fideicomiso**

No existe obligación de hacer Distribuciones a los Tenedores a menos que existan recursos suficientes en el Patrimonio del Fideicomiso. En todo caso, las Distribuciones se harán según lo previsto en el Inciso 13.01 del Fideicomiso, disposición que está en consonancia con lo estipulado en la LISR para este efecto. La posibilidad de efectuar Distribuciones dependerá de los recursos líquidos de Fibra Upsite, mientras que estos estarán sujetos a riesgos e incertidumbres fuera del control de Fibra Upsite. No hay mecanismo que garantice a los Tenedores de los CBFIs que recibirán Distribuciones. No se podrá exigir al Fiduciario, al Representante Común o al Administrador hacer Distribuciones.

**Posibles modificaciones al régimen fiscal de Fibras**

En la actualidad, Fibra Upsite está sujeta al régimen fiscal previsto en los artículos 187 y 188 de la LISR. Dicho régimen prevé una serie de requisitos que se deben cumplir durante la operación de Fibra Upsite para poder ser considerada como Fibra (relacionados, por ejemplo, con las Distribuciones, la naturaleza de los Inmuebles, la inversión del Patrimonio del Fideicomiso, entre otros). Así pues, actualmente Fibra Upsite actuará sólo como un vehículo de pago a través del cual los Tenedores de los CBFIs recibirán, en su caso, las Distribuciones. No obstante, es posible que durante la operación de Fibra Upsite las autoridades mexicanas emitan disposiciones que impacten la naturaleza y el tratamiento fiscal de las Fibras; entre otras cosas, podrían afectar los ingresos, gastos de operación y el Patrimonio del Fideicomiso, que en última instancia podrían repercutir en la entrega de las Distribuciones.

**Cierta cantidad de CBFIs serán entregados a los Socios Fundadores**

Los Socios Fundadores recibirán CBFIs como compensación por definir la estrategia y llevar a cabo las gestiones que posibilitarán la operación y crecimiento de Fibra Upsite. Esta compensación se explica como el Bono de Fundador para los Socios Fundadores. Los CBFIs serán mantenidos por el Fiduciario en tesorería hasta el momento que deban ser liberados y entregados a los Socios Fundadores. Las entregas de estos CBFIs a los Socios Fundadores o a los funcionarios que indique el Administrador tienen un efecto dilutivo al momento de la entrega respecto de los Tenedores de los CBFIs. El inicio de la entrega de estos CBFIs estará sujeta a que se dé un crecimiento promedio compuesto anual del valor neto de los activos. Adicionalmente, en cada ocasión que se coloquen



CBFIs mediante un Suplemento al amparo del Programa, los Socios Fundadores tendrán derecho a un porcentaje de los CBFIs colocados conforme a ese Suplemento, sujeto a la previa aprobación de la Asamblea de Tenedores.

**Incumplimiento en la entrega de información periódica que Fibra Upsite está obligada a presentar por tener valores inscritos en el RNV**

En caso de incumplimiento, Fibra Upsite incurrirá en significativos gastos legales, contables y otros, incluyendo costos asociados con requisitos de presentación de reportes de una entidad pública y requisitos de gobierno corporativo establecidos en la LMV, el Reglamento Interior de la BMV o de BIVA, según sea el caso, la Circular Única de Emisoras y lo establecido en el Fideicomiso. Si las autoridades pertinentes identifican debilidades en el control interno sobre la presentación de informes financieros que el Administrador, el Comité Técnico o el Fiduciario no puedan remediar oportunamente, Fibra Upsite podría estar sujeta a ser deslistada de la BMV o BIVA (según corresponda), a ser investigada por la CNBV y, en su caso, a sanciones civiles o inclusive penales. Los Tenedores deberán considerar que las acciones para subsanar las debilidades en el sistema de control interno podrían traducirse en gastos adicionales significativos. Adicionalmente, las debilidades en la presentación de los informes podrían resultar en errores en los estados financieros de Fibra Upsite, que constituye un incumplimiento con las obligaciones de presentación de informes. Todo lo anterior podría ocasionar que los Tenedores pierdan confianza en la información financiera reportada, lo cual podría disminuir el precio de los CBFIs, o afectar significativamente y de forma adversa el negocio, reputación, resultados de operación, condición financiera o liquidez de Fibra Upsite.

**El desempeño histórico del equipo de administración del Administrador no es indicativo de los resultados futuros o del éxito de una inversión en los CBFIs**

El desempeño histórico del Administrador no es indicativo de los retornos que Fibra Upsite pueda obtener en el futuro, ni una garantía o predicción de que podrán realizarse las Distribuciones. Las Fibras están sujetas a regulación compleja y técnica, como el régimen previsto en la LISR. Por ello, no es posible asegurar que los resultados que el equipo del Administrador haya obtenido con anterioridad se repetirán para lo futuro.

**Las publicaciones de reportes o informes negativos en el mercado de las Fibras por parte de los analistas, pueden hacer que el precio de los CBFIs disminuya**

Los reportes que analistas financieros publiquen sobre los CBFIs o el mercado al cual están dirigidos no dependen de Fibra Upsite. El valor de los CBFIs se apoya, entre otros factores, en la investigación e información de dichos analistas, lo que podría afectar adversamente el valor de los CBFIs en el mercado. Adicionalmente, la publicación de reportes e información desfavorable de Fibras en la BMV, podría desincentivar las inversiones en este mercado, lo que en última instancia podría afectar adversamente el precio de los CBFIs.

**Las condiciones económicas futuras podrían afectar adversamente al negocio y el precio de los CBFIs**

Las inversiones en Bienes Inmuebles están sujetas a ciclos económicos y otros factores a nivel local, regional, nacional e internacional, así como a otros acontecimientos que pueden afectar los mercados en los que estos estarán ubicados. Estos riesgos están más allá del control de Fibra Upsite y del Administrador y de materializarse podrían afectar adversamente la situación financiera, el valor de los Bienes Inmuebles, los resultados de operación y flujo de efectivo, como nuestra capacidad para pagar las Distribuciones y el valor de nuestros CBFIs.

**El Fideicomiso dejará de tener el tratamiento fiscal a que se refieren los artículos 187 y 188 de la LISR si a partir del mismo día del año inmediato posterior a aquél en que se realice el pago de los CBFIs, tomando en cuenta cada Emisión, no se ha invertido al menos el 70% (setenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso en la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes**

Fibra Upsite pretende cumplir con la regulación aplicable a la Fibras y los requisitos para efectos de la LISR. El cumplimiento de las disposiciones aplicables de la LISR depende de requisitos legales complejos, para los cuales solo existen interpretaciones

administrativas y judiciales limitadas. Incluso si Fibra Upsite cumple con dichas disposiciones, para mantener el estatus de Fibra será necesario continuar cumpliendo ciertos requisitos relativos a, entre otras, las distribuciones, la naturaleza de los activos y los orígenes de los ingresos de Fibra Upsite. En caso de que Fibra Upsite no cumpla con dichos requisitos, podrá, entre otras cosas, ser necesario cambiar la forma en que se conducen las operaciones, lo cual podría afectar su desempeño financiero, el valor de los CBFIs y la capacidad para realizar distribuciones a los Tenedores de los CBFIs.

### **Imposibilidad del Fideicomiso para mantener el cumplimiento de las disposiciones aplicables de la Ley del Impuesto sobre la Renta**

Fibra Upsite debe cumplir con las disposiciones aplicables de la LISR, para los cuales solo existen interpretaciones administrativas y judiciales limitadas. El Artículo 188 de la citada ley dispone, entre otras cosas, la Fibra debe distribuir anualmente una cantidad equivalente a por lo menos el 95% del resultado fiscal neto de la Fibra para seguir calificando como tal. Aunado a ello, se deben cumplir con requisitos relacionados con la naturaleza de los Inmuebles, la inversión del Patrimonio del Fideicomiso, entre otros. Las Distribuciones se realizarán según se prevé en el Inciso 13.01 del Fideicomiso; la posibilidad de efectuarlas depende de los ingresos, la condición financiera, necesidades de efectivo, acuerdos de financiamientos, mantenimiento del estatus de Fibra y otros factores que sean considerados relevantes. En caso de que Fibra Upsite no cumpla con dichos requisitos, podría, entre otras cosas, ser necesario cambiar la forma en que se conducen las operaciones, lo cual afectaría el desempeño financiero de Fibra Upsite, el valor de los CBFIs y la capacidad para realizar distribuciones a los Tenedores de los CBFIs.

### **Los CBFIs suscritos no pagados no confieren derechos sino hasta la fecha de pago y entrega**

Los CBFIs suscritos no pagados, permanecerán en depósito en la tesorería del Fiduciario, y se considerarán de tesorería, no obstante su suscripción, por lo que no conferirán derechos corporativos o patrimoniales sino a partir de la fecha de su pago y entrega al Tenedor de que se trate.

### **Los seguros sobre los Bienes Inmuebles aportados o adquiridos pueden no llegar a cubrir todas las pérdidas aseguradas y las pérdidas no aseguradas podrían afectar adversamente la condición financiera y el flujo de caja del Fideicomiso**

Fibra Upsite será responsable por los costos de cobertura por los seguros de los Bienes Inmuebles que formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo sin limitarse a las que se causen por accidentes, responsabilidad civil, incendio, inundaciones, terremotos y cobertura amplia por pérdidas consecuenciales. Fibra Upsite contratará dichos seguros y, en ciertos casos, los gastos de mantenimiento que pagan algunos Arrendatarios incluyen un reembolso parcial por las primas de los seguros. Sin embargo, existen ciertos riesgos, incluyendo pérdidas por terrorismo, que no son cubiertos generalmente, o que no se cubren en su totalidad, debido a que no son considerados económicamente convenientes. Además, los cambios en el costo o disponibilidad del seguro podrían poner a Fibra Upsite en riesgo por pérdidas no aseguradas. Bajo ciertas circunstancias los beneficios del seguro pueden no ser suficientes para restaurar la posición económica con respecto a un Bien Inmueble afectado y podría verse afectada adversamente Fibra Upsite.

### **Impuesto sobre adquisición de Bienes Inmuebles**

Con respecto al Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles ("ISAI") o su equivalente, cabe señalar que dependiendo de la legislación local aplicable en el estado o en el municipio en el que se encuentren los Bienes Inmuebles, puede determinarse o no la existencia de una adquisición y en consecuencia la obligación de pago de dicho impuesto a cargo del Fideicomiso. Algunas legislaciones fiscales locales no obligan al pago del ISAI con motivo de la aportación al Patrimonio del Fideicomiso de un Bien Inmueble, sino hasta el momento en el que los Fideicomitentes Adherentes pierden en forma definitiva el derecho de reversión que previamente se habían reservado. Ahora bien, en caso de Bienes Inmuebles aportados y sobre los cuales se mantenga el derecho de reversión por parte de Fideicomitentes Adherentes, sean enajenados por Fibra Upsite, o bien, en caso de que los Fideicomitentes Adherentes enajenen los CBFIs que hayan recibido por la contribución de los Bienes Inmuebles aportados, entonces deberá efectuarse el cálculo y pago del impuesto en cuestión en las entidades federativas y/o municipios en los que se encuentren ubicadas los Bienes Inmuebles aportados de que se trate; en el entendido de que, en el caso de enajenación de los CBFIs, el impuesto habrá de

calcularse proporcionalmente considerando cada CBFi en lo particular, ya que con motivo de dicha enajenación se habrá perdido el derecho de reversión.

#### **Devolución del IVA, considerando la resolución de la autoridad correspondiente y el tiempo que se tarda en dicha devolución**

Como resultado de la adquisición o construcción de Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, se genera la obligación de pago del IVA correspondiente, el cual es enterado a las autoridades fiscales competentes. De acuerdo con la legislación fiscal aplicable, el Fiduciario tiene derecho de solicitar a las autoridades fiscales la devolución del IVA causado con motivo de la adquisición o construcción de los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Al respecto, aunque remoto, existe el riesgo de que se niegue dicha devolución, lo que impactaría el flujo de efectivo disponible del Fideicomiso.

#### **Dificultad para destituir al Administrador, tanto por el porcentaje de voto favorable requerido, imposibilidad para encontrar un sustituto, y consecuencias económicas al Patrimonio del Fideicomiso**

Es difícil removernos como el Administrador del Fideicomiso; además de que se requiere del voto favorable del sesenta y seis por ciento (66%) del total de los CBFIs en circulación al momento de la resolución respectiva, encontrar a un administrador sustituto puede ser una tarea complicada para los Tenedores de los CBFIs. El hecho de no encontrar a un administrador sustituto, podría tener consecuencias adversas para Fibra Upsite. Lo anterior ya que, la operación de Fibra Upsite depende de los contactos de negocio del Administrador, su habilidad de contratar, capacitar y supervisar a su personal y de implementar las estrategias. En caso de perder los servicios proporcionados por el Administrador, el negocio y el desempeño financiero de la Fibra podrían verse afectados adversamente.

#### **Limitación en la flexibilidad operativa y financiera de Fibra Upsite**

La Circular Única requiere que Fibra Upsite cumpla con un límite legal de apalancamiento y una razón mínima de cobertura de servicio de deuda. Estos requisitos podrían impedir que contratemos deuda en el futuro, cuando la requiramos, lo cual puede restringir nuestra flexibilidad operacional y nuestra capacidad para hacer crecer nuestro negocio, a través de adquisiciones o de otra manera, por medio de financiamiento de deuda.

#### **Las distribuciones de efectivo serán efectuadas hasta que los Bienes Inmuebles Aportados o Adquiridos estén estabilizados y por lo tanto generen ingresos, mismos que serán la base para determinar el resultado fiscal**

El Fideicomiso recibirá flujos derivados de la aportación de algunos de los Bienes Inmuebles que conformaban el Portafolio de Oportunidades de Inversión inicial y que fueron efectivamente aportados a Fibra Upsite, hasta en tanto estén estabilizados y generando ingresos. Lo anterior podría tomar un tiempo considerable. Fibra Upsite no puede asegurar que habrá Distribuciones dentro de los plazos que nuestro plan de negocios contempla.

#### **No existe impedimento para la venta de CBFIs por parte de los Tenedores, salvo por lo previsto en la cláusula 17.01 del contrato de Fideicomiso**

Tanto los Tenedores como los Socios Fundadores podrán disponer libremente de los CBFIs en cualquier momento. En virtud de lo cual, cualquier operación que se realice en el mercado secundario podría afectar el valor de cotización de los CBFIs.

#### **En el futuro, los Tenedores podrían ser diluidos y perder derechos corporativos para nombrar miembros en el Comité Técnico de conformidad con el esquema de contraprestaciones**

En el futuro, conforme al esquema de contraprestaciones contemplado en la operación y en el Prospecto, se podrán emitir CBFIs para ser entregados exclusivamente a los Socios Fundadores, lo cual implicaría una dilución para los Tenedores y podría afectar sus facultades de nombrar consejeros del Comité Técnico.

**En caso de que ocurra un Supuesto de Indemnización, se prevé la entrega al Administrador de todos los CBFIs pendientes por liberar referentes al concepto de Bono de Socios Fundadores**

El Contrato de Administración prevé un Bono de Socios Fundadores en virtud del cual, en un plazo de cinco años a partir del cuarto aniversario de la Oferta Pública, se entregue a los Socios Fundadores el equivalente al 5.5% 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”) siendo el máximo de la Base para el Cálculo del Bono de Socios Fundadores 33,625,520 (Treinta y tres millones seiscientos veinticinco mil quinientos veinte) CBFIs. Estos CBFIs se mantendrán en tesorería y serán liberados y entregados a los Socios Fundadores en cinco exhibiciones equivalentes al 1.1% (uno punto uno por ciento), sujeto a las condiciones del Contrato de Administración. En caso de presentarse un Supuesto de Indemnización, y por ende, la entrega al Administrador los CBFIs de tesorería que correspondan al Bono de Socios Fundadores, este evento implicará una dilución de los Tenedores de los CBFIs.

**La administración del Fideicomiso utiliza su juicio para determinar si la aportación de una propiedad de inversión o de un portafolio de propiedades de inversión constituye una combinación de negocios o la adquisición de un activo**

La administración del Fideicomiso utiliza su juicio para determinar si la aportación de una propiedad de inversión o de un portafolio de propiedades de inversión constituye una combinación de negocios o la adquisición de un activo. Particularmente, los siguientes criterios son utilizados:

- i. El número de propiedades adquiridas.
- ii. La medida en la cual procesos relevantes han sido adquiridos (por ejemplo, administración estratégica de procesos, procesos operativos y procesos de administración de recursos, incluyendo, administración financiera en relación con la propiedad, manejo del tipo de contratos celebrados y la composición de los inquilinos, obtención de nuevos arrendamientos), también considerando servicios complementarios (por ejemplo, mantenimiento, seguridad y contabilidad).
- iii. El grado en que el portafolio de propiedades o la compañía adquirida haya incorporado su propio personal para administrar las propiedades y/o para implementar procesos (incluyendo cualquier sistema administrativo como en el caso de generación de información).

El desempeño de una propiedad podría ser distinta a la esperada, lo cual afectaría los resultados de la operación.

---

## **Otros valores emitidos por el fideicomiso:**

---

Fibra Upsite no cuenta con otros valores distintos de los CBFIs objeto de la presente Emisión inscritos en el RNV o listados en otros mercados de valores.

En términos de los artículos 33, 34, 50 y demás aplicables de la Circular Única de Emisoras, el Fiduciario tendrá la obligación de entregar a la BMV y a la CNBV, información financiera, económica, contable, administrativa y jurídica, en forma trimestral y anual, tales como estados financieros anuales dictaminados por el Auditor Externo del Fideicomiso. Asimismo, el Fiduciario tiene la obligación de divulgar periódicamente cualquier hecho o acontecimiento que se considere como evento relevante, de conformidad con la LMV y la regulación aplicable

---

## Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:

---

No se han registrado cambios significativos a los derechos de los valores inscritos en Registro Nacional de Valores durante el periodo comprendido del 12 de junio al 31 de diciembre de 2019.

---

## Destino de los fondos, en su caso:

---

El destino de los recursos se está utilizando por el Fiduciario para la inversión en el desarrollo del portafolio de propiedades; para necesidades de capital de trabajo del Administrador.

---

## Documentos de carácter público:

---

Conforme a los términos del Fideicomiso, el Fiduciario deberá entregar al Representante Común, cualesquiera notificaciones respecto de Asambleas de Tenedores, reportes y comunicaciones que generalmente se ponen a disposición de los Tenedores.

### Fiduciario:

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria  
Montes Urales 620, Piso 1,  
Col. Lomas de Chapultepec 11000. Delegación Miguel Hidalgo, Ciudad de México.  
Director Fiduciario Oscar Mejía Reyes  
(55) 11036600 ext. 1476

La persona del Fiduciario encargada de atención a inversionistas y analistas es Jesús Landero Martínez, teléfono: (55) 1103-6600 Ext: 1479; correo electrónico: [jlandero@actinver.com.mx](mailto:jlandero@actinver.com.mx)

### Representante Común:

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple  
Cordillera de los Andes 265, Piso 2,  
Col. Lomas de Chapultepec, CP. 11000. Delegación Miguel Hidalgo, Ciudad de México.  
Lic. Flores Milchorena Patricia  
[pflores@cibanco.com](mailto:pflores@cibanco.com)  
(55) 5063 3912

Los inversionistas que así lo deseen podrán consultar los documentos de carácter público que han sido entregados a la CNBV y a la BMV como parte de la solicitud de inscripción de los CBFIs en el RNV y de su listado ante la BMV. Dicha información se

encuentra a disposición del público en el Centro de Información de la BMV, el cual se encuentra ubicado en el Centro Bursátil, Paseo de la Reforma número 255, Colonia Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, México, así como en la página de Internet de la BMV: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) en la página de Internet de la CNBV: <https://www.gob.mx/cnbv>.

El Administrador tendrá a disposición de los tenedores de los CBFIs la información relevante del Fideicomiso, incluyendo lo relativo a su constitución, su administración y su situación al momento de la consulta. La persona encargada de relaciones con inversionistas por parte del Administrador es Iga Maria Wolska, quien puede ser contactado en el Edificio denominado Espacio Santa Fe, ubicado en Carretera México – Toluca No. 5420, Piso 20, Delegación Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05320, Ciudad de México, México, Teléfono 55 21 67 09 77 y en la siguiente dirección de correo electrónico [iwolska@upsite-mexico.com](mailto:iwolska@upsite-mexico.com).

---

## [421000-NBIS3] El fideicomiso

### Historia y desarrollo del fideicomiso:

---

#### Denominación Social:

Fibra Upsite F/3218

#### Nombre Comercial:

Fibra Upsite

#### Dirección y teléfono de oficinas principales:

Carretera México – Toluca No. 5420, Piso 20, interior 2003, El Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05320, Ciudad de México. Tel (55) 2167 0977

Fibra Upsite es un fideicomiso constituido en la Ciudad de México el día 12 de junio de 2018, por Upsite Mexico como Fideicomitente y su fin primordial consiste en la adquisición de bienes inmuebles para ser desarrollados y construidos y destinados al arrendamiento, así como de derechos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de bienes inmuebles y derechos de crédito respecto de financiamientos otorgados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso para esos fines, con garantía hipotecaria o fiduciaria de los bienes inmuebles respectivos, todo ello dentro de México, o fuera de México si lo autoriza la Asamblea de Tenedores y lo permiten las disposiciones aplicables a las Fibras.

El Fiduciario emitirá los CBFIs en una o más emisiones, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, la LMV, la CUE y otras disposiciones legales aplicables; que serán inscritos en el RNV; depositados en el Indeval o en otras instituciones de depósito de valores autorizadas, nacionales o extranjeras; y serán listados en la BMV u otros mercados internacionales, para ser colocados entre el gran público inversionista, y que tendrán las características y derechos que se establecen en el Fideicomiso.

Conforme al Fideicomiso, se autorizó la emisión de hasta 134'502,076 (ciento treinta y cuatro millones quinientos dos mil setenta y seis) CBFIs, de los cuales:

- (i) 14'990,009 (catorce millones novecientos noventa mil nueve) CBFIs fueron materia de la Oferta Pública Inicial, bajo la modalidad restringida;
- (ii) 17'409,303 (diecisiete millones cuatrocientos nueve mil trescientos tres) CBFIs se reservaron para los Propietarios iniciales que aportaron los inmuebles al Fideicomiso, con relación al Portafolio de Oportunidades de Inversión, una parte de los cuales permanece en el Fideicomiso Escrow pendiente de su entrega a Propietarios Sustitutos; y
- (iii) 102'102,764 (cien dos millones ciento dos mil setecientos sesenta y cuatro) CBFIs son de tesorería. Conforme al Fideicomiso éstos CBFIs pueden ser: (i) suscritos por los Tenedores en ejercicio del derecho de suscripción, o (ii) materia de una colocación pública o privada en México o en el extranjero; o (iii) utilizados como contraprestación por la aportación de Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso por parte de los Propietarios que se adhieran al Fideicomiso, o (iv) entregados para el cumplimiento de planes de compensación de los Ejecutivos del Administrador; y/o (v) entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso. Todo lo anterior, conforme los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso y conforme a sus respectivas facultades.

Los CBFIs que no sean colocados en la Oferta Pública, o que por cualquier causa no sean entregados a los Propietarios iniciales o a uno o más Propietarios sustitutos, pasarán, en su oportunidad, a ser de tesorería.

El Fideicomiso tendrá la duración máxima permitida conforme a la LGTOC vigente de tiempo en tiempo.

Nuestro modelo de negocio prevé que el Fideicomiso pueda adquirir terrenos y propiedades inmobiliarias para desarrollo y construcción a cambio de CBFIs. Con ese propósito, el Fiduciario celebrará convenios de adhesión o contratos de promesa de adhesión con Propietarios que deseen aportar al Fideicomiso bienes inmuebles para su desarrollo, construcción, renta y venta conforme a lo establecido en el Fideicomiso, a cambio de CBFIs. El Comité Técnico debe tomar en cuenta el mejor interés de los Tenedores y buscará que la colocación de CBFIs que se mantienen en tesorería, a cambio de terrenos y propiedades para desarrollo, que diluye la participación de los Tenedores en el total de CBFIs que estén en circulación previo a dicha colocación, tenga como efecto un incremento en el valor de la inversión de los Tenedores en CBFIs.

En su oportunidad y cumplidos los requisitos de ley, el Fideicomiso gozará de los beneficios fiscales establecidos en la ley aplicable para fomentar la inversión inmobiliaria en México o Fibras.

Al cierre de 2019 se completaron tres edificios que se tenían en construcción con una superficie bruta arrendable (SBA) de 54,155 metros cuadrados (582,922 pies cuadrados). De los tres edificios terminados al cierre del ejercicio, dos de ellos a la fecha de este reporte cuentan con contratos de arrendamiento por toda la SBA y el tercero con una carta de intención para ser ejecutada durante el 2020.

Al 31 de diciembre de 2019 se cuenta con una reserva territorial de 794,610 metros cuadrados con un valor por el total de los terrenos de Ps.818,089,325, lo cual representa un potencial a desarrollar de SBA de 358,545 metros cuadrados (3,859,346 pies cuadrados).

Al 31 de diciembre de 2019 el valor razonable del portafolio de propiedades de inversión alcanzó un valor total de Ps.1,549,268,481 en comparación con el valor al cierre de 31 de diciembre de 2018, que fue de Ps.318,867,926, resultando en un incremento de 385.9%. Al cierre de ejercicio se practicaron tres avalúos de edificios, cuatro avalúos de nuevas reservas territoriales, así como dos actualizaciones de la reserva territorial existente. Estos avalúos fueron realizados por una firma especializada de valuación independiente, reconocida en el mercado inmobiliario industrial.

El “Net Asset Value” (NAV por si siglas en inglés) por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario (CBFI) al cierre de 31 de diciembre de 2019 aumentó de Ps.37.00 a Ps.53.43 por CBFI, esto representa un incremento de 44.4% desde la oferta pública inicial (OPI) llevada a cabo el 21 de junio de 2018.

Al cierre de 2019 la utilidad neta fue de Ps. 544,963,031 comparando con Ps. 1,830,239 al cierre de 2018.

El flujo de operación (“FFO” por sus siglas en inglés) fue negativo de Ps.31,270,490 al cierre de 31 de diciembre de 2019 y negativo de Ps. 16,829,482 al cierre de 2018, ya que los proyectos de la Fibra se encontraban en la etapa de desarrollo. FFO de la Fibra está calculado de acuerdo a la guía propuesta por la Asociación Mexicana de FIBRAS Inmobiliarias.

<b>Fideicomiso Irrevocable No. F/3218</b>		
<b>(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (Fibra Upsite)</b>		
<b>FFO Reconciliación</b>		
<i>Ps.</i>	<b>31-dic-19</b>	<b>31-dic-18</b>
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	544,963,031	1,830,239
<i>Ajustes</i>		
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(576,233,521)	16,829,482
FFO Atribuible	(31,270,490)	(14,999,245)
CBFIs en circulación	32,399,312	32,399,312
FFO por CBFI	(0.965)	(0.463)



Al cierre de 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Fibra no tenía deuda por la anterior no hay el índice de nivel de apalancamiento, así como no existe el índice de cobertura de la deuda.

---

## Descripción del negocio:

---

Fibra Upsite es un vehículo inmobiliario, estructurado como una Fibra, con un planteamiento de inversión único enfocado en apoyar al mercado de las Pequeñas y Medianas Empresas (PYMES) en México a través del desarrollo de bienes inmuebles innovadores bajo la estrategia de economía compartida (“*sharing economy*”). El objetivo de Fibra Upsite es generar rendimientos atractivos para los inversionistas, derivado de su participación en toda la cadena de desarrollo de inmuebles industriales y su eventual enajenación.

La estrategia de Fibra Upsite se basa en captar posibles arrendatarios que han quedado fuera del ámbito de los desarrolladores tradicionales y proporcionarles acceso a instalaciones de primera clase, mediante la oferta de espacios industriales diseñados para promover un ambiente de colaboración. Estimamos que lo anterior generará ahorros para los inquilinos y mejorará su productividad y rentabilidad.

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

- *Co-Working Industrial*®
- *Clusters* o agrupamientos industriales
- Edificios industriales tradicionales y a la medida
- Espacios de oficinas dentro de los mismos desarrollos

El equipo del Administrador de Fibra Upsite tiene una gran experiencia en el sector inmobiliario en México y sus objetivos se encuentran perfectamente alineados con los de los inversionistas al no tener control sobre la Fibra y contar con un presupuesto anual en lugar de comisiones. Adicionalmente, Fibra Upsite cuenta con órganos de gobierno corporativo sólidos que permiten que la operación del vehículo se realice de manera institucional y transparente.

### ***Panorama general***

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

Actualmente podemos ver que industrias relacionadas con el sector salud, alimentos y bebidas o el comercio electrónico se han fortalecido y otras como la automotriz, sufrirán algunos años para recuperarse. Consideramos que a nivel mundial y particularmente en México, habrán PYMES con una buena capacidad de adaptación a la nueva realidad y en sectores dinámicos que representen una oportunidad para el sector inmobiliario industrial.

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

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

Lo anterior, aunado a nuestro enfoque hacia la industria de exportación y a la generación de valor a través de nuestro modelo de desarrollo, nos podría otorgar una ventaja competitiva para capturar las oportunidades que se presentarán en un futuro cercano.

### ***Mercado objetivo y proceso de selección de empresas***

El mercado objetivo para Fibra Upsite son fundamentalmente las 530,000 empresas manufactureras, muchas de las cuales participan en los sectores de interés antes mencionados. Es necesario reconocer que un número importante de estas empresas se enfrenta a limitaciones relacionadas con el acceso a financiamiento y capital que les impide operar en espacios eficientes.

Al mismo tiempo, existe una cantidad relevante de empresas que no pueden ubicarse en naves industriales tradicionales debido a que sus requerimientos de espacio son menores y cuyas necesidades, por lo general, no son atendidas por los grandes desarrolladores que tradicionalmente han trabajado con empresas que demandan espacios más amplios. Muchas de las otras alternativas que ofrece el mercado no son opciones viables ya que en su mayoría son edificios viejos e inadecuados, por lo que se ha detectado una importante área de oportunidad en términos del tamaño del negocio que esto puede representar, pero con la debida atención al riesgo que ello implica.

Pretendemos que Fibra Upsite se constituya como un proveedor de infraestructura industrial moderna para aquellas empresas que, dentro de sus limitaciones, son viables y pueden enfrentar compromisos de renta de los inmuebles. Para ello, el equipo administrativo ha desarrollado una gran base de datos que constituye una fuente importante de información de clientes potenciales y un procedimiento de selección minucioso que permite reducir el nivel de riesgo de los proyectos.

El proceso anterior permitirá cambiar la manera como se hace la prospección de clientes, al identificarlos previamente, establecer contacto y ofrecer de manera directa los servicios que les son indispensables. Algunos clientes potenciales ya identificados han sugerido otros posibles clientes para compartir espacios con el fin de reducir los costos inherentes a la operación y mantenimiento de los inmuebles, logrando economías de escala, que de lo contrario no podrían lograr.

### ***Estrategia general***

Nuestro Portafolio de Oportunidades de Inversión considera la aportación de terrenos con ubicaciones estratégicas, a cambio de CBFIs. El incentivo de los Propietarios deriva de su deseo de participar en cada una de las etapas del desarrollo y de ser parte de un vehículo público a través del cual obtienen CBFIs con un potencial de crecimiento y rendimiento que no obtendrían de otra forma.

Todos estos terrenos se encuentran ubicados en los mercados más dinámicos del país y en su mayoría cuentan con uso de suelo para el desarrollo industrial, así como con los permisos de las autoridades municipales, estatales y federales, en su caso. El diseño conceptual de cada proyecto se realizará con base en los productos definidos anteriormente de acuerdo con el análisis que se haga de cada mercado. Esto incluye el volumen y tipo de empresas en cada zona y con base en los sectores definidos como estratégicos.

Nuestro proceso de selección define a aquellas PYMEs que cuentan con las ventas suficientes para poder firmar un contrato de arrendamiento. Este análisis comprende elementos adicionales, que se describen más adelante, para determinar la viabilidad de cada una de ellas.

El crecimiento orgánico de los clientes es una parte fundamental de la estrategia de Fibra Upsite. Creemos que nuestros productos principales nos brindan un alto potencial en la retención de clientes, ya que les permiten planear su crecimiento de largo plazo, y a Fibra Upsite capturar el crecimiento futuro de nuestros clientes.

Estamos convencidos de que como resultado de la sólida relación que mantenemos con los clientes, así como las características de nuestros productos y servicios, tendremos la oportunidad de incrementar negocio con clientes existentes y atraer cadenas de suministro.

### **Innovación de la plataforma industrial de México**

Fibra Upsite ha identificado diferentes tipos de arrendatarios potenciales cuyas necesidades no son atendidas por los desarrolladores tradicionales. Derivado de lo anterior, estas empresas se han tenido que conformar con alternativas de espacio inadecuadas para su operación o dentro de zonas industriales obsoletas que les impiden incrementar su competitividad. Esto, aunado a una creciente demanda a nivel mundial espacios y servicios compartidos, ha sido el detonador para el desarrollo de proyectos que permitan crear ecosistemas de colaboración para impulsar el crecimiento de las PYMEs en el país.

A través de productos innovadores pretendemos atraer empresas con necesidades específicas de crecimiento, ubicación, flexibilidad e interés por participar en esquemas de colaboración. La creación de estos ecosistemas permitirá también la atracción de empresas grandes, proveedoras de tecnología y servicios que pudieran instalarse dentro de algunos de estos edificios para atender necesidades específicas.

Los inversionistas de este vehículo estarán siendo partícipes de una democratización de la innovación y la productividad a gran escala en el país.

### Ubicación y tamaño del Portafolio de Oportunidades de Inversión

Al 31 de diciembre 2019, el Portafolio de Oportunidades de Inversión consiste en 6 proyectos a desarrollar, ubicados en los Estados de México, Guanajuato, Tlaxcala, Chihuahua, Baja California y Querétaro, y cuyos terrenos fueron aportados por sus Propietarios a Fibra Upsite a cambio de CBFIs.

El siguiente mapa muestra la descripción esquemática y numérica de las principales y únicas inversiones que de realizaron:



La selección de terrenos se enfocó en la búsqueda de terrenos en ubicaciones estratégicas dentro la República Mexicana. Estos terrenos permiten el desarrollo de parques y edificios industriales a los cuales se encuentran diversificados por mercado y por tipo de producto, tomando en cuenta la vocación de cada ubicación geográfica. Durante el proceso de selección de los terrenos, se tomaron en cuenta los siguientes factores para determinar la viabilidad de cada uno de los proyectos:

- Vocación industrial de cada inmueble
- Ubicación física dentro de mercados dinámicos
- Índices de desocupación en cada mercado
- Índices de absorción en la zona

- Infraestructura existente
- Tamaño y geometría de los terrenos
- Entorno económico y sociopolítico

La siguiente tabla indica la superficie de terreno y la superficie bruta arrendable (SBA) estimada por proyecto, así como el valor de mercado para cada proyecto.

	Área de Terreno (m <sup>2</sup> )			Área construible estimada (m <sup>2</sup> )			Valor de Mercado (Ps.)		
	4T19	3T19	% Var.	4T19	3T19	% Var.	4T19	3T19	% Var.
<b>Norte</b>									
Tijuana	100,104	119,469	(16.2)	43,422	51,822	(16.2)	188,452,000	186,344,568	1.1
Cd. Juárez	69,719	100,000	(30.3)	30,356	44,191	(31.3)	65,015,940	96,283,000	(33.8)
Total Region	169,823	219,469	(22.6)	73,778	96,013	(23.2)	253,467,940	284,627,568	(10.9)
<b>Bajío</b>									
Querétaro	315,468	0	NA	145,854	0	NA	253,900,000	0	NA
Irapuato	302,085	302,085	0.0	128,206	128,206	0.0	209,128,335	209,128,335	0.0
Total Region	617,553	302,085	104.4	274,060	128,206	113.8	463,028,335	209,128,335	121.4
<b>Centro</b>									
Naucalpan	7,235	7235	0.0	10,707	10707	0.0	101,593,050	101,593,050	0.0
Tlaxcala	0	84,009	(100.0)	0	30,893	(100.0)	0	68,676,082	(100.0)
Total Region	7,235	91,244	(92.1)	10,707	41,600	(74.3)	101,593,050	170,269,132	(40.3)
<b>Total</b>	<b>794,610</b>	<b>612,798</b>	<b>29.7</b>	<b>358,545</b>	<b>265,819</b>	<b>34.9</b>	<b>818,089,325</b>	<b>664,025,035</b>	<b>23.2</b>

### ***Tipos de Producto***

Fibra Upsite cuenta con los siguientes productos:

1. *Co-Working Industrial®* – Empresas que se instalan dentro de una misma nave industrial para producir o coproducir, compartiendo áreas de trabajo, maquinaria moderna y servicios de diferentes tipos, que les permitan mejorar su uso de capital, reducir costos de operación, generar ahorros y consolidar negocios futuros.
2. Clusters – Agrupamientos de compañías pertenecientes a un mismo sector que establecen operaciones en un sitio común (parques industriales o complejos de oficinas dentro de los desarrollos), creando sinergias entre ellas y compartiendo infraestructura de servicios.
3. Industrial Estándar (construcción a la medida o edificios inventario) – La construcción a la medida son edificios adaptados a los requerimientos específicos de una empresa. Los edificios inventario nos dan la flexibilidad de atender compañías que no necesitan instalaciones especializadas o no tienen tiempo de llevar a cabo el proceso de diseño y construcción de un edificio a la medida.
4. Oficinas – Edificios dentro de ciertos parques industriales para el establecimiento de áreas de soporte, laboratorios, centros de investigación y desarrollo, oficinas administrativas, etc.



**Co-working  
Industrial**



**Edificios industriales  
a la medida y  
estándar**



**Clusters**



**Oficinas**

### ***Proceso de inversión***

El equipo administrativo llevó a cabo un proceso de selección de proyectos basado en su experiencia de más de 17 años y que consiste en:

- Determinar las regiones donde se ubican las industrias objetivo.
- Dimensionar el mercado de empresas que estén relacionadas a dichas industrias.
- Seleccionar las ubicaciones idóneas para el desarrollo de los proyectos.
- Preseleccionar a las empresas a través del proceso de inteligencia de mercado desarrollado por el Administrador.
- Determinar el número de edificios a desarrollar por tipo de producto.
- Determinar montos de inversión de infraestructura, tipo de producto y retorno esperado.
- Someter la información al Comité de Inversiones o al Comité Técnico para su aprobación.

Nuestro proceso de inversión consiste en identificar, prospectar, sustentar y seleccionar el mercado objetivo de clientes (arrendatarios potenciales) dentro de cada uno de los mercados estratégicos y de los sectores o industrias de mayor valor agregado.

Adicionalmente, el Administrador buscará capitalizar su amplia experiencia en el desarrollo de edificios inventario y a la medida, con base en la capacidad de absorción de cada mercado objetivo.

### ***Proceso de desinversión***

Después de que se haya logrado la estabilización de los proyectos incluidos en el Portafolio de Oportunidades de Inversión, el Administrador buscará capitalizar de manera selectiva, el valor residual de los mismos mediante su enajenación. Lo anterior, con el objetivo de que los Tenedores de CBFIs puedan capitalizar los rendimientos derivados de la compresión en las tasas de capitalización que pudieran estar disponibles en el mercado. Este análisis se llevará a cabo caso por caso, bajo la revisión y aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores según corresponda.

### **Oportunidades de mercado**

Pretendemos que Fibra Upsite se enfoque en el desarrollo de espacios de clase mundial. Las grandes compañías se han beneficiado enormemente del comercio global, pero muchas PYMEs, particularmente en países en desarrollo, han quedado fuera de este proceso. Una de las razones más importantes es que la mayor parte de estas empresas no tienen acceso a instalaciones y servicios de clase mundial en las cuales puedan optimizar sus procesos de producción u obtener certificaciones requeridas en muchas industrias orientadas a la exportación.

Según un estudio de la OCDE las Micro, Pequeñas y Medianas empresas representan el 99.8% del total de las empresas en México, son los empleadores más importantes en el país con 72.3% de la población económicamente activa y generan el 52% del PIB nacional. Estas compañías son vitales para la economía nacional dada su contribución a la producción y distribución de bienes, así como a su capacidad para adaptarse a los cambios tecnológicos. En ese sentido, representan un medio excelente para fomentar el empleo, el desarrollo económico y la distribución de la riqueza.

En el país, el universo completo de entidades económicas registradas en el INEGI es de 5.1 millones. Existen 530,000 compañías en el sector manufacturero y, según el último censo económico realizado por el INEGI, éste genera 48% del PIB de México, concentrando más del 10% del total de las compañías y empleando 24% del total de la población económicamente activa.

El mercado industrial en México ha comenzado a diversificarse mediante la construcción de depósitos más pequeños en la mayoría de los submercados o regiones. Esto muestra que se están realizando grandes transacciones y que la absorción ha aumentado a un ritmo acelerado. Además, la producción ha superado las cifras de 2017. Otra razón importante para el atractivo del mercado industrial mexicano es que, en comparación con otros países latinoamericanos, México tiene tasas de alquiler promedio por metro cuadrado más bajas y se han mantenido relativamente estables en los últimos años, de acuerdo al “Reporte de Propiedad Industrial en México”, *fuentes* JLL 2018.

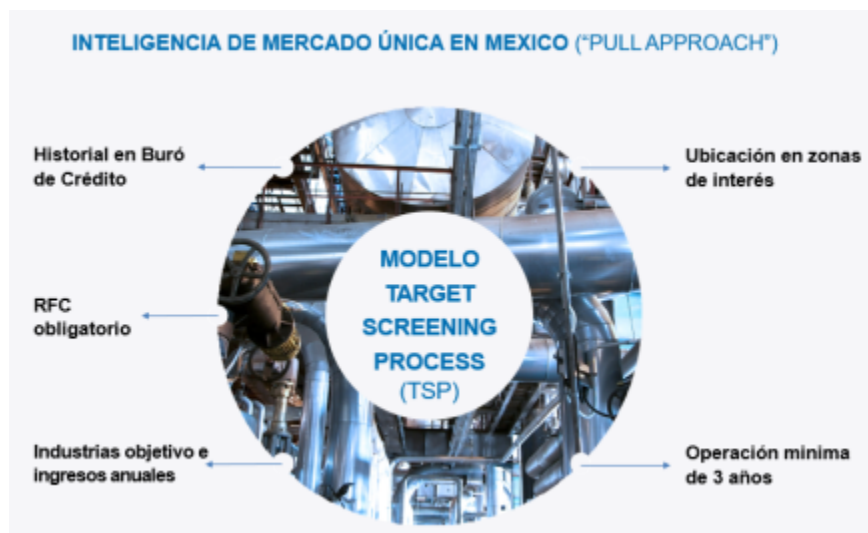
### ***Modelo de inteligencia de mercado***

El Administrador ha desarrollado un modelo de inteligencia de mercado que permite identificar y prospectar los clientes / arrendatarios potenciales dentro de cada uno de los mercados estratégicos y sectores o industrias más dinámicos e innovadores del país, donde enfocaremos primordialmente las inversiones de Fibra Upsite.

El modelo se sustenta en cinco criterios de selección (“*Target Screening Process*”) que permiten identificar un universo de clientes potenciales idóneos para nuestra tesis de inversión.

#### ***Criterios de Selección (Target Screening Process)***

1. Empresas que estén dadas de alta como contribuyentes ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público
2. Reportes de buró de crédito satisfactorios.
3. Industrias dentro de los sectores predeterminados y con tamaño adecuado.
4. Empresas ubicadas dentro de mercados objetivo.
5. Empresas que cuenten con un mínimo de 3 años de operación.



Nuestro objetivo es captar posibles arrendatarios que han quedado fuera del ámbito de los desarrolladores tradicionales y proporcionarles el acceso a instalaciones de primera clase y servicios compartidos, dentro de espacios industriales diseñados para promover un ambiente de colaboración.

### ***Co-Working Industrial®***

Fibra Upsite pretende ser la primera desarrolladora inmobiliaria en México que lleve la oportunidad de Co-Working Industrial® al sector industrial.

Los espacios de Co-Working Industrial® se distinguen de los espacios convencionales por dos razones principales: uno, el énfasis explícito en el enfoque a la innovación y compartimiento de espacios; y dos, el atractivo de bienes inmuebles de clase mundial. La adquisición de servicios de Co-Working Industrial® generalmente se considera como “unirse a una comunidad”.

Desde sus inicios en 2005 los espacios de Co-Working Industrial® de oficinas han crecido extremadamente rápido en las principales ciudades del mundo. De acuerdo a estimaciones, en 2018 había 1,7 millones de personas trabajando en alrededor de 19 000 espacios de Co-Working Industrial® por todo el mundo.<sup>[1]</sup>

En Fibra Upsite concebimos el Co-Working Industrial® como una solución económica y social para una economía innovadora empresarial. Los espacios industriales y de oficinas estarán diseñados para promover nuevas alianzas, contratos, negocios, innovaciones colectivas y empoderamiento de las organizaciones.

Existen algunos ejemplos de Co-Working Industrial® alrededor del mundo, los cuales han sido catalizadores de competitividad industrial para un segmento de profesionistas que de otro modo no hubieran tenido acceso a espacios industriales modernos, competitivos, maquinaria de punta y clientes potenciales.

Los espacios de Co-Working Industrial® principalmente son utilizados por emprendedores, *startups*, trabajadores freelance, consultores, empresas “ancla”, inversionistas, PYMEs, etc., quienes principalmente buscan producir, coproducir y compartir innovaciones. El espacio industrial, equipo y oficinas dentro del inmueble es para promover la colaboración entre usuarios, eficientar la producción e interconexión entre usuarios principalmente. De igual forma, la generación de una comunidad colaborativa, prestigio corporativo y eficiencias en productividad son ventajas añadidas de este producto<sup>[2]</sup>.

Ventajas que se pueden obtener al instalarse dentro de un espacio de Co-Working Industrial®:

- Sinergia entre usuarios
- Ubicación estratégica
- Soporte Técnico
- Mayor productividad
- Reducción de costos de capital y operación
- Innovación colectiva
- Servicios compartidos

  
**Ahorros de ~17%**

  
**Incremento en  
productividad**

Fuente: "Corporate Solutions Strategy & Innovation", Colliers International



Un *Cluster* es un grupo de compañías que comparten recursos locales, utilizan tecnologías similares y forman vínculos y alianzas. Estos vínculos pueden ser relaciones comprador-proveedor, comercialización conjunta, capacitación, logística compartida o iniciativas de investigación, asociaciones y cabildeo. Lo que hace de los *Clusters* algo singular es que existe toda una cadena de valor dentro de un *Cluster*: proveedores, fabricantes, distribuidores, instituciones académicas, investigadores y capacitación de la mano de obra, así como aquellos que proveen servicios de soporte relevantes.

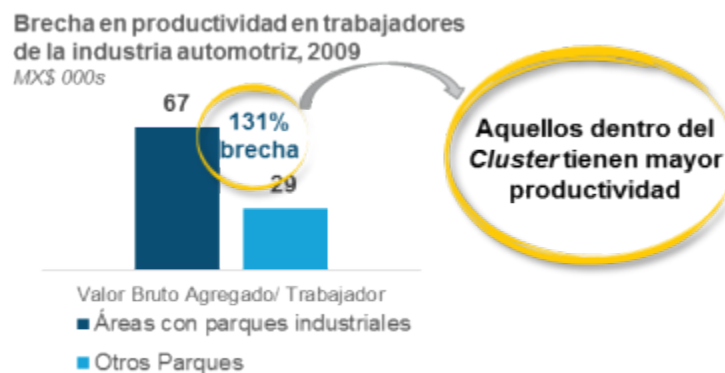
Fibra Upsite ha identificado varios sectores industriales en todo México que se pueden agrupar en *Clusters* específicos y beneficiarse de sus características particulares. En espacios dónde hay una rápida generación y crecimiento de compañías es inevitable que no solo se estimulará la creación de negocios, sino atraerá nuevos negocios<sup>[3]</sup>.

Los *Clusters* desarrollados por Fibra Upsite buscan impactar la competitividad de los negocios en tres formas principales:

- Incremento de productividad de las compañías dentro del *Cluster*.
- Incrementar y enfocar la innovación a través de la proximidad y competitividad de las compañías dentro del desarrollo.
- Estimular nuevos negocios dentro del mismo ecosistema.

Ventajas que se pueden obtener al instalarse dentro de un *Cluster*:

- Sectores relacionados (sinergia / conocimiento compartido)
- Inmuebles dedicados al sector en ubicaciones estratégicas
- Apoyo de instituciones de soporte
- Ecosistema de Innovación
- Cercanía a centros de R&D y universidades
- Acceso a talento
- Servicios compartidos



Fuente: "A tale of two Mexico's: Growth and prosperity in a two-speed economy", McKinsey

### Industrial Estándar

En los últimos años, México ha estado entre los mayores receptores de inversión extranjera directa. Brinda seguridad jurídica a los inversores y ofrece una fuerza laboral calificada y económica en comparación con otros países centrados en el sector manufacturero. PWC y *The Economist Intelligence Unit* pusieron a México en la lista de las 10 principales economías para 2050. El país es la undécima economía de exportación más grande del mundo. Sus principales exportaciones son automóviles, partes de vehículos, camiones de reparto, computadoras y teléfonos, de acuerdo con la clasificación de "Harmonized System" (HS).

Edificios a la medida diseñados y construidos con el objetivo de satisfacer las necesidades únicas de cada cliente. Los edificios a la medida son ideales para compañías de manufactura y logística que buscan establecer operaciones en los mercados más dinámicos de México. Estos le dan la oportunidad al cliente de participar en la fase de diseño y construcción del edificio. Algunas de las ventajas de este producto son las siguientes:



- Optimizar el espacio interior a través del diseño a la medida de sus necesidades.
- Instalación de tecnología de punta.
- Planeación de expansiones futuras.
- Aseguramiento de renta del edificio a largo plazo.

Edificios inventario diseñados y contruidos bajo características estándar de la industria. Ideales para atender compañías nacionales e internacionales logísticas o de manufactura ligera o avanzada que necesitan disponibilidad de espacio inmediato. Estos edificios son eficientes ya que están contruidos bajo los más altos estándares de eco-eficiencia. Algunas de las características de este producto son las siguientes:

- Adaptado para dos o más inquilinos gracias a su flexibilidad.
- Los tiempos de entrega son mucho más cortos que los de un edificio a la medida.
- Los altos estándares de construcción de estos edificios conllevan a menores gastos de mantenimiento y operativos para los inquilinos.
- El cliente puede ver exactamente su producto antes de firmar el contrato.

### ***Oficinas dentro de los desarrollos***

Espacios de oficinas dentro de los mismos desarrollos industriales de Fibra Upsite. Oficinas pre-diseñadas dentro de un edificio a la medida o inventario. Las oficinas dentro de los desarrollos de Fibra Upsite son ideales para laboratorios, centros de investigación y desarrollo, oficinas administrativas, etc. Algunas de las características de las oficinas dentro de los desarrollos son las siguientes:

- Proximidad de las oficinas a la operación.
- Personal administrativo y de soporte cerca de la producción.
- Ubicación en los mercados más dinámicos del país.
- Diseño y distribución óptima que maximiza la productividad.

#### ***i) Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso estará enfocado a invertir***

Fibra Upsite está enfocada, primordialmente, al sector inmobiliario industrial y al desarrollo de oficinas dentro de los desarrollos a través de los diferentes tipos de productos ofrecidos dentro de las ubicaciones indicadas antes mencionadas.

A continuación, describimos algunas de las áreas o sectores dónde se enfoca la inversión:

- Dispositivos médicos
- Farmacéutica
- Biotecnología
- Agroindustrial
- Manufactura ligera
- Manufactura avanzada
- E-commerce



Fuente: Equipo directivo de Upsite

<sup>[1]</sup> Deskmag, 2018

<sup>[2]</sup> Phan, 2016

<sup>[3]</sup> Porter, 1990

---

## Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso estará enfocado a invertir:

---

Fibra Upsite lleva a cabo el desarrollo de bienes raíces industriales en México con un enfoque hacia las PYMEs ubicadas dentro de las industrias más dinámicas del país y principalmente orientadas al sector exportador de manera directa o indirecta. Algunas de estas industrias son:

- Dispositivos médicos
- Farmacéutica
- Biotecnología
- Agroindustrial
- Manufactura ligera (Ej. automotriz, aeroespacial, electrónica)
- Manufactura avanzada
- E-commerce



Fuente: Equipo directivo de Upsite

Aunque muchas de éstas han mostrado resiliencia ante diversas crisis económicas, requieren de mejores instalaciones físicas para incrementar su productividad y aumentar su capacidad para afrontar eventos de esta naturaleza. Fibra Upsite es un vehículo diseñado para canalizar principalmente el ahorro nacional que proveen principalmente las Afores hacia la creación de dicha infraestructura.

---

## Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

---

El Fideicomiso no cuenta con ninguna patente, licencia o marca u otro contrato relevante, en materia de propiedad intelectual.

---

## Principales clientes:

---

Fibra Upsite está desarrollando distintos proyectos y en proceso de generación de clientes.

Al 31 de diciembre de 2019, cuenta con un contrato de arrendamiento dentro de su propiedad ubicada en el estado de Tlaxcala, suscrito con Stone Cer, S.A. de C.V., un fabricante de loseta cerámica italiana para exportación. Dicho contrato contempla un plazo de 10 años contados a partir de la fecha de entrega del edificio, comprometida para finales del mes de enero de 2020, y está denominado en Dólares. El edificio tendrá una SBA aproximada de 31 mil metros cuadrados en su primera etapa, con una potencial expansión de hasta 12 mil metros cuadrados. La inversión total será de alrededor de \$13.5 millones de Dólares (incluyendo el costo del terreno). Se espera que el *cap rate* estabilizado para esta inversión sea de, aproximadamente, 12.06%.

---

## Legislación aplicable y régimen fiscal:

---

### De Fibra Upsite

Fibra Upsite está sujeta al régimen fiscal aplicable a una Fibra, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR), comenzando con el año fiscal que finaliza el 31 de diciembre de 2018. Por lo anterior, es intención que la Fibra cumpla con los requisitos necesarios para calificar como un fideicomiso de inversión en bienes raíces en términos de dicha ley.

Dichos requisitos consisten en lo siguiente:

Estar constituido de conformidad con las leyes mexicanas y la fiduciaria sea una institución de crédito o casa de bolsa residente en México autorizada para actuar como tal en el país.

Que el fin primordial del fideicomiso sea la adquisición o construcción de Bienes Inmuebles que se destinen al arrendamiento, o la adquisición del derecho a recibir los ingresos derivados del arrendamiento de dichos bienes y otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria para dichos fines.

Invertir cuando menos el 70% del patrimonio del fideicomiso en Bienes Inmuebles, derechos o créditos señalados en el inciso anterior, e invertir el remanente en bonos emitidos por el Gobierno Federal inscritos en el RNV o en CBFIs de sociedades de inversión que inviertan en instrumentos de deuda.

Conservar los Bienes Inmuebles adquiridos y desarrollados con el objeto de arrendarlos, durante un plazo de al menos cuatro años contados a partir de su adquisición o de la conclusión de su construcción, los bienes inmuebles que se enajenen antes de cumplirse dicho plazo no tendrán el tratamiento fiscal preferencial establecido en el artículo 188 de la LISR;

Emitir certificados de participación por los bienes que integren el patrimonio del fideicomiso. Los CBFIs deben colocarse entre el gran público inversionista (BMV) o ser adquiridos por al menos diez inversionistas que (y) no sean Personas Relacionadas y (z) no sean titulares, en lo individual, de más del 20% del total los CBFIs emitidos por la Fibra.

Que la Fiduciaria distribuya entre los tenedores de los CBFIs cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del resultado fiscal del ejercicio inmediato anterior.

Cuando se estipule en los contratos o convenios de arrendamiento que para determinar el monto de las contraprestaciones se incluyan montos variables o referidos a porcentajes, los mismos no podrán exceder del 5% del monto total de los ingresos anuales por concepto de rentas del fideicomiso, excepto cuando la contraprestación se determine en función de un porcentaje fijo de las ventas del arrendatario.

El Fideicomiso deberá cumplir con todos los demás requisitos establecidos en los Artículos 187 y 188 de la LISR y la Resolución Miscelánea Fiscal vigente para calificar como una Fibra;

El Fiduciario, en su caso, deberá proporcionar al Indeval la información a que se refiere la actual Regla 3.21.3.7 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente o aquella disposición legal que, en su caso, la sustituya, con los datos que le proporcione el Administrador;

Que en el caso en que también exista arrendamiento de Bienes Inmuebles destinados al hospedaje, el Fiduciario deberá percibir directamente los ingresos provenientes de hospedaje por permitir el alojamiento de personas sin que pueda recibir los ingresos por

servicios adicionales vinculados con el alojamiento de conformidad con lo establecido en la regla 3.21.3.4 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

El Fideicomiso quedó debidamente inscrito en el Registro de fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de Inmuebles, de conformidad con las reglas expedidas por el SAT, mediante oficio No.153/11905/2018 de fecha 19 de junio de 2018.

Los requisitos arriba señalados deben ser cumplidos para poder aplicar el régimen fiscal establecido en el artículo 188 de la LISR por el Fideicomiso y los Tenedores de los CBFIs, por lo que en caso de no cumplir alguno de estos, el Fideicomiso y los Tenedores pudieran no estar sujetos a los beneficios establecidos en dicho artículo.

La fracción III del artículo 187 establece que al menos el 70% del patrimonio del fideicomiso esté invertido en bienes inmuebles, en derechos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento o a financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria y el remanente se invierta en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores o en CBFIs de fondos de inversión en instrumentos de deuda.

En adición, la regla 3.21.3.5 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente establece el procedimiento que debe seguirse para determinar el por ciento de inversión arriba referido, y para el cual se deberá considerar el valor promedio anual que tengan los bienes inmuebles, derechos o créditos señalados. Asimismo, la misma regla menciona que tratándose de fideicomisos al amparo de los cuales se emitan certificados de participación o certificados bursátiles fiduciarios, colocados entre el gran público inversionista, se podrá cumplir el requisito a que se refiere el artículo 187, fracción III de la Ley del ISR, por cada una de las emisiones que se realicen al amparo de un mismo fideicomiso, a partir del mismo día del año inmediato posterior a aquél en el que la fiduciaria colocó los certificados correspondientes a la emisión de que se trate.

En este sentido, en el caso de Fibras que emitan CBFIs colocados ante el gran público inversionista podrán cumplir el requisito del porcentaje de inversión a partir del mismo día del año inmediato posterior a que se haga la emisión de estos.

Ahora bien, si para la fecha antes referida, el patrimonio del fideicomiso no se encuentra invertido en las proporciones establecidas en la fracción III del artículo 187 de la LISR, la Fibra perdería su acceso al régimen fiscal establecido en el artículo 188 de la LISR, y se derivarían las siguientes consecuencias:

La Fiduciaria tendría la obligación de realizar pagos provisionales del impuesto sobre la renta a los que se refiere el artículo 14 de la LISR desde el momento en que se realicen actividades empresariales a través de este. Ahora bien, en caso de que el Fideicomiso únicamente recibiera ingresos por concepto de arrendamiento la obligación de efectuar pagos provisionales no sería aplicable siempre y cuando, se cumpla con lo establecido en la regla 3.1.15 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente para 2016.

Los fideicomisarios acumularían a sus demás ingresos del ejercicio, la parte del resultado fiscal que les corresponda y acreditarán en la misma proporción los pagos provisionales que hayan sido efectuados por la Fiduciaria, aun cuando no se distribuya o se distribuya parcialmente dicho resultado fiscal.

Los Fideicomitentes que hayan aportado bienes inmuebles al fideicomiso y que hayan recibido CBFIs como contraprestación, deberán pagar el impuesto actualizado que en su caso hubieran diferido por la ganancia obtenida de su enajenación, desde el momento de la aportación y de conformidad con lo dispuesto en la fracción XI del artículo 188 de la LISR

De los Tenedores de los CBFIs

A continuación, se señala una descripción de algunas de las consecuencias fiscales en materia de ISR de acuerdo con la legislación fiscal vigente en México, generadas con motivo de la adquisición, tenencia y enajenación de los CBFIs. Sin embargo, la descripción no debe considerarse como un análisis exhaustivo y completo de la totalidad de los alcances tributarios relevantes para que el inversionista tome una decisión al momento de invertir en los CBFIs. La presente descripción no constituye y no puede ser considerada como una opinión jurídica o fiscal emitida en favor de los inversionistas de los CBFIs, puesto que su único objetivo es proporcionar una descripción general de acuerdo con las disposiciones fiscales vigentes en México a la fecha del presente reporte.

Tomando en consideración la generalidad de la presente descripción, el tratamiento fiscal planteado pudiera no resultar aplicable para ciertos inversionistas, por lo que se sugiere a cada uno de ellos consultar con sus administradores fiscales las implicaciones de la suscripción y disposición de CBFIs desde el punto de vista tributario mexicano. Este apartado no analiza la totalidad de las implicaciones fiscales que pudieran resultar aplicables a los Tenedores de los CBFIs.

El régimen fiscal aplicable a la enajenación de CBFIs emitidos por el Fiduciario, a través de la BMV para personas físicas y morales residentes en México y/o residentes en el extranjero está previsto en los artículos 187 y 188 de la LISR y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

#### Consideraciones Generales

De conformidad con la LISR, los fideicomisos constituidos bajo las leyes de México que califican con una Fibra constituyen vehículos transparentes para efectos fiscales. Por tanto, los inversionistas que adquieran los CBFIs emitidos por la Fibra (los Tenedores de nuestros CBFIs) deben reportar su parte correspondiente de ingresos gravables obtenidos a través de la Fibra.

En consecuencia, los Tenedores estarán obligados a pagar impuesto sobre la renta sobre las porciones de los ingresos gravables de la Fibra pagadas a los mismos como Distribuciones en los CBFIs.

Sin embargo, para los Tenedores residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en México, dicha obligación será satisfecha por los intermediarios financieros a través de sus obligaciones de retención de impuestos de conformidad con lo descrito más adelante, por lo que no se tendrán que efectuar pagos posteriores ni cumplir con obligaciones de declaración de impuestos por parte de dichos tenedores residentes en el extranjero.

Bajo el régimen de las Fibras no se considerará que los tenedores residentes en el extranjero tengan un establecimiento permanente en México sólo por el hecho de tener CBFIs emitidos por la Fibra, ya que ésta no realiza actividades empresariales.

#### Distribución del resultado fiscal

El Fiduciario no estará obligado a presentar declaraciones provisionales del impuesto sobre la renta. Al final de ejercicio fiscal, el Fiduciario estará obligado a distribuir a los Tenedores, en proporción al número de CBFIs pertenecientes a cada uno, cuando menos el 95% de nuestro resultado fiscal para fines del impuesto sobre la renta por dicho año. De conformidad con la LISR, el resultado fiscal anual se calcula como nuestro ingreso gravable por dicho año menos las deducciones autorizadas, tales como por concepto de intereses, inflación, pérdidas en cambios, depreciación fiscal y pérdidas fiscales acumuladas.

En el supuesto de que el resultado de la Fibra sea una Pérdida Fiscal, dicha pérdida únicamente podrá ser compensada al aplicarse a los ingresos generados por dicha Fibra durante los próximos diez años.

El Fiduciario tendrá la obligación de retener a los Tenedores el ISR por el resultado fiscal que les distribuya aplicando la tasa establecida en el artículo 9 de la LISR, actualmente del 30% (treinta por ciento), sobre el monto distribuido de dicho resultado, excepto cuando los Tenedores de los CBFIs que los reciban estén exentos del pago del ISR por dicho ingreso.

Cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista, tal y como acontece en el presente caso, será el intermediario financiero que tenga en depósito los CBFIs quien deberá realizar la retención del impuesto antes precisado, quedando el Fiduciario eximido de la obligación de efectuar dicha retención.

El intermediario financiero no estará obligado a efectuar retención alguna por el resultado fiscal del ejercicio del Fideicomiso que distribuya a las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro (SIEFORES), conforme a lo dispuesto por el artículo 81 de la LISR.

Asimismo, tampoco deberá de efectuar retención alguna a los fondos de pensiones y jubilaciones extranjeros a los que se refiere el artículo 153 de la LISR.

El intermediario financiero proporcionará a los tenedores de los certificados, a más tardar el 15 de febrero de cada año, una constancia en la que señale la información suministrada por la institución para el depósito de valores; el ISR retenido; el nombre, denominación o razón social del Tenedor, y la clave en el RFC del tenedor.

Los Tenedores que sean residentes para efectos fiscales en México o residentes en el extranjero con establecimiento permanente en el país acumularán el resultado fiscal distribuido por el Fiduciario o el intermediario financiero correspondiente y la ganancia que obtengan por la enajenación de los certificados, salvo que estén exentos de dicha ganancia, y podrán acreditar cualquier impuesto sobre la renta retenido.

Las personas físicas residentes en México considerarán que el resultado fiscal distribuido corresponde a los ingresos a que se refiere la fracción II del artículo 114, Capítulo de los ingresos por arrendamiento del Título IV de la LISR.

La retención que se haga a los Tenedores que sean residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en México, se considerará pago definitivo del impuesto.

### *Enajenación de los CBFIs*

Personas físicas residentes en México y residentes en el extranjero sin establecimiento permanente

Las personas físicas residentes en México y los residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en México, que enajenen los CBFIs a través de la BMV o de los mercados reconocidos a que se refieren las fracciones I y II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, se encontrarán exentas del pago de ISR por la ganancia derivada de dicha enajenación, de acuerdo con lo dispuesto por la fracción X del artículo 188 de la LISR.

Personas morales residentes en México y residentes en el extranjero con establecimiento permanente en el país

La exención antes mencionada no resulta aplicable a personas morales residentes en México ni a los residentes en el extranjero con establecimiento permanente en México, por ello, éstas causarán el ISR aplicando la tasa del 30% por la ganancia que generen en la enajenación de los CBFIs, la cual se determinará restando al ingreso que perciban en la enajenación, el costo promedio por CBFI de cada uno de los CBFIs que se enajenen.

El costo promedio de los CBFIs se determinará incluyendo en su cálculo a todos los CBFIs de la misma Fibra que tenga el enajenante a la fecha de la enajenación, aun cuando no enajene a todos ellos.

El cálculo del costo promedio por CBFI se hará dividiendo el costo comprobado de adquisición de la totalidad de los CBFIs que tenga el enajenante a la fecha de la enajenación, actualizado desde el mes de su adquisición hasta el mes de la enajenación, entre el número total de dichos CBFIs propiedad del enajenante.

El adquirente de los CBFIs deberá retener al enajenante el 10% del ingreso bruto que perciba por ellos, sin deducción alguna, por concepto del impuesto sobre la renta, salvo que el enajenante sea persona moral residente en México o esté exento del pago del impuesto por los ingresos que reciba provenientes de los bienes, derechos, créditos o valores que integren el patrimonio del fideicomiso emisor de los CBFIs.

### **Impuesto sobre adquisición de Bienes Inmuebles**

Los CBFIs otorgan a sus Tenedores el derecho a percibir una parte de los frutos o rendimientos generados por el patrimonio fideicomitado y, en su caso, al producto de la venta de los Activos.

En este sentido, tomando en consideración que los CBFIs no otorgan a los Tenedores la propiedad sobre los Activos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, existen argumentos serios y razonables para esperar que su enajenación no estará sujeta al pago del impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles, puesto que no se enajenarán títulos que representan la propiedad del suelo o de las construcciones adheridas a éste.

Adicionalmente, al tratarse de un impuesto de carácter local y no federal, sería necesario analizar las legislaciones vigentes y aplicables dependiendo de la ubicación de los bienes inmuebles.

## Otros Impuestos

De conformidad con la Ley del Impuesto al Valor Agregado (“LIVA”), las personas físicas o morales que enajenen bienes inmuebles presten servicios independientes, arrienden activos o importen bienes o servicios a México, están obligadas al pago del IVA sobre los flujos de efectivo a una tasa general del 16%. En términos generales, prevemos que las actividades de arrendamiento de inmuebles de la Fibra estarán sujetas al IVA. Cuando la Fibra adquiera o desarrolle propiedades, pagará IVA sobre el valor de la propiedad imputable a los costos de construcción. Prevemos que la Fibra tendrá derecho a la devolución de dicho IVA.

Los Tenedores no podrán considerar como acreditable el IVA acreditado por el Fiduciario, tampoco podrán considerar como acreditable el IVA transferido al Fideicomiso.

No se pagará el IVA por la enajenación de los CBFIs cuando éstos se encuentren inscritos en el RNV y dicha enajenación se realice a través de bolsa de valores concesionada en los términos de la LMV o en los mercados reconocidos a que se refiere la fracción II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación.

Para efectos de la LIVA, el Fiduciario deberá expedir por cuenta de los Tenedores los comprobantes respectivos, trasladando en forma expresa y por separado dicho impuesto, siempre que los Fideicomisarios manifiesten por escrito que ejercen esta opción, el Fiduciario manifieste su voluntad de asumir responsabilidad solidaria por el IVA que se tenga que pagar con motivo de las actividades realizadas a través de la Fibra y se cumplan los demás requisitos establecidos en el artículo 74 del Reglamento de la LIVA.

Los Tenedores de los CBFIs que sean personas físicas, no se encontrarán sujetos a impuestos sucesorios u otros impuestos similares con respecto a sus CBFIs. En México no existen impuestos del timbre, a la inscripción de emisiones u otros impuestos similares a cargo de los Tenedores en relación con sus CBFIs.

## Asuntos Ambientales

Las operaciones están sujetas a la Leyes Ambientales, incluyendo en particular la LGEEPA.

Las normas oficiales emitidas al amparo de la LGEEPA, se refieren a áreas de planeación ecológica, valoración de riesgo e impacto ambiental, contaminación del aire, áreas naturales protegidas, protección de flora y fauna, conservación y uso racional de recursos naturales y contaminación de suelos, entre otros.

La Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales y la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente son las autoridades federales responsables de supervisar el cumplimiento de la Legislación Ambiental; así como formular, implementar, y exigir el cumplimiento de las políticas ambientales en México, incluyendo las autorizaciones de impacto ambiental para realizar ciertas actividades. La Comisión Nacional del Agua es la entidad responsable de la administración del suministro de agua y las descargas de aguas negras en la jurisdicción federal.

Además, los gobiernos estatales mexicanos pueden emitir leyes y reglamentos ambientales específicos en los asuntos que caigan dentro de sus respectivas jurisdicciones, que no estén reservados expresamente a la jurisdicción federal. Las ordenanzas locales también pueden ser impuestas y aplicadas a nivel municipal. Estas autoridades federales y locales tienen las facultades para iniciar procesos civiles, administrativos y penales en contra de las compañías que violen las Leyes Ambientales, de lo cual pudiera derivar la suspensión de un desarrollo que no cumpla con las mismas.

México es parte de varios convenios y tratados internacionales en relación con la protección del medio ambiente. Conforme al Acuerdo de Cooperación Ambiental (NAAEC por sus siglas en inglés), un acuerdo lateral a TMEC, cada país miembro de TMEC, incluyendo México, debe asegurar que el cumplimiento de sus leyes y reglamentos ambientales sean debidamente exigidos. Aunque el NAAEC no brinda facultades a los organismos ambientales de los tres socios de TMEC para exigir el cumplimiento de las leyes ambientales de otra de las partes, en caso de que un miembro de TMEC no exija el cumplimiento de sus leyes ambientales



nacionales, podrá ser sujeto al mecanismo de disputa creado conforme con el NAAEC, que puede resultar en penalizaciones monetarias y, en algunos casos, suspensiones de los beneficios de TMEC.

Por otra parte, se espera que la regulación de las operaciones de la Fibra conforme a las leyes ambientales federales, estatales y municipales sean cada vez más estrictas. México promulgó recientemente la Ley General de Cambio Climático, y el Reglamento de la Ley General de Cambio Climático en Materia del Registro Nacional de Emisiones. Dichas disposiciones, así como aquellas que se emitan en el futuro, podrían llegar a impactar a los Bienes Inmuebles y a imponer obligaciones ambientales adicionales sobre los Arrendatarios, lo cual podría impactar en su desempeño financiero y afectar su capacidad de pago.

Actualmente no tenemos conocimiento de la existencia de procedimientos legales o administrativos materiales pendientes en contra de nosotros en relación con asuntos ambientales. Consideramos que nuestras operaciones cumplen en todos los aspectos importantes, con la Leyes Ambientales.

#### Desempeño ambiental

Todos los proyectos de Fibra Upsite se llevarán a cabo en zonas autorizadas para el desarrollo de parques industriales, los cuales incorporarán elementos de sustentabilidad tales como, sistemas de ahorro de energía, tratamiento de aguas residuales, uso de materiales amigables con el medio ambiente, gestión de residuos, y programas de responsabilidad social, entre otros. Ninguna de las operaciones de Fibra Upsite se encontrará en zonas naturales protegidas, por lo que no hay riesgos ambientales considerables derivados de la operación.

Fibra Upsite cuenta con una política ambiental dentro de su Código de Ética, la cual incorpora el compromiso de Fibra Upsite con su huella ambiental, el impacto de los desarrollos, operaciones y cadena de valor en busca de beneficios para todos los grupos de interés y el cambio climático.

Fibra Upsite reconoce la importancia del medio ambiente en nuestra vida como empresa y está comprometida a prevenir la contaminación, mejorar continuamente el medio ambiente y cumplir con todos los ordenamientos legales vigentes aplicables en materia ambiental, y en su caso, exceder los estándares ambientales al de la región.

---

## Recursos humanos:

---

Fibra Upsite no tiene empleados y por lo tanto encomendó la administración integral del mismo para el logro y consecución de sus fines a Operadora Upsite conforme al Contrato de Administración.

---

## Desempeño ambiental:

---

Todos los proyectos de Fibra Upsite se llevarán a cabo en zonas autorizadas para el desarrollo de parques industriales, los cuales incorporarán elementos de sustentabilidad tales como, sistemas de ahorro de energía, tratamiento de aguas residuales, uso de materiales amigables con el medio ambiente, gestión de residuos, y programas de responsabilidad social, entre otros. Ninguna de las operaciones de Fibra Upsite se encontrará en zonas naturales protegidas, por lo que no hay riesgos ambientales considerables derivados de la operación.

Fibra Upsite cuenta con una política ambiental dentro de su Código de Ética, la cual incorpora el compromiso de Fibra Upsite con su huella ambiental, el impacto de los desarrollos, operaciones y cadena de valor en busca de beneficios para todos los grupos de interés y el cambio climático.

Fibra Upsite reconoce la importancia del medio ambiente en nuestra vida como empresa y está comprometida a prevenir la contaminación, mejorar continuamente el medio ambiente y cumplir con todos los ordenamientos legales vigentes aplicables en materia ambiental, y en su caso, exceder los estándares ambientales al de la región.

---

## Información de mercado:

---

### Perspectivas del Sector Industrial en México

La manufactura en México se ha cimentado como el motor del crecimiento de la economía nacional, principalmente impulsado inicialmente por el Tratado de Libre Comercio entre México, Estados Unidos y Canadá (TLC) y otros acuerdos comerciales países, el TMEC (Tratado México-Estados Unidos-Canadá), fortalecerá la posición manufacturera de nuestro país debido a la certeza que brinda a las inversión nacional y extranjera. Según el INEGI, el sector manufacturero representa el 48% del PIB nacional y el mayor crecimiento en los últimos años ha provenido de diversos sectores económicos, particularmente de aquellos que generan mayor valor agregado.

Tras la apertura de la economía después de la firma del Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá (NAFTA) en 1994, las exportaciones hacia otros países y en particular hacia los Estados Unidos, pasaron del 30% a más del 60% del PIB. A la fecha México tiene varios tratados comerciales, englobando a más de 50 países. Lo anterior ha fortalecido también la cadena de suministro principalmente con los Estados Unidos, permitiendo la importación tecnológica, haciendo más eficiente la producción y consecuentemente, impulsando la inversión extranjera. México se ha convertido en el principal socio comercial de Estados Unidos con un valor de intercambio comercial superior a los \$600 mil millones de dólares. La participación de México en el mercado manufacturero estadounidense creció de menos del 10% de las importaciones manufactureras estadounidenses en 1996 a cerca del 14% el día de hoy, con industrias cada vez más integradas verticalmente con las de los Estados Unidos, particularmente en el sector automotriz. La participación de las exportaciones en la producción bruta de la industria manufacturera ha aumentado del 18% en 1993 al 40% actualmente.

Gracias a lo anterior y la apertura comercial con otros países, la economía mexicana cuenta con elementos para enfrentar una desaceleración económica mundial, ya que además se convierte en una plataforma manufacturera y logística para muchas empresas que desean reducir su exposición a China, país con el que Estados Unidos enfrenta una guerra comercial que pudiera extenderse en el tiempo.

El nuevo Tratado Comercial, TMEC, incorpora algunos cambios importantes para la actividad industrial, que creemos pueden beneficiar a nuestro país:

- I. En la industria automotriz, los automóviles deben de contar como mínimo con un contenido norteamericano del 75% para calificar como productos no sujetos a tarifas arancelarias; esto representa 12.5% puntos porcentuales adicionales sobre el porcentaje establecido en el NAFTA.
- II. En el tema cambiario, se establece por primera vez un capítulo que pretende mitigar la manipulación de divisas por parte de los países involucrados en el tratado. Este apartado pretende que los tres países reporten tanto sus reservas de divisas como intereses en mercados de divisas extranjeros.

En cuanto al tema comercial con otras economías, el tratado establece que se debe de notificar a los integrantes del T-MEC si algún miembro pretende iniciar un tratado de libre comercio con algún país no considerado como “de mercado”, con la finalidad de evitar que alguno de los miembros de este tratado negocie con él.

### Perspectivas del Sector Inmobiliario en México<sup>1</sup>

El sector de Bienes Raíces ha demostrado ser resistente a pesar de la reciente volatilidad en los mercados de renta variable alrededor del mundo. Excluyendo el sector de alojamiento, los precios de las fibras inmobiliarias obtuvieron una rentabilidad total para los accionistas del 33% en 2019; Las 4 fibras más grandes (FUNO, FIBRAPL, FIBRAMQ & TERRA) registraron un rendimiento total de más del 40%.

Los analistas continúan siendo positivos para 2020 en medio de: i) el ciclo de flexibilización de las tasas de interés en México; ii) ratificación del USMCA; iii) recuperación moderada de la economía local; iv) sólida economía en los Estados Unidos; v) fundamentos de bienes raíces positivos a largo plazo, vi) valoraciones atractivas de los jugadores listados y vii) atractivos dividendos.

En el 2S19, el Banco de México recortó la tasa de interés el 8.25% al 7.25%. La tasa de bonos a 10 años se ha mantenido en 6.8%. Las tasas de capitalización implícitas de las compañías de bienes raíces listadas se han comprimido de los máximos históricos, sin embargo aún están lejos de las tasas de capitalización del mercado privado local (~ 100 + bps arriba), que al mismo tiempo han mostrado una tendencia de otros ~ 100 bps más que el promedio del spread histórico frente a los mercados similares en EE. UU. Desde nuestro punto de vista, las FIBRAS siguen siendo la mejor manera de invertir en el mercado inmobiliario premium de México.

La incertidumbre relacionada a la ratificación del T-MEC afectó principalmente a la oferta, mientras que la demanda se mantuvo sólida, dando resultados cercanos a mínimos históricos en el mercado industrial (4%-).

Algunas compañías asiáticas (autos, medicamentos, electrónicos) han exportado sus operaciones a México debido a la incertidumbre a largo plazo de la relación comercial entre China y EEUU. La economía de Estados Unidos se mantuvo como un catalizador clave de la demanda de Bienes Raíces del país.

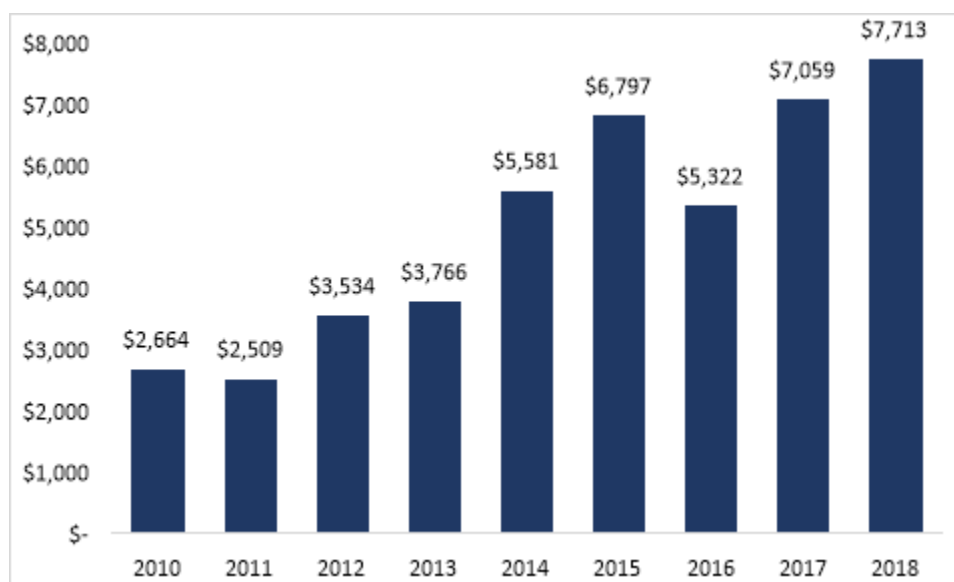
Los analistas esperan una reactivación de la inversión extranjera directa gracias a la mayor visibilidad que brinda la ratificación del T-MEC y a una mejor percepción hacia el Gobierno Mexicano.

El sector automotriz aportó el 12.2% de la Inversión Extranjera Directa recibida en el país y consolida una parte importante de los componentes que permiten posicionar a México como la undécima economía de exportación más grande del mundo.

### Sector Inmobiliario en México

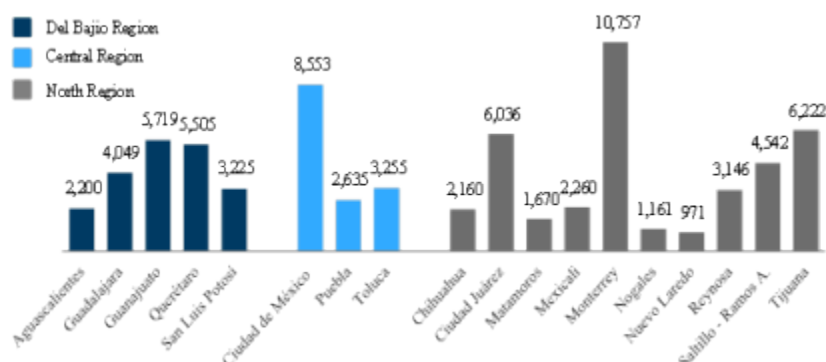
Dentro del sector inmobiliario, se espera que el espacio industrial continúe siendo el mejor aproximado para participar en la creciente economía exportadora mexicana. Durante los últimos años, la tendencia creciente de la Inversión Extranjera Directa en el Sector Automotriz ha posicionado a México como un centro de manufactura automotriz a nivel global, con actividades que van desde, la manufactura de autopartes hasta el ensamblaje de los automóviles.

El sector automotriz aportó el 12% de la Inversión Extranjera Directa recibida en el país y consolida una parte importante de los componentes que permiten posicionar a México como la undécima economía de exportación más grande del mundo.



Dada la ubicación estratégica de México, con acceso a dos grandes océanos, así como el NAFTA, el sector inmobiliario industrial en México ha crecido de forma significativa en términos de inventario bruto desde principios del 2000. La renta promedio se ha mantenido relativamente constante, ya que la mayoría de los desarrollos industriales han sido absorbidos por la demanda creciente.

#### Inventario de Propiedades Industriales (000s of m<sup>2</sup>)<sup>(1)</sup>



En México existen tres corredores principales en el sector industrial inmobiliario, Central, Bajío y Norte. En particular la región central y Bajío en México han mostrado un desempeño sólido, sumado a que las rentas en los tres corredores se encuentran en los mismos niveles previos a la crisis global financiera, esto se debe que la demanda ha superado el nuevo inventario.

La mayoría de las ciudades en la región del Bajío se han estado consolidado como centros industriales, incrementado la demanda por nuevos inmuebles industriales, esto ha mostrado una tendencia a la baja en cuanto a la desocupación inmobiliaria.

El corredor central está dominado por clientes de logística con mayor exposición a la economía doméstica y dada la escasez de tierras, las rentas han incrementado por encima de los otros corredores.

El norte sufrió una contracción relevante después de la crisis global financiera, observando una desocupación importante, sin embargo, la mejora en los indicadores de los Estados Unidos, han ayudado a incrementar el dinamismo de esta región.

Diversos analistas del sector inmobiliario mexicano prevén que éste continúe con su ruta de crecimiento y desarrollo lo que mantendrá atrayendo el interés de inversionistas locales e internacionales. La Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios

(“AMPI”) afirma que las previsiones para el sector inmobiliario se siguen mostrando favorables al ser el mercado de bienes raíces uno de los más dinámicos y uno de los principales motores de la economía, generando casi el 14% del PIB.

Este dinamismo existente en el mercado de propiedades continuará con su vigor este año, principalmente, derivado en parte por la expansión y desarrollo de los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces y otros instrumentos de financiamiento para el sector inmobiliario como lo son los Certificados de Capital de Desarrollo (“CKDs”), los cuales han sido detonantes del crecimiento de la inversión inmobiliaria en México.

Desde su aparición en 2011 como una nueva clase de activo para los inversionistas locales e internacionales, las Fibras se han convertido rápidamente en una de las principales vías de inversión en el mercado de bienes raíces. Al atraer capital para el sector inmobiliario, las Fibras contribuyen de manera significativa para un desarrollo estable.

Desde la oferta de la primera Fibra en 2011 y hasta el 31 de diciembre de 2018, se han establecido 14 Fibras, diversificadas en diferentes sectores divididas por sus diversas tesis de inversión, las cuales han recaudado más de US\$ 12,700 millones. Esta incorporación de las Fibras en México ha dado lugar a la institucionalización y consolidación del mercado de bienes raíces mexicano.

Las Fibras se encuentran diversificadas en 5 sectores: comercial, oficinas, industrial, hotel y educación; con el diferenciador que existen algunas Fibras con una tesis de inversión diversificada, como lo son: Fibra Uno, Fibra Danhos, Fibra Macquaire, Fibra Mty, Fibra HD, Fibra Plus y Nova. Las Fibras especializadas en el sector industrial son Prologis y Terrafina.

A lo largo de su historia el establecimiento de parques industriales en México ha sido detonante de desarrollo y mejoras en la calidad de vida de los habitantes de las regiones en donde se han asentado. Poco a poco, los parques industriales mexicanos han ido evolucionando hasta convertirse en modernos centros logísticos que ya no sólo se limitan a producir, sino que se han ido especializando hasta volverse en centros de producción y distribución que integran una visión sustentable y buscan fomentar la innovación tecnológica, la competitividad y el desarrollo económico.

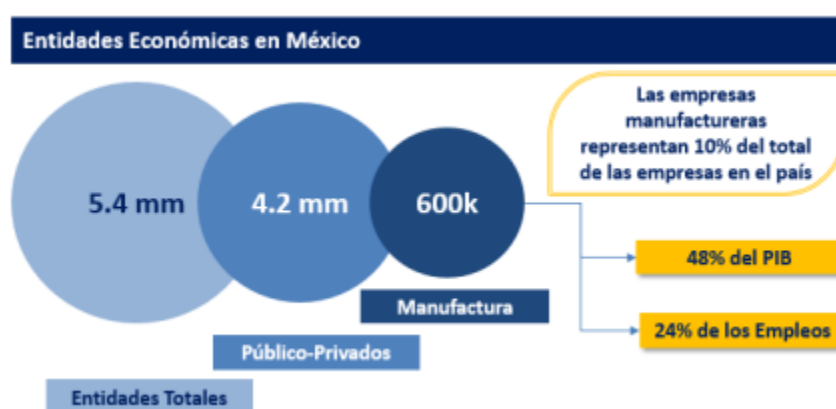
El crecimiento de la inversión extranjera directa en algunas regiones del país ha requerido gran cantidad de naves y plantas industriales, ya sea para incrementar la capacidad instalada o para albergar a nuevas empresas, principalmente en el ramo automotriz y otros sectores exportadores.



La industria automotriz, la electrónica y la aeroespacial establecidas en México tienen necesidades específicas y en los últimos años el subsector inmobiliario industrial ha tenido un desempeño muy positivo en estados como Guanajuato, Coahuila, Baja California, Sonora y Chihuahua, al cubrir la demanda de espacios inmobiliarios de las empresas que participan en dichos sectores, principalmente grandes compañías multinacionales.

Las grandes compañías se han beneficiado enormemente del comercio global; pero, muchas PYMEs, que son las mayores generadoras de empleo, han quedado fuera. Según un estudio de la OCDE, éste claramente es el caso de México, donde las PYMEs representan el 99.8% del total de las empresas, son los empleadores más importantes en el país con 72.3% de la población activa y generan el 52% del PIB nacional. Estas compañías también son vitales para la economía nacional dada su contribución a la producción y distribución de bienes, así como a su capacidad de adaptarse a los cambios tecnológicos y a su gran potencial de empleo. Representan un medio excelente para fomentar el desarrollo económico y la distribución de la riqueza.

En el país, a noviembre de 2019 de acuerdo con el INEGI el universo completo de entidades económicas registradas es de 5.4 millones, de las cuales 4.2 millones pertenecen al sector privado / público, sin contar las entidades rurales, de servicios públicos y religiosas. Existen 5600,000 compañías en el sector manufacturero y, según el último censo económico realizado por el INEGI, éste genera 48% del PIB de México, concentrando casi el 10% del total de las compañías y empleando 24% del total de la población económicamente activa.



Filtrado excluyendo entidades rurales, de servicios públicos y religiosas

### Principales competidores

El sector industrial en México incluye un gran número de participantes locales y regionales. Muchos de los desarrolladores industriales locales actuales son empresas familiares que no están bien posicionadas para atender la demanda actual y futura, debido principalmente a la accesibilidad de capital. Sin embargo, han incursionado en los mercados inversionistas inmobiliarios con altos niveles de capitalización, incluyendo Fibras que cotizan en Bolsa y fondos de inversión institucionales, nacionales y extranjeros, lo cual ha dado lugar a un incremento en el nivel de competencia y especialización en México.

Actualmente, nuestros principales competidores son Fibras y desarrolladores que segmentamos en dos grupos: Primer grupo Fibras operando únicamente Bienes Inmuebles industriales: Fibra Prologis y Terraflina; y el segundo grupo aquellas Fibras que operan Bienes Inmuebles comerciales, oficinas, hoteles y que además cuentan con Bienes Inmuebles industriales: Fibra Macquarie, Fibra Uno, Fibra Plus, Fibra HD, Fibra Monterrey, Fibra Nova. Los principales aspectos en los que se basa la competencia son acceso a capital, la ubicación, mercadotecnia, tipos de producto y tesis de inversión.

Consideramos que nuestra competencia proviene de las grandes Fibras que operan en el mercado y de desarrolladores regionales y locales bien posicionados con productos de alta calidad. Asimismo, podrá provenir de nuevos competidores que tengan una mayor flexibilidad en su modelo de negocio que los desarrolladores tradicionales.

Nuestra posición competitiva puede verse positivamente impactada por un incremento en la demanda de espacios industriales en México, por enfocarse a un mercado grande y desatendido (PYMEs), preferencia del cliente por nuestra Fibra y sus productos, preferencia de los inversionistas y aportantes de terrenos por nuestro modelo de negocio y por los incentivos fiscales preferenciales aplicables a la Fibras, entre otros.

Tipo de cambio, inflación y tasas de interés

Factores macroeconómicos (como las tasas de inflación, tipo de cambio, las tasas de interés, la demanda de los consumidores, el desempleo), aunado a la disponibilidad de créditos y la confianza de los inversionistas tienen una influencia en los resultados de operación de Fibra Upsite. No podemos garantizar que no existirán crisis económicas que impacten los factores recién mencionados y por lo tanto, repercutan en nuestra situación financiera.

En cuanto al tipo de cambio, una disminución del valor del peso frente al dólar implica un aumento en los costos de contratar en esa divisa. Una depreciación del peso aumentaría el importe principal de deuda contratada en moneda extranjera. Ambos tendrían impacto en nuestra operación. A pesar de los esfuerzos de órganos gubernamentales para estabilizar el Peso, y aumentar la liquidez, no podemos garantizar que no habrá fluctuaciones perjudiciales en un futuro. Las fluctuaciones, entre otras cosas, implicarían un obstáculo para la adquisición de activos en otra divisa y la inversión.

Las devaluaciones o depreciaciones severas del Peso también pueden dar como resultado la interrupción de los mercados de cambio de divisas internacionales. Esto puede limitar nuestra capacidad para transferir o para convertir Pesos en Dólares y en otras monedas, por ejemplo, para el propósito de hacer pagos oportunos de interés y capital de cualquier deuda denominada en Dólares en la que podamos incurrir en el futuro, y puede tener un efecto adverso en nuestra posición financiera, resultados de operación y flujos de caja en periodos futuros, por ejemplo, aumentando en términos de Pesos la cantidad de nuestras obligaciones denominadas en moneda extranjera y la tasa de mora entre nuestros prestamistas. Si bien el gobierno mexicano no restringe actualmente el derecho o la capacidad de los mexicanos o de personas o entidades extranjeras de convertir Pesos en Dólares o de transferir otras monedas fuera de México, y por muchos años no lo ha hecho, el gobierno mexicano podría instituir políticas restrictivas de control de cambio en el futuro. El efecto de cualquier medida de control de cambio adoptada por el gobierno mexicano sobre la economía mexicana no se puede predecir.

México ha experimentado tasas de inflación altas. Las tasas de inflación altas pueden afectar nuestro desempeño financiero. La tasa anual por inflación publicada por el Banco de México fue del 3.97% en 2013, 4.08% en 2014, 2.13% en 2015, 3.36% en 2016, 6.77% en 2017, 4.83% en 2018 y 2.83% en 2019.

<sup>(1)</sup> JLL Mexico Industrial Property último reporte 2018.

<sup>(2)</sup> Fuente: Secretaría de Economía

## Estructura de administración:



### Contrato de Administración

La administración integral del Fideicomiso para el logro y concepción de sus fines ha sido encomendada a Operadora Upsite bajo la dirección y supervisión del Comité Técnico.

### Comité Técnico

El Comité Técnico supervisa al Administrador y tiene a su cargo la definición de la estrategia del Fideicomiso para el logro y consecución de sus fines.

El Comité Técnico se integrará hasta por 21 (veintiún) miembros propietarios y sus respectivos suplentes, que serán nombrados o ratificados por la Asamblea de Tenedores. El Comité Técnico está integrado por las siguientes personas de acuerdo con las resoluciones de la Asamblea de Tenedores Anual de fecha 28 de marzo de 2019:

Miembros Patrimoniales	Patrimoniales Suplentes	Independientes Titulares	Independientes Suplentes
Rodolfo Gerardo Balmaceda García	Juan Carlos Talavera De la Mora	Moisés Saizó Alva	Enrique Esquivel Alvarado
Alejandro Ibarra Egea	Roque Alonso Trujillo Quintana	Cynthia Salazar Río de la Loza	José María Colarelo
Mauricio Adrián Arcón Montes de Oca	Francisco Javier Martínez García	Javier Fernández Guerra	Oscar Ricardo Uribe Fernández
		Mariángela Garza Amador	Claudia Alva Domínguez

Los miembros del Comité Técnico (titulares y suplentes) de Fibra Upsite no cuentan con antigüedad significativa dentro del mismo.

El Comité Técnico contará con un secretario y un pro-secretario que no formarán parte del Comité Técnico, y que serán designados o removidos en primer lugar por el Administrador, a falta de éste, por el Comité Técnico y en su defecto, por la Asamblea de Tenedores, en cualquier momento, sin restricción alguna. El secretario y pro-secretario actuarán con ese carácter en el Comité de Inversiones, el Comité de Auditoría, el Comité de Prácticas Societarias y el Comité de Nominaciones, y estarán presentes con el mismo carácter en las Asambleas de Tenedores. El veintinueve por ciento (29%) de los miembros del Comité Técnico son mujeres. El cuarenta y tres por ciento (43%) de los miembros del Comité Técnico son Patrimoniales y 57% de los miembros del Comité Técnico con Independientes. El cien por ciento (100%) de los Comités de Apoyo son presididos por miembros de carácter independiente.

Llevando a cabo las mejores prácticas de Gobierno Corporativo, la Asamblea de Tenedores con fecha del 29 de marzo de 2019 aprobó el pago de Emolumentos para los Miembros del Comité Técnico y de los comités de apoyo, así como la forma de pago de ellos. Los miembros patrimoniales que participen tanto en el Comité Técnico como en comités de apoyo no recibirán Emolumento alguno.

Algunos de los miembros del Comité Técnico, adquirieron CBFIs al contribuir recursos para la aportación de los inmuebles de Tlaxcala (Centro III) y Naucalpan (Centro II). Estas operaciones fueron autorizadas por la Asamblea de Tenedores, y la adquisición de los CBFIs por parte de algunos de los miembros del Comité Técnico y de ejecutivos del Administrador, fue autorizada por el Comité Técnico. [Ver Apartado III (j) i)].

### Comité de Inversiones

El Comité de Inversiones se integra de la siguiente manera:



**Comité de inversiones**

Javier Fernández Guerra  
Alejandro Ituarte Egea  
Roque Alonso Trujillo Quintana

**Comité de Prácticas Societarias**

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

**Comité de Prácticas Societarias**

José Martí Cotarelo  
Cynthia Salicrup Río de la Loza  
Enrique Estevez Alverde

**Comité de Auditoría**

El Comité de Auditoría se integra de la siguiente manera:

**Comité de Auditoria**

Mariángela Garza Amador  
Vicente Saisó Alva  
Claudia Alva Domínguez

**Comité de Nominaciones**

El Comité de Nominaciones se integra de la siguiente manera:

**Comité de Nominaciones**

Javier Fernández Guerra.  
Alejandro Ituarte Egea  
Roque Alonso Trujillo Quintana

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

#### Cynthia Salicrup Río de la Loza

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

#### Enrique Estevez Alverde

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

#### Claudia Alva Domínguez

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

José Antonio Martí Cotarelo

José cuenta con más de 41 años de experiencia profesional en el área de recursos humanos. Actualmente dirige su propia firma de consultoría y es consejero de diferentes empresas. Anteriormente desempeñó la función de Recursos Humanos para Citi/Banamex a nivel América Latina durante 10 años y para Bank of America en México. Previamente trabajó durante 24 años para General Electric en México y EUA como VP de Recursos Humanos. Estudió la licenciatura en Economía en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y graduado del programa avanzado en Recursos Humanos del Centro de Desarrollo de General Electric en NYC.

Oscar Ricardo Uribe Fernández.

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

---

## **Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:**

---

Hasta donde tenemos conocimiento, no existe proceso judicial, administrativo o arbitral que pueda tener un impacto significativo con relación a la Emisión de los CBFIs a que se refiere el presente Reporte Anual o con relación a Fibra Upsite.

Aunado a lo anterior, se hace constar que, hasta donde tenemos conocimiento, Fibra Upsite no ha sido declarado en concurso mercantil, ni ha incumplido de manera generalizada con el pago de sus obligaciones en los términos de los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles.

---

## **Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios:**

---

Los Tenedores tendrán los derechos que se establecen las disposiciones aplicables de la LMV, así como aquellos que se establecen en el Fideicomiso y los que se establezcan para cada una de las Emisiones en el acta respectiva y en los CBFIs.

Los CBFIs confieren a los Tenedores (a) el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, y (b) el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen el Patrimonio del Fideicomiso, en cada caso, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

Los CBFIs que en su caso sean autorizados por la Asamblea de Tenedores para su emisión por parte del Fiduciario del Fideicomiso, no otorgan derecho alguno directo sobre los bienes, derechos y demás activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso a sus Tenedores.

---

## Distribuciones:

---

Los Tenedores tendrán derecho a recibir las Distribuciones, prorrata de acuerdo a los derechos de cada uno ellos conforme al Fideicomiso.

Las utilidades derivadas de las inversiones llevadas a cabo por el Fiduciario en Bienes Inmuebles, Inversiones Permitidas o de cualquier otra forma para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, que constituyan resultado fiscal del Fideicomiso, deberá distribuidas anualmente a los Tenedores en un monto no menor al noventa y cinco por ciento (95%) del resultado fiscal del Fideicomiso.

El Comité Técnico podrá resolver Distribuciones mayores al noventa y cinco por ciento (95%) del resultado fiscal del Ejercicio, con la anuencia del Administrador para tal efecto.

Las Distribuciones se llevarán a cabo trimestral o semestralmente, según lo determine el Comité Técnico, siempre y cuando existan recursos líquidos disponibles para tal efecto en las cuentas del Patrimonio del Fideicomiso; y deberán llevarse a cabo por lo menos una vez al año, a más tardar el día 15 de marzo del año calendario inmediato siguiente a las Distribuciones que correspondan al ejercicio fiscal inmediato anterior, o con aquella periodicidad mínima y tiempo que requieran las disposiciones aplicables a las Fibras.

Previo a cualquier distribución, es necesario que:

- a) el Comité Técnico apruebe los estados financieros del Fideicomiso, previa opinión del Comité de Auditoría, con base en los cuales se pretenda efectuar la entrega de Distribuciones;
- b) el Comité Técnico apruebe el monto de la Distribución de Efectivo;
- c) la Asamblea de Tenedores haya aprobado los estados financieros del Fideicomiso; y
- d) el Administrador, con base en la resolución del Comité Técnico, realice la instrucción respectiva al Fiduciario para la entrega de Distribuciones a los Tenedores, con base en el monto total aprobado por el Comité Técnico y el número de CBFIs en circulación.

Las entregas de Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs que correspondan a cada Tenedor, y tomando en cuenta los derechos particulares de cada uno de ellos. El monto de cada Distribución se acreditará por el Fiduciario a la cuenta bancaria que los Tenedores le hayan indicado para tal efecto por escrito o, en su oportunidad, a través del Indeval, conforme a las disposiciones aplicables conforme a la LMV y la Circular Única de Emisoras.

---

## Inmuebles propiedad del fideicomiso

---

Al 21 de junio de 2018, el portafolio de Fibra Upsite estaba compuesto por cinco diferentes proyectos ubicados en los Estados de Baja California, Chihuahua, Tlaxcala, Estado de México y Guanajuato, en la siguiente tabla se muestra el Portafolio de Oportunidades de Inversión que se presentó para efectos de la Oferta Pública Inicial:

Proyecto	Tipo de Producto	Area Terreno (m <sup>2</sup> )	SBA m <sup>2</sup> (estimada)
1. NOROESTE I	Cluster	119,469	50,906
2. NORTE II	Estándar + Co-working	100,000	44,191
3. BAJIO II	Estándar + Co-working	302,085	96,991
4. CENTRO I	Cluster	69,007	19,488
5. CENTRO II	Co-working + Oficinas	7,367	12,155
<b>Total</b>		<b>597,928</b>	<b>223,731</b>

En Asamblea General Extraordinaria del 13 de noviembre de 2018, se aprobó la sustitución de los CBFIs destinados al proyecto Centro I “B” para la adquisición de dos terrenos ubicados en los Estados de Tlaxcala y Querétaro. El portafolio actual se compone de los siguientes inmuebles:

	Área de Terreno (m <sup>2</sup> )			Área construable estimada (m <sup>2</sup> )			Valor de Mercado (Ps.)		
	4T19	3T19	% Var.	4T19	3T19	% Var.	4T19	3T19	% Var.
<b>Norte</b>									
Tijuana	100,104	119,469	(16.2)	43,422	51,822	(16.2)	188,452,000	186,344,568	1.1
Cd. Juárez	69,719	100,000	(30.3)	30,356	44,191	(31.3)	65,015,940	96,283,000	(33.6)
<b>Total Region</b>	<b>169,823</b>	<b>219,469</b>	<b>(22.6)</b>	<b>73,778</b>	<b>96,013</b>	<b>(23.2)</b>	<b>253,467,940</b>	<b>284,627,568</b>	<b>(10.9)</b>
<b>Bajío</b>									
Querétaro	315,468	0	NA	145,854	0	NA	253,900,000	0	NA
Irapuato	302,085	302,085	0.0	128,206	128,206	0.0	209,128,335	209,128,335	0.0
<b>Total Region</b>	<b>617,553</b>	<b>302,085</b>	<b>104.4</b>	<b>274,060</b>	<b>128,206</b>	<b>113.8</b>	<b>463,028,335</b>	<b>209,128,335</b>	<b>121.4</b>
<b>Centro</b>									
Naucalpan	7,235	7,235	0.0	10,707	10,707	0.0	101,593,050	101,593,050	0.0
Tlaxcala	0	84,009	(100.0)	0	30,893	(100.0)	0	68,676,082	(100.0)
<b>Total Region</b>	<b>7,235</b>	<b>91,244</b>	<b>(92.1)</b>	<b>10,707</b>	<b>41,600</b>	<b>(74.3)</b>	<b>101,593,050</b>	<b>170,269,132</b>	<b>(40.3)</b>
<b>Total</b>	<b>794,610</b>	<b>612,798</b>	<b>29.7</b>	<b>358,545</b>	<b>265,819</b>	<b>34.9</b>	<b>818,089,325</b>	<b>664,025,035</b>	<b>23.2</b>

### Proyectos en desarrollo

Fibra Upsite desarrolla actualmente un parque industrial de 12 hectáreas en la ciudad de Tijuana y tres edificios industriales que en su totalidad suman 54,155 metros cuadrados. Dos de ellos son de tipo inventario y el tercero es un edificio a la medida (BTS) para un cliente específico.

Edificios en Construcción	Región	SBA (m <sup>2</sup> )	% de Avance	% Rentado	Fecha de Entrega	Conversión Portafolio "Lease Up"
TJ01	Tijuana	8,400	100%	0%	31-Dec-19	4Q 2019
CJS01	Juarez	13,835	100%	0%	30-Nov-19	4Q 2019
TLAX01	Tlaxcala	31,920	85%	100%	31-Jan-20	1Q 2020
<b>Total</b>		<b>54,155</b>				

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.

## Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios

La aportación de las propiedades al Fideicomiso se formalizó mediante las siguientes escrituras:

- a) **Tijuana:** mediante escritura pública número 105,101, de fecha 30 de agosto de 2018, otorgada ante la fe del Licenciado Ricardo del Monte Núñez titular de la Notaría Pública número ocho del Estado de Baja California, se formalizó la

transmisión de la propiedad al Fideicomiso de: (i) la fracción de terreno rústico del predio denominado Poza del Encino o Piedras Blancas (97-08.75 hectáreas) debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esa ciudad en el Folio Real número 1174879; y (ii) la fracción de terreno rústico denominado Poza del Encino o Piedras Blancas (4-97-60 hectáreas) debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esa ciudad, en el Folio Real número 865030, a cambio de la entrega a los propietarios aportantes de 4'591,179 CBFIs.

b)**Ciudad Juárez:** mediante escritura pública número 1,966, de fecha 01 de agosto de 2018, otorgada ante la fe del Licenciado Luis Córdoba Esparza, Notario adscrito a la Notaría Pública del Licenciado Ricardo Alonso Aguirre Perea titular de la Notaría Pública número cinco del Distrito Bravos, Ciudad Juárez Chihuahua se formalizó la transmisión de la propiedad al Fideicomiso de: (i) un terreno urbano ubicado en Blvd. Manuel Talamas Camandari (libramiento aeropuerto) con superficie de 10 hectáreas debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el número de Folio 119 a Folio 121, del Libro 6536, Sección I, con fecha 7 de diciembre de 2018, a cambio de la entrega a los propietarios aportantes de 2'470,488 CBFIs.

c)**Tlaxcala:** mediante escritura pública número 30,312, de fecha 20 de febrero de 2019, otorgada ante la fe del Licenciado José Alejandro Romero Carreto, titular de la Notaría Pública número cinco del Estado de Puebla, se formalizó la transmisión de la propiedad al Fideicomiso de: (i) el polígono Fracción III, ubicado en Avenida Emilio Sánchez Piedras número 106-A, Ciudad Industrial Xicoténcatl I, Tetel de la Solidaridad, Estado de Tlaxcala, con superficie de 8-40-09 hectáreas, pendiente de inscripción por reciente otorgamiento, a cambio de la entrega a los propietarios aportantes de 1'021,732 CBFIs.

d)**Irapuato:** mediante escritura pública número 45,575, de fecha 09 de mayo de 2019, otorgada ante la fe del Licenciado Rogelio Talamantes Barnola, titular de la Notaría Pública número treinta y tres del Estado de Aguascalientes, se formalizó la transmisión de la propiedad al Fideicomiso de la fracción de terreno rústico incultivable, correspondiente a la parte sur de la Hacienda de la Calera, municipio de Irapuato, Guanajuato. Actualmente, también referido como Camino Existente a Valencianita 1425 perteneciente a la Ex Hacienda de Marqués con superficie de 30-20-85 hectáreas (el "Terreno de Irapuato"), debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Irapuato con el Folio Real R17\*62326 de fecha 26 de julio de 2019, a cambio de la entrega a los propietarios aportantes de 1'714,536 CBFIs. La entrega de CBFIs está sujeta a que el municipio de Irapuato otorgue la factibilidad de uso de suelo en o antes del día 30 de junio de 2020; en el entendido que si dicha factibilidad de uso de suelo no es otorgada por la autoridad competente, dentro de dicho plazo, entonces el Fiduciario transmitirá la propiedad del Terreno de Irapuato a Grupo Calidra o a quien éste designe, siendo a cargo de Grupo Calidra todos los costos y gastos y consecuencias y alcances fiscales derivadas: (i) de la aportación del Terreno de Irapuato al Fideicomiso y la subsecuente enajenación del Terreno de Irapuato a Grupo Calidra o a quien este designe; y el propietario aportante devolverá los 1'714,536 CBFIs al Fideicomiso CIB/3281 para ser dispuestos conforme lo establecido en dicho Fideicomiso CIB/3281.

e)**Naucalpan:** mediante escritura pública número 44,206, de fecha 30 de mayo de 2019, otorgada ante la fe del Licenciado Jorge Antonio Francoz Garate, titular de la Notaría Pública número cuarenta del Estado de México, se celebró la compraventa, bajo la modalidad *Ad Corpus*, de una fracción de terreno ubicado en el municipio de Naucalpan, Estado de México, en la Calzada Tacuba-Naucalpan número 60 con superficie de 7,235.17 metros cuadrados, a un precio de \$84'000,000.00 de Pesos cuyo primer testimonio está pendiente de inscripción. En adición Fibra Upsite convino en pagar una comisión de corretaje por el terreno de Naucalpan igual a la cantidad de \$7'300,000.00 de Pesos. Fibra Upsite retuvo (i) del precio, la cantidad de \$8,400,000.00 Pesos, que serán pagados al vendedor una vez que ciertos embargos cuya obligación garantizada ya fue pagada por el vendedor queden debidamente cancelados del Folio Real del terreno de Naucalpan, y se cancele también la anotación preventiva de un juicio entablado en contra del vendedor en dicho Folio Real; y (ii) de la comisión de corretaje, la cantidad de \$4,380,000.00 Pesos hasta en tanto queden cancelados los embargos y anotación preventiva referidos en el (i) anterior. Todos los pagos al vendedor fueron hechos, y respecto de lo pendiente de pagar serán hechos, por inversionistas independientes, que también sufragarán el importe de la comisión de corretaje y los gastos de adquisición. A cambio del pago de 90% del precio de compra del terreno de Naucalpan, del 40% de la comisión de corretaje y de parte de los gastos de adquisición, dichos inversionistas recibieron un total de la entrega a éstos por parte de Fibra Upsite de 1'263,111 CBFIs quedando pendientes de entregar la cantidad de 1'231,484 CBFIs a dichos inversionistas. Mediante oficio con número de trámite 422305 de fecha 6 de marzo de 2020, expedido por el Instituto de la

Función Registral del Estado de México, se notificó la suspensión de la inscripción de la escritura pública en la que consta la transmisión de las partes alicuotas del terreno aportado a Fibra Upsite, hasta en tanto sean subsanados los procedimientos que se encuentran vigentes, que se refieren a la cancelación de los embargos y anotación preventiva referidos, y a una nueva anotación preventiva ordenada por el juzgado décimo sexto de distrito en el Estado de México, derivada de una nueva demanda relacionada con el mismo asunto que motivó la anotación preventiva anterior a la fecha de la compraventa. Esta nueva anotación preventiva es posterior a la fecha en que se presentó para su inscripción en el Registro Público la escritura en la que consta la transmisión del terreno de Naucalpan a Fibra Upsite. Lo anterior, implicará retrasos para el desarrollo del proyecto de Naucalpan. El Administrador está atendiendo este asunto.

### ***Convenio de Adhesión Querétaro***

Con fecha 31 de enero de 2019 se celebró un contrato privado de promesa de aportación sujeto a condiciones resolutorias, por medio del cual: (i) Agroindustrial La Cotería S.A. de C.V. ; (ii) Fernando Esteban Posadas Renovales; y (iii) Ana María Renovales Navarro convinieron en fusionar y relotificar dos inmuebles, el primero (Polígono I) con una superficie de 258,793.74 metros cuadrados ubicado en el predio denominado San Carlos que formó parte de la Ex Hacienda del Ahorcado en el kilómetro 186 de la carretera México-Querétaro y el segundo (Polígono II), con una superficie de 366,308.27 metros cuadrados ubicado en el ejido La Palma, municipio de Pedro Escobedo, en el Estado de Querétaro, y posteriormente transmitir la propiedad de 20 lotes de terreno con una superficie total de 318,067.7640 metros cuadrados, así como los derechos de explotación de aguas nacionales contenidos en el título de concesión número 4QRO100959/26IMGE94 por un volumen de 358,000 metros cúbicos anuales, a cambio de la entrega a los propietarios aportantes de 1'825,906 CBFIs. Como parte de este acuerdo, Fibra Upsite convino en dotar de infraestructura la parte del terreno fusionado y relotificado que continúa siendo propiedad de los propietarios aportantes, incluyendo infraestructura eléctrica (aproximadamente 3,000 KVAs), infraestructura de agua y drenaje hasta por 116,000 metros cúbicos anuales e infraestructura de urbanización básica (vialidades, banquetas, alumbrado, etc.), en el entendido que dicha inversión se llevará a cabo en 3 etapas diferentes.

El Administrador se cerciorará de que toda aportación sea libre de gravámenes, cargas, limitación de dominio, afectaciones, reservas, usos y destinos, y se encuentre al corriente del pago de impuestos y contribuciones aplicables y libres de contaminación o contingencias ambientales.

El artículo 188 fracción XI de la Ley del ISR permite a los fideicomitentes que aportan bienes inmuebles a un fideicomiso y que reciban certificados si son bursátiles fiduciarios inmobiliarios a cambio, diferir el pago del ISR hasta que se enajenen cada uno de dichos certificados.

Para poder evaluar de manera preliminar cualquier aportación, Fibra Upsite ha recurrido a información de mercado desarrollada por los principales corredores inmobiliarios en el país, con el fin de conocer el valor de cada una de las propiedades.

El portafolio de terrenos está ubicado en los principales mercados industriales y comerciales del país. Dadas las favorables condiciones que presenta el sector inmobiliario industrial en México, particularmente en la frontera norte, estas ubicaciones son aptas para el cumplimiento de nuestro programa de inversión.

### ***Desarrollos Inmobiliarios***

#### **1. NOROESTE I – TIJUANA INDUSTRIAL-ESTÁNDAR**

**OBJETIVO:** Atender la demanda de edificios industriales en la ciudad de Tijuana, Baja California.

**UBICACIÓN:** Tijuana es la ciudad más grande de Baja California y es parte del área metropolitana internacional de San Diego-Tijuana. Como centro industrial y financiero de México, Tijuana ejerce una fuerte influencia sobre la economía, la cultura, el arte y la política. Es la ciudad fronteriza más visitada en el mundo. Más de cincuenta millones de personas cruzan la frontera entre San Diego y Tijuana cada año. Nuestro parque está situado a 35 minutos del Aeropuerto Internacional de Tijuana y a 30 minutos del cruce fronterizo Otay.

**MERCADO:** Es una de las ciudades industriales más importantes de México con una actividad económica de rápido crecimiento. Ubicada en el noroeste de México, es el destino preferido de cerca de 570 compañías de clase mundial. Tijuana es un gran centro manufacturero, con una variedad importante de industrias en donde destacan la aeroespacial y la de dispositivos médicos, lo que la posiciona como una de las dos más grandes de Latinoamérica en este último sector.

**OPORTUNIDADES:**

- Acceso a compañías manufactureras y exportadoras mexicanas y extranjeras.
- Acceso a compañías de comercio electrónico.
- Acceso al centro de dispositivos médicos de California, el más grande en Estados Unidos.
- Hay 67 compañías que acogen la industria de dispositivos médicos en Tijuana con un crecimiento constante.

Superficie de terreno: 100,104 m<sup>2</sup>

Superficie Bruta Arrendable: 8,400 m<sup>2</sup>

Primer Edificio de Tijuana se encuentra terminado y rentado en su totalidad.



**GENERAL**

Ubicación:  
**35min del Aeropuerto  
Internacional**

**30min del cruce  
fronterizo de Otay**

- 6 muelles con niveladores.
- 2 rampa drive-in.
- 55 estacionamientos.
- Tragaluz del 5% de área total del techo.
- 6" losas de concreto.
- Divisible





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

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

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

## 2. NORTE II – CIUDAD JUÁREZ

### INDUSTRIAL ESTÁNDAR / CO-WORKING

**OBJETIVO:** Atender la demanda de edificios industriales en Ciudad Juárez, Chihuahua.

**UBICACIÓN:** Ciudad Juárez es la octava ciudad más grande en México con una población de aproximadamente 1.3 millones de personas. Junto con El Paso, Texas, conforman la segunda área metropolitana binacional más grande y adyacente en el mundo. Desde 1969, Cd. Juárez ha sido el hogar de algunas de las firmas manufactureras más grandes en el mundo, con una fuerte presencia de compañías automotrices, médicas, de electrodomésticos y aparatos electrónicos. Nuestro parque industrial está situado a 20 minutos del cruce fronterizo con El Paso, Texas y a 10 minutos del Aeropuerto Internacional de Ciudad Juárez en una de las zonas con más alta absorción en Ciudad Juárez.

**MERCADO:** Es el mercado de inmuebles industriales más grande de la frontera con Estados Unidos con 6.2 millones de m². Los principales sectores son el automotriz, biomédico, electrónico y electrodomésticos, entre otros.

**OPORTUNIDADES:**

- Capturar la demanda de espacio creada por la industria dedicada a la Electrónica.
- Excelente ubicación en el sub-mercado más dinámico de Cd. Juárez.
- Creciente demanda de espacio industrial en la región.

Superficie de terreno: 69,719 m²

Superficie Bruta Arrendable: 13,947 m²

Primer Edificio de Ciudad Juárez se encuentra terminado, con una carta de intención vinculatoria y se encuentra en proceso de firma el contrato para su arrendamiento.



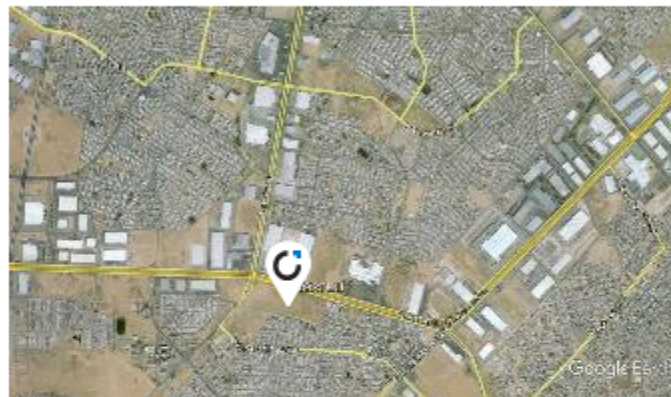
## GENERAL

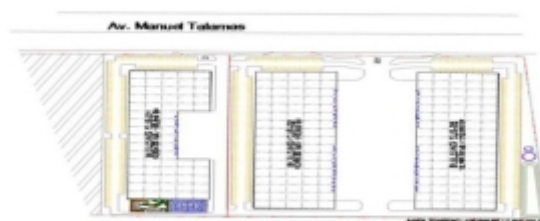
Ubicación:  
**15min del Aeropuerto  
Internacional**  
  
**15 min del Puente  
Internacional  
Zaragoza**

- 10 muelles con niveladores.
- 2 rampa drive-in.
- 178 estacionamientos.
- Tragaluz 5% del total del área del techo.
- 6" losas de concreto.
- Expandable/Divisible.

## UBICACIÓN

Blvd. Manuel Talamás Camandari intersección con Ave. Las Torres.  
Aprox. 13kms del Puente Zaragoza





### 3. BAJÍO II-IRAPUATO

#### INDUSTRIAL ESTÁNDAR / CO-WORKING

**OBJETIVO:** Desarrollar un Parque Industrial compartido que permita alojar a PYMEs bajo esquemas tradicionales y de *Co-Working Industrial®* sobre uno de los corredores industriales más importantes del Bajío.

**UBICACIÓN:** Guanajuato se ubica en la zona centro-norte de México. Colinda con los estados de Jalisco, Zacatecas, San Luis Potosí, Querétaro y Michoacán. Estar ubicada en el centro del país tiene implicaciones económicas importantes para el estado, ya que lo atraviesan varias de las autopistas y vías férreas principales del país. Irapuato es uno de los municipios económicamente más competitivos del estado debido a la diversidad de su Industria, su infraestructura y oferta de servicios. Recientemente con el arribo de la industria automotriz y la creación de nuevos parques industriales, Irapuato retomó su crecimiento, porque, aunque algunas de estas empresas trasnacionales se ubican en Silao, el 70% de la mano de obra proviene de Irapuato, tanto administrativa como operaria.

**MERCADO:** en los años recientes, Guanajuato se ha convertido en la plataforma manufacturera más grande de México para los japoneses, gracias al establecimiento de fabricantes automotrices como Mazda, Honda y Toyota, así como del establecimiento de proveedores nivel 1 y 2 ("Tier 1 y 2") del mismo país.

#### OPORTUNIDADES:

- Desarrollar espacios para las PYMEs nacionales que proveen a las cadenas de valor existentes en la región.
- Acceso a la industria automotriz en la región.

Superficie de terreno: 302,085 m<sup>2</sup>



#### GENERAL

Ubicación:

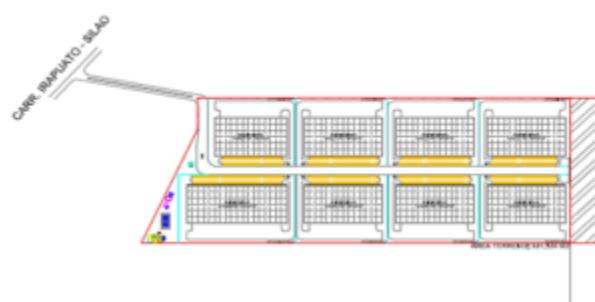
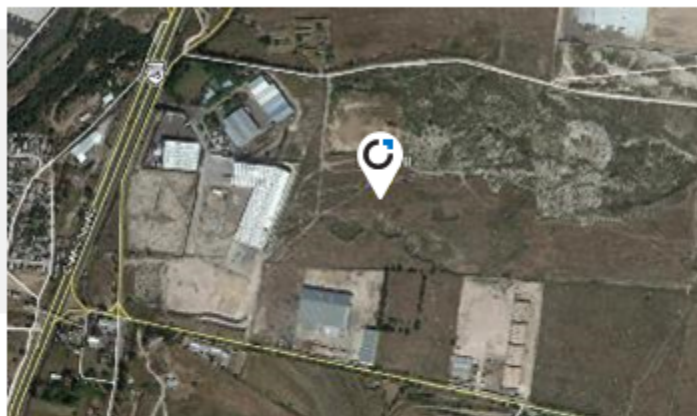
**33 kms al Aeropuerto  
Internacional de  
Guanajuato**

**147 kms del  
Aeropuerto  
Internacional de  
Querétaro**

- Enfrente del Parque Industrial Castro del Río
- 25 min del Aeropuerto Internacional de Guanajuato.
- 90 min de Querétaro.
- 55 kms de León.
- 5 min Planta de Ford



**UBICACIÓN**  
Frente al Parque Industrial Castro del Río.  
Carretera Irapuato – Silao Km 14 Irapuato, Guanajuato.



#### 4. CENTRO II – NAUCALPAN

##### **CO-WORKING INDUSTRIAL® / OFICINAS DENTRO DEL DESARROLLO**

**OBJETIVO:** Primer espacio de “Co-Working Industrial®” y de oficinas dentro del desarrollo en el área metropolitana de la Ciudad de México para las PYMEs.

**UBICACIÓN:** Naucalpan es una de las zonas industriales más importantes dentro del área metropolitana de la Ciudad de México. Es un sub-mercado que está pasando por una etapa de reconversión que incluye nuevos edificios de oficinas, centros comerciales, centros multimodales de transporte y la renovación de accesos en la zona. Nuestra ubicación se encuentra a 500mts del Boulevard Manuel Ávila Camacho “Periférico”, a 10 minutos de la zona de Polanco, del centro financiero Mexicano y del corredor de oficinas más importante en la CDMX.

**MERCADO:** Naucalpan tiene un inventario industrial de 46 mil m<sup>2</sup>, comparado con otras áreas metropolitanas, sin embargo, la tasa de desocupación de inmuebles industriales es prácticamente cero. Se sabe que muchas compañías valoran esta ubicación y esto se refleja en alquileres más elevados para muchos edificios de Clase C en el área.

**OPORTUNIDADES:**

- Desarrollar el primer *Co-Working Industrial*® de Fibra Upsite.
- Bajo nivel de vacancia y ningún desarrollo industrial de Clase A nuevo en el área.
- Superficie de terreno: 7,235 m<sup>2</sup>



**GENERAL**

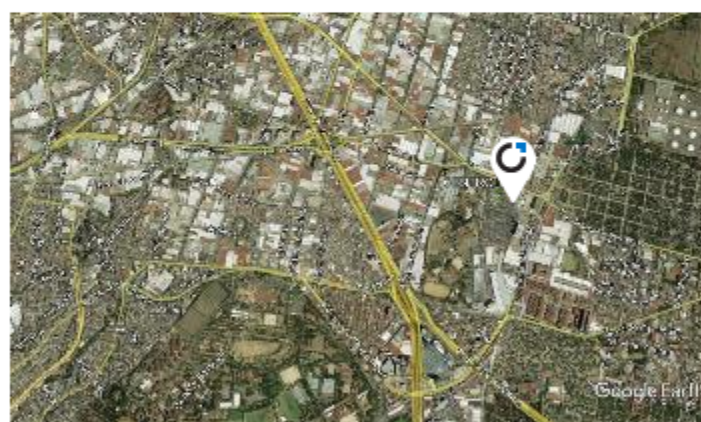
Ubicación:  
**17kms del AICM**

**600mts del Periférico**  
**Manuel Ávila Camacho**

**6kms de Polanco**

- 500mts del Metro Cuatro Caminos.
- 550mts CETRAM Cuatro Caminos.
- 1.2 kms de El Toreo
- 16 kms de la UNAM
- 14 kms de la UP
- Oficinas + edificio industrial.
- Enfoque en PYMES.

**UBICACIÓN**  
Av. 16 de Septiembre  
Naucalpan, Estado de México



## 5. CENTRO III- TLAXCALA

### **EDIFICIO BUILT-TO-SUIT O A LA MEDIDA**

**OBJETIVO:** Primer edificio *Built-To-Suit* de 31,000 m<sup>2</sup> de Superficie Bruta Arrendable y 84,009 m<sup>2</sup> de terreno de Fibra Upsite. Edificio a la medida para manufactura ligera en el estado de Tlaxcala. El contrato es denominado en Dólares Americanos con un plazo de 10 años dedicado para la industria de exportación.

**UBICACIÓN:** El edificio está localizado en la Ciudad Industrial de Xicoténcatl a 40 minutos del centro de Tlaxcala, a 55 minutos del Aeropuerto Internacional de la Ciudad de Puebla y a 60 minutos del centro de Puebla, con conectividad a las autopistas de: Puebla-México, Puebla-Veracruz y Puebla-Tlaxcala y Arco Norte.

**MERCADO:** Ubicado en el centro del país, es el Estado mejor conectado gracias a sus más de 2,400 km. de carreteras y sus casi 400 km. de las 2 principales vías ferroviarias que permiten transportar mercancías rápidamente desde Centro a Norte América y a través



de todo México. Tlaxcala ha estado creciendo en diversos sectores, generando empleos y economía saludable. Los sectores automotriz y textil son los principales del estado.

**BENEFICIOS:**

- Propiedad generadora de Dólares.
- Contrato a Largo Plazo.
- Valor residual del edificio.

Superficie Bruta Arrendable: 31,920 m<sup>2</sup>

Avance del Edificio BTS de Tlaxcala al 4T2019: 85%

**GENERAL**

Ubicación:  
**55min del Aeropuerto  
Internacional de  
Puebla**

**40min de Tlaxcala**

**60min de Puebla**

- 65km del Aeropuerto Internacional de Puebla.
- 35km de Tlaxcala.
- 65km de Puebla.
- Tragaluz del 5% del área total del techo.
- 6" losas de concreto.
- Expandible.

**UBICACIÓN**  
Ciudad Industrial Xicotencatl  
Tetela, Tlaxcala.



El contrato de arrendamiento contempla un plazo de 10 años contados a partir de la fecha de entrega del edificio, comprometida para finales del mes de enero de 2020, y está denominado en Dólares. El edificio tendrá una SBA aproximada de 31 mil metros cuadrados en su primera etapa, con una potencial expansión de hasta 12 mil metros cuadrados. La inversión total será de alrededor de \$13.5 millones de Dólares (incluyendo el costo del terreno). Se espera que el *cap rate* estabilizado para esta inversión sea de, aproximadamente, 12.06%.

## 6. CENTRO IV –QUERÉTARO

### *CLUSTER / INDUSTRIAL ESTÁNDAR*

#### **OBJETIVO:**

**UBICACIÓN:** El parque industrial en Querétaro está ubicado sobre la Autopista México-Querétaro a 20 minutos de la ciudad de Querétaro, a 25 minutos del Aeropuerto Internacional de Querétaro.

**MERCADO:** Querétaro cuenta con un inventario de 8.57 millones de metros cuadrados de Superficie Bruta Arrendable de Bienes Raíces Industriales, de los cuales 4.27 millones están calificados como “Clase A” y 4.29 en la “Clase B”, distribuidos en un total de 45 parques industriales en 5 corredores industriales principales, registrando más de 1,050 propiedades industriales (mayores a 2,000 m2), que solventan los principales sectores de la Región con más de 63 industrias (entre los más importantes: el automotriz, aeronáutico, alimentos y tecnologías de la información), con inversiones de origen 7% nacional y 93% extranjera (teniendo como principales países inversionistas a Estados Unidos, Alemania, Francia, Corea del sur y España), detonan el crecimiento económico en el Estado.

**OPORTUNIDADES:**

- Capturar la demanda de espacio creada por la industria automotriz y aeroespacial.
- Atender la creciente demanda de espacio industrial en la región.
- Superficie de terreno: 315,468 m<sup>2</sup>



**GENERAL**

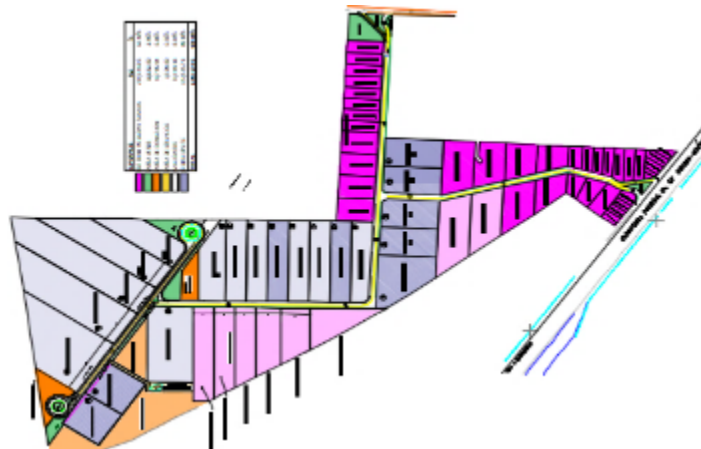
**Ubicación:**

**33 kms al Aeropuerto  
Internacional de  
Guanajuato**

**147 kms del  
Aeropuerto  
Internacional de  
Querétaro**

- Sobre la Autopista México - Querétaro
- 25 min del Aeropuerto Internacional de Guanajuato.
- 90 min de Querétaro.
- 55 kms de León.
- 0 mts CEDIS Soriana

**UBICACIÓN**  
 Frente al CEDIS de Soriana sobre la Autopista México – Querétaro Km 193  
 San Miguel La Piedad, Querétaro, Querétaro.



## Evolución de los activos del fideicomiso:

Al 31 de diciembre de 2019 los CBFIs que se encuentran en circulación están distribuidos de la siguiente forma:

DISTRIBUCION DE CBFIs	CBFI	\$MM (MXP)	%
CBFIs en Circulación	32,399,312	\$ 1,198,775	100.0%
Oferta Pública	14,990,009	\$ 554,630	46.3%
Fideicomiso o Puente	17,409,303	\$ 644,144	53.7%

A continuación, se muestra una comparativa de la evolución de los activos del patrimonio del fideicomiso al momento de la Oferta Pública Inicial y al cuarto trimestre de 2019. Esta tabla

muestra la capacidad de Fibra Upsite de obtener terrenos aportados en ubicaciones “prime” disponiendo de una menor cantidad de CBFIs que la originalmente planeada y con una mayor superficie a la que se tenía determinada en el momento de la Oferta Pública Inicial.

Proyecto	Ubicación	Inicial Terreno m2	Aportación		Avalúo
			CBFIs	\$ MNX	\$ MNX
Noroeste I	Tijuana	119,469 m2	4,591,179 CBFIs	169,873,623	186,344,568
Norte II	Cd. Juárez	100,000 m2	2,470,488 CBFIs	91,408,056	98,283,000
Centro III	Tlaxcala	84,009 m2	1,021,732 CBFIs	37,804,084	67,633,757
Centro II	Naucalpan	7,235 m2	2,494,595 CBFIs	92,300,015	101,593,050
Bajío II	Irapuato	302,085 m2	1,714,536 CBFIs	63,437,832	209,128,335
Bajío IV	Querétaro	315,468 m2	1,825,906 CBFIs	67,558,522	253,900,000
<b>Total</b>		<b>928,266 m2</b>	<b>14,118,436 CBFIs</b>	<b>522,382,132</b>	<b>916,882,710</b>

Actualmente Fibra Upsite desarrolla un parque industrial de 12 hectáreas en la ciudad de Tijuana y tres edificios industriales que en su totalidad suman 54,155 metros cuadrados. Dos de ellos son de tipo inventario y el tercero es un edificio a la medida (BTS) para un cliente específico. En la siguiente tabla se muestra el avance de los desarrollos al cuarto trimestre de 2019.

Edificios en Construcción	Región	SBA (m²)	% de Avance	% Rentado	Fecha de Entrega	Conversión Portafolio "Lease Up"
TU01	Tijuana	8,400	100%	0%	31-Dec-19	4Q 2019
CJS01	Juarez	13,835	100%	0%	30-Nov-19	4Q 2019
TLAX01	Tlaxcala	31,920	85%	100%	31-Jan-20	1Q 2020
<b>Total</b>		<b>54,155</b>				

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.

## Desempeño de los activos del fideicomiso:

La siguiente tabla muestra el valor generado entre el costo de aportación de los terrenos y el valor comercial determinado por un valuador independiente.



Proyecto	Ubicación	Inicial Terreno m2	Aportación		Avalúo
			CBFIs	\$ MNX	\$ MNX
Noroeste I	Tijuana	119,469 m2	4,591,179 CBFIs	169,873,623	186,344,568
Norte II	Cd. Juárez	100,000 m2	2,470,488 CBFIs	91,408,056	98,283,000
Centro III	Tlaxcala	84,009 m2	1,021,732 CBFIs	37,804,084	67,633,757
Centro II	Naucalpan	7,235 m2	2,494,595 CBFIs	92,900,015	101,593,050
Bajío II	Irapuato	302,085 m2	1,714,536 CBFIs	63,437,832	209,128,335
Bajío IV	Querétaro	315,468 m2	1,825,906 CBFIs	67,558,522	253,900,000
<b>Total</b>		<b>928,266 m2</b>	<b>14,118,436 CBFIs</b>	<b>522,382,132</b>	<b>916,882,710</b>

Al cierre de 2019 y de 2018 todas las propiedades de la Fibra se encontraban en el proceso de desarrollo. Por lo anterior en esos años la Fibra no he recibido los ingresos por arrendamiento generando la pérdida operativa neta de Ps. 32,227,951 y Ps. 49,317,534.36 respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 la Fibra no tenía el portafolio en operación, y no reporta la vacancia.

El flujo de operación (“FFO” por sus siglas en inglés) fue negativo de Ps.31,270,490 al cierre de 31 de diciembre de 2019 y negativo de Ps. 16,829,482 al cierre de 2018, ya que los proyectos de la Fibra se encontraban en la etapa de desarrollo. FFO de la Fibra está calculado de acuerdo a la guía propuesta por la Asociación Mexicana de FIBRAS Inmobiliarias.

<b>Fideicomiso Irrevocable No. F/3218</b>		
<b>(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (Fibra Upsite)</b>		
FFO Reconciliación		
Ps.	<b>31-dic-19</b>	<b>31-dic-18</b>
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	544,963,031	1,830,239
<b>Ajustes</b>		
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(576,233,521)	16,829,482
<b>FFO Atribuible</b>	<b>(31,270,490)</b>	<b>(14,999,243)</b>
CBFIs en circulación	32,399,312	32,399,312
FFO por CBFi	(0.965)	(0.463)

Al cierre de 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Fibra no tenía le deuda por la anterior no hay el índice de nivel de apalancamiento, así como no existe el índice de cobertura de la deuda.

## Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:

En cuanto a los avances en nuestro plan de negocio, cerramos el primer ciclo de nuestro programa de inversión, terminando durante el 4T19 tres edificios que se tenían en construcción con una superficie bruta arrendable (SBA) de 54,155 metros cuadrados (582,922 pies cuadrados). De los cuales dos de ellos tienen contratos de arrendamiento denominados en moneda extranjera (dólares americanos) y con una ocupación del 100%.

La principal métrica financiera estratégica que planteamos desde nuestra tesis de inversión sustentada en la creación de valor a través del crecimiento del “NAV” por CBFi al cierre de 2019 aumentó un 44.4% desde la OPI.

<b>Ps.</b>	
<b>Total Propiedades de Inversion</b>	<b>1,549,268,481</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo	85,327,705
Impuesto al valor agregado por recuperar	62,876,164
<b>Total Activos</b>	<b>1,697,472,350</b>
<b>CBFIs Reservados <sup>1)</sup></b>	<b>121,762,079</b>
CAPEX y provisiones por invertir	(80,374,034)
Otras cuentas por pagar y pasivos	(7,822,287)
<b>Total Ajuste CAPEX y Pasivos</b>	<b>(88,196,321)</b>
<b>Total Ajustes de Pasivos y Capital</b>	<b>33,565,758</b>
<b>NAV Ajustado</b>	<b>1,731,038,108</b>
<b>NAV por CBFI en Circulación</b>	<b>53.43</b>
CBFIs al cierre del 31/12/19	29,108,445 CBFIs
CBFIs Reservados	3,290,887 CBFIs
Total CBFIs en Circulación	32,399,312 CBFIs

<sup>1)</sup> Corresponde a 3,290,887 CBFIs que no habían sido entregados al 31 de diciembre de 2019 al precio de OPI de Ps.37.00.

Nuestro apalancamiento operativo nos permitirá ir creciendo progresivamente nuestro “FFO” por CBFI, dado que tenemos un “Management” integrado y alineado con los intereses de los inversionistas, ya que la administración trabaja bajo un presupuesto de operación, aprobado por el Comité Técnico de la Fibra y no existen ninguna clase de “Fee”, esto le permite a la Fibra mantener costos y gastos de operación competitivos, es decir, dichos gastos en ningún momento incrementarán proporcionalmente al crecimiento de los ingresos así como al incremento del valor de las propiedades de inversión.

#### Proceso de desinversión

Después de que se haya logrado la estabilización de los proyectos incluidos en el portafolio de propiedades, el Administrador buscará capitalizar, de manera selectiva, el valor residual de los mismos mediante la enajenación de los Bienes Inmuebles. Lo anterior con el objetivo de que los Tenederos de CBFIs puedan capitalizar los rendimientos derivados de la compresión en las tasas de capitalización que pudieran estar disponibles en el mercado. Este análisis se llevará a cabo caso por caso, bajo la revisión y aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores según corresponda.

## **Informe de deudores relevantes**

Por la reciente creación de Fibra Upsite no existen a la fecha de este Reporte Anual deudores relevantes del Fideicomiso, por lo que esta sección del Reporte Anual no es aplicable.

## **Contratos y acuerdos relevantes:**

## i) Contrato de Fideicomiso

**Fines**

El fin primordial del Fideicomiso es el desarrollo y construcción y la adquisición de Bienes Inmuebles que se destinen al arrendamiento o la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Bienes Inmuebles, así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria o fiduciaria de los bienes arrendados, dentro de México.

En adición al fin primordial del Fideicomiso, los fines del Fideicomiso son los siguientes:

1. Que el Fiduciario sea el único y legítimo titular de los bienes y derechos que actualmente o en el futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato;
2. El desarrollo y construcción de todo tipo de edificios e instalaciones en los Bienes Inmuebles;
3. La adquisición de Bienes Inmuebles;
4. La celebración de contratos de obra para llevar a cabo la construcción de todo tipo de edificios e instalaciones en los Bienes Inmuebles, así como contratos para su mantenimiento, conforme a las instrucciones del Administrador o del Comité Técnico;
5. La celebración de Contratos de Arrendamiento, a través del Administrador, respecto de los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. En dichos contratos se podrá estipular que para determinar el monto de las contraprestaciones se incluyan montos variables o referidos a porcentajes, excepto en los casos en que la contraprestación se determine en función de un porcentaje fijo de las ventas del arrendatario, cuidando y vigilando que estos conceptos no podrán exceder del 5% del monto total de los ingresos anuales por concepto de rentas del fideicomiso;
6. Otorgar financiamiento a terceros para la adquisición o construcción de bienes inmuebles, con garantía hipotecaria o fiduciaria sobre los bienes inmuebles arrendados;
7. La venta o disposición de uno o más Bienes Inmuebles, Derechos o bienes que por cualquier causa formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, según sea instruido por el Administrador, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores al Fiduciario, según sus respectivas facultades conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;
8. La celebración por parte del Fiduciario con los Propietarios, conforme a las instrucciones del Administrador, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores al Fiduciario, según sus respectivas facultades conforme a lo establecido en el Fideicomiso, de Convenios de Adhesión y de promesa de adhesión para adquirir la propiedad de Bienes Inmuebles y cualesquiera otros Bienes Inmuebles, así como Derechos de Arrendamiento, ya sea con recursos derivados de cualquier Emisión o con cualesquiera otros recursos formen parte del Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido que; el Comité Técnico en su sesión inicial aprobara e instruirá al Fiduciario la celebración de los Convenios de Adhesión con los Propietarios iniciales, en los términos acordados en dicha sesión.
9. La celebración conforme a las instrucciones del Administrador, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores al Fiduciario, según sus respectivas facultades conforme a lo establecido en el Fideicomiso, de convenios conforme a los cuales el Fiduciario asuma, con cargo exclusivo al Patrimonio del Fideicomiso, cualquier tipo de obligaciones como medio para adquirir Bienes Inmuebles, Derechos o de cualquier otra forma lograr la consecución de los fines del Fideicomiso;
10. La constitución de cualquier fideicomiso a través del cual el Fiduciario adquiera un interés o participación en Bienes Inmuebles, destinados al fin primordial de este Fideicomiso, conforme a las instrucciones que para tal



efecto reciba el Fiduciario del Administrador, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según sus respectivas facultades conforme a este Fideicomiso; en el entendido que; el Comité Técnico en su sesión inicial aprobará e instruirá al Fiduciario la celebración de los Convenios de Adhesión y de promesa de adhesión con los Propietarios iniciales, en los términos acordados en dicha sesión.

11. Adquirir cualquier participación accionaria en cualquier tipo de sociedad mercantil cuyo objeto principal sea consistente con el fin primordial del Fideicomiso, o vender todo o cualquier parte de dicha participación accionaria, en ambos casos, conforme a las instrucciones que para tal efecto reciba el Fiduciario del Administrador, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según sus respectivas facultades conforme al Fideicomiso;
12. Celebrar con terceros todo tipo de asociaciones, coinversiones (*joint ventures*), asociaciones en participación u otros convenios similares que estén exclusivamente relacionados con los fines principales del Fideicomiso que se establecen en los párrafos del 1 al 12 que anteceden; para lo cual el Administrador, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, dentro de sus respectivas facultades, podrán instruir al Fiduciario conforme a lo previsto en el Fideicomiso;
13. Celebrar el Contrato de Administración con Operadora Upsite, o en su caso, modificarlo, terminarlo y/o celebrar un nuevo contrato de administración con el administrador sustituto conforme lo instruido por la Asamblea de Tenedores y lo establecido en el presente Contrato;
14. Celebrar los Contratos de Operación que le indique el Administrador, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, dentro de sus respectivas facultades conforme al Fideicomiso;
15. La contratación de todo tipo de seguros para proteger el Patrimonio del Fideicomiso y, en su caso aprobar previa opinión del Comité de Prácticas Societarias, la contratación de seguros de responsabilidad para los miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Administrador, conforme a las instrucciones del Comité Técnico;
16. Presentar ante toda clase de autoridades, ya sean de carácter federal, estatal o municipal, las solicitudes que sean necesarias o permitientes para obtener todas las autorizaciones, permisos o concesiones que sean necesarias para la consecución o logro de los fines del Fideicomiso; ya sea directamente, o a través del Administrador, o de cualquier otra persona o personas que el Administrador, o el Comité Técnico le indiquen para tal efecto, conforme a sus respectivas facultades conforme al Fideicomiso;
17. Celebrar contratos para la apertura de todo tipo de cuentas bancarias y de inversión con instituciones o intermediarios financieros, nacionales o extranjeras; para lo cual el Administrador o el Comité Técnico podrán instruir al Fiduciario, según lo previsto en el Fideicomiso;
18. Llevar a cabo una o más emisiones de CBFIs conforme a las instrucciones que el Fiduciario reciba de la Asamblea de Tenedores para ser colocados en forma privada o entre el gran público inversionista, ya sea a través de la BMV o en mercados de valores extranjeros reconocidos;
19. Conforme a la legislación aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y firmar y entregar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para inscribir los CBFIs en el RNV, de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso;
20. Conforme a la legislación aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar, firmar y entregar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para listar los CBFIs en la BMV y depositar el título que ampare los CBFIs en Indeval o realizar cualquier gestión ante cualquier autoridad gubernamental, órgano auto regulatorio, para obtener y llevar a cabo la Colocación de los CBFIs, de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso;

21. Conforme a la legislación aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar, firmar y entregar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para actualizar la inscripción de los CBFIs en el RNV, actualizar el listado de los CBFIs en la BMV y realizar el canje y depósito del título en Indeval, derivado de la realización de emisiones adicionales, de conformidad con, y bajo los términos y condiciones aprobados e instruidos por la Asamblea de Tenedores;
22. Llevar a cabo una o más emisiones de todo tipo de valores de deuda con cargo al Patrimonio del Fideicomiso para ser colocados entre el gran público inversionista en México o en el extranjero, conforme a las instrucciones para tal efecto del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores conforme a sus respectivas facultades conforme al Fideicomiso;
23. Celebrar uno o más Contratos de Colocación y llevar a cabo una o más ofertas públicas de CBFIs para su colocación entre el gran público inversionista en México o en el extranjero de acuerdo a las instrucciones del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores conforme a sus respectivas facultades bajo el Fideicomiso;
24. Celebrar con el Representante Común, conforme a las instrucciones del Comité Técnico, un convenio de prestación de servicios;
25. Contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, uno o más préstamos, créditos o financiamientos, con instituciones financieras nacionales o extranjeras, ya sea en Pesos o en cualquier otra moneda y ya sean quirografarios o con garantía hipotecaria o fiduciaria sobre todos o parte de los bienes que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las instrucciones del Administrador, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores para tal efecto conforme a sus respectivas facultades conforme al Fideicomiso, para lo cual el Fiduciario celebrará los contratos respectivos;
26. Proporcionar acceso al Representante Común o a quien éste designe, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el Fideicomiso, según sea necesaria para que el Representante Común cumpla con sus obligaciones frente a los Tenedores;
27. Llevar a cabo la recompra de CBFIs de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, para su posterior cancelación o, en la medida permitida por la legislación aplicable de tiempo en tiempo y en todo caso en estricto cumplimiento a dicha legislación, en particular con lo establecido en el punto 3.21.3.8 de las Resolución Miscelánea Vigente, mantenerlos en tesorería para su recolocación ante el gran público inversionista. La recompra deberá cumplir con las disposiciones fiscales aplicables vigentes de tiempo en tiempo, incluyendo las siguientes, según sean modificadas o sustituidas en el futuro:
  - a. Los CBFIs adquiridos sumados a los que hubiesen adquirido previamente, no excedan del 5% de la totalidad de CBFIs emitidos.
  - b. Los CBFIs adquiridos se cancelarán o se mantendrán en tesorería para su recolocación dentro de un plazo máximo de un año, contado a partir del día de la adquisición. En el caso de que la adquisición de CBFIs propios se haga con recursos que se obtengan a través de la Emisión de obligaciones convertibles en CBFIs, el plazo máximo será el de la emisión de dichas obligaciones.
  - c. La inversión en CBFIs, valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores y acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda, no exceda en su conjunto del treinta por ciento (30%) del Patrimonio del Fideicomiso.
  - d. Se reconocerán los rendimientos que generen los CBFIs, durante el periodo de tenencia, para determinar el resultado fiscal del ejercicio.

- e. En todo caso se estará a lo dispuesto en las disposiciones fiscales aplicables en materia de utilidad distribuida.

Adicionalmente, el Administrador o la persona designada por el Comité Técnico podrá instruir al Fiduciario las operaciones de recompra de CBFIs a través de alguna bolsa de valores siempre que:

- (1) El Fideicomiso se encuentre al corriente en el pago de las Distribuciones.
- (2) Estén al corriente en el pago de sus obligaciones derivadas de la emisión de instrumentos representativos de un pasivo a cargo del Fideicomiso, inscritos en el RNV.
- (3) Lleven a cabo las operaciones de adquisición:
  - i. Sobre CBFIs sin ninguna distinción respecto de los titulares de dichos CBFIs, que reste generalidad a la operación.
  - ii. A través de una orden de mercado. En el evento de que no hubiere posturas, el Administrador o persona designada por el Comité Técnico del Fideicomiso, deberá instruir al Fiduciario que se opere su orden como limitada, para lo cual determinará como precio el de la última operación de compra-venta registrada en alguna bolsa de valores, a menos que a solicitud justificada del Fiduciario, de conformidad con las instrucciones del Administrador o persona designada por el Comité Técnico del Fideicomiso, proceda la operación mediante subasta, en la que en todo caso deberán considerarse los precios de las otras series del Fideicomiso, en su caso.
  - iii. En caso de que la intención del Fiduciario sea adquirir más del 1% de los CBFIs emitidos, en una misma sesión bursátil, de conformidad con las instrucciones recibidas, deberá informarlo a través del SEDI, cuando menos con 10 minutos de anticipación a la presentación de las posturas correspondientes a su orden. Dicho comunicado deberá contener, como mínimo, información relativa a la clase de CBFIs a adquirir, porcentaje de los CBFIs emitidos por el Fiduciario y precio.
  - iv. Mediante oferta pública de compra cuando el número de CBFIs que se pretenda adquirir en una o varias operaciones, dentro de un lapso de 20 días hábiles, sea igual o superior al 3% de los CBFIs emitidos por el Fiduciario.
  - v. Ordenándola por conducto de la persona designada por el Comité Técnico del Fideicomiso, como responsable del manejo de los recursos para la adquisición de los CBFIs propios, ajustándose a las políticas de adquisición y colocación de CBFIs propios, mismas que deberán ser aprobadas por el Comité Técnico, ajustándose a lo previsto en el artículo 60 de la Circular Única de Emisoras.
  - vi. A través de una sola casa de bolsa, cuando se lleve a cabo en una misma fecha.
- (4) El Fiduciario deberá abstenerse de instruir órdenes durante los primeros y los últimos 30 minutos de operación que correspondan a una sesión bursátil, así como fuera del horario de dicha sesión. Adicionalmente, deberán tomar las providencias necesarias para que los intermediarios financieros a los que les giren las instrucciones no lleven a cabo las operaciones en los referidos periodos.
- (5) El Fiduciario únicamente instruirá órdenes con vigencia diaria.
- (6) El Fiduciario deberá dar aviso a la BMV, a más tardar el día hábil inmediato siguiente a la concertación de la operación de adquisición, a través del SEDI, debiendo precisar, cuando menos, la información siguiente:
  - i. La fecha y número consecutivo de la operación de adquisición correspondiente.

- ii. Tipo de operación.
- iii. Número de CBFIs adquiridos y en su caso la serie a la que pertenecen.
- iv. Precio unitario e importe de la operación.
- v. Intermediarios por conducto de los cuales se efectúan las adquisiciones.
- vi. El remanente de los CBFIs que, mediante acuerdo en Asamblea de Tenedores, se hubieren asignado para la adquisición de CBFIs.

(7) Se abstengan de instruir la realización de operaciones de compra o venta de sus CBFIs:

- Desde el momento en que tenga conocimiento de cualquier oferta pública sobre sus valores y hasta que el periodo de dicha oferta haya concluido.
- Cuando existan Eventos Relevantes que no hubieran sido dados a conocer al público inversionista.

(8) Las operaciones de Colocación de CBFIs previamente adquiridos, se ajustarán a lo señalado en los numerales (3) al (7) anteriores.

Lo previsto en los numerales (1) al (8) anteriores estará vigente en lo que no se oponga a las disposiciones de carácter general vigentes que resulten aplicables.

En su oportunidad, el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, deberá celebrar un contrato de intermediación bursátil no discrecional con alguna casa de bolsa, mismo que se deberá enviar a la BMV a través del SEDI y a la CNBV a través del STIV-2, dentro de los 10 días hábiles siguientes a su celebración o a cualquier modificación.

En lo que no contravenga las disposiciones fiscales aplicables, la Asamblea de Tenedores, para cada ejercicio, deberá acordar expresamente el monto máximo de los recursos que podrán destinarse a la recompra de los CBFIs. En tanto los CBFIs pertenezcan al Fiduciario y se conserven en tesorería, no podrán ser representados ni votados en las Asambleas de Tenedores, ni ejercitarse derechos sociales o patrimoniales de tipo alguno. El Representante Común no tendrá injerencia en los mecanismos de recompra y colocación de CBFIs.

En su caso, el Administrador o la persona designada por el Comité Técnico siempre que las condiciones imperantes en el mercado o en la actividad económica que desarrolle el Fideicomiso así lo justifique, podrá exceptuar lo previsto en las fracciones (3) iii) y (4) del presente numeral 27.

- 28. Recibir en las cuentas del Fideicomiso los Ingresos por Arrendamiento y cualquier otro ingreso a cuenta de Derechos o ingresos que por cualquier otra causa formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;
- 29. Constituir un fideicomiso irrevocable de administración como fideicomitente, con CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple, como fiduciario y con la comparecencia del Administrador (el "Fideicomiso Puente"), en el cual aporte los CBFIs reservados para los Propietarios iniciales de conformidad con lo previsto en el Inciso 16.01 siguiente; en términos sustancialmente iguales al formato que se adjunta al presente como Anexo 7, y entregue toda la información que resulte necesario al fiduciario del Fideicomiso Puente para su constitución, sirviendo la presente como carta instrucción para todos los efectos legales a que haya lugar.

Lo anterior, en el entendido, que el Comité Técnico en su sesión inicial ratificará dicho acto y resolverá sobre cualquier cuestión relacionada con la operación y funcionamiento de dicho fideicomiso.

30. Llevar a cabo inversiones con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en Inversiones Permitidas, o conforme a las instrucciones del Comité Técnico;
31. Generar provisiones y reservas conforme a sanas prácticas de la industria, para el pago de todos los gastos inherentes a la ejecución del Proyecto, la operación de los Bienes Inmuebles y los fines del Fideicomiso, incluyendo, sin limitar, el pago de contribuciones fiscales y los impuestos que sean aplicables, los gastos de cualquier Emisión y de mantenimiento del listado de los CBFIs que se hayan sido colocados entre el gran público inversionista, ya sea en México o el extranjero, conforme a las instrucciones del Administrador o del Comité Técnico;
32. Llevar a cabo con cargo exclusivo al Patrimonio del Fideicomiso, todos los pagos a terceros que correspondan conforme a los contratos que el Fiduciario haya celebrado para la consecución y logro de los fines del Fideicomiso, incluyendo los que correspondan conforme al Contrato de Administración, contra entrega de facturas o documentos que reúnan todos los requisitos fiscales aplicables;
33. Presentar, a través del Administrador, todas las declaraciones fiscales y llevar a cabo el pago puntual y oportuno, con cargo exclusivo al Patrimonio del Fideicomiso, de todos los impuestos, derechos y contribuciones aplicables conforme a la ley vigente de vez en vez, así como llevar a cabo todos los actos jurídicos y materiales, tales como retenciones, expedición de constancias y registros, necesarios para cumplir con todas las obligaciones a su cargo derivadas de las disposiciones fiscales en vigor durante la vigencia del Fideicomiso;
34. Preparar y presentar cualesquiera reportes o informes sean requeridos por parte de cualquier autoridad gubernamental o de cualquier otra forma deban entregarse conforme a la LMV o a la ley aplicable;
35. Llevar a cabo Distribuciones de Efectivo de conformidad con el Fideicomiso y las instrucciones del Comité Técnico;
36. Contratar y remover o sustituir al Auditor Externo, conforme a las instrucciones del Comité Técnico, previa opinión del Comité de Auditoría;
37. Contratar o remover a consultores, asesores, depositarios, abogados, contadores, expertos o cualesquiera otros agentes o representantes sean o hayan sido contratados por el Fiduciario conforme a las instrucciones del Comité Técnico, para el logro y consecución de los fines del Fideicomiso;
38. Otorgar poderes generales o especiales a favor de las personas que el Administrador le indique por escrito conforme a lo establecido en el Contrato de Administración, o que le indique el Comité Técnico, ya sea para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso o de cualquier otra forma para el logro y consecución de los fines del Fideicomiso; en el entendido que el Fiduciario no otorgará poderes, generales o especiales: (i) para abrir, cancelar cuentas del Fideicomiso, excepto por lo que se refiere a la Cuenta de Operación; (ii) para actos de dominio; o (iii) para suscribir, aceptar, endosar, negociar, garantizar, certificar títulos de crédito en términos del artículo 9 de la LGTOC, ya que dichas facultades deberán ser ejercitados en todo momento por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios;
39. Llevar a cabo todos los actos que sean necesarios o convenientes para conservar y, en su caso, defender frente a terceros el Patrimonio del Fideicomiso, realizando todos los actos necesarios para su defensa de conformidad con los términos del Fideicomiso, y la ley aplicable;
40. En su oportunidad, llevar a cabo a través del Administrador o de cualquier otra persona o personas que en su caso lo hayan sustituido, la liquidación del Fideicomiso y la consecuente Distribución final a los Tenedores;

41. Llevar a cabo cualquier otro tipo de actividades que el Administrador o, en su caso, el Comité Técnico, consideren necesarias, recomendables o convenientes para el logro y consecución de los fines del Fideicomiso; y
42. En general, llevar a cabo cualquier acto y celebrar cualquier tipo de contrato o convenio según sea necesario o conveniente para la consecución y logro de los fines del Fideicomiso, conforme a las instrucciones del Comité Técnico para tal efecto.

### ***Patrimonio del Fideicomiso***

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado por todo lo siguiente:

1. La aportación inicial de Upsite México al Fideicomiso;
2. Los Bienes Inmuebles Aportados y los Bienes Inmuebles Adquiridos por el Fideicomiso. Respecto de la aportación de uno o más Bienes Inmuebles por uno o más Propietarios, se formalizará mediante la celebración del Convenio de Adhesión que se firme para tal efecto. El Fiduciario hará el registro correspondiente dentro del Patrimonio del Fideicomiso, a los costos de adquisición convenido en el Convenio de Adhesión;
3. Los contratos de promesa de aportación que se firmen previo a la firma de los Convenios de Adhesión.
4. Los Contratos de Arrendamiento y los Derechos de Arrendamiento que sean aportados al Fideicomiso o de cualquier otra forma sean adquiridos por el Fiduciario en cumplimiento a los fines del Fideicomiso;
5. Los Derechos que por cualquier causa formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;
6. Los recursos derivados de cualquier Emisión;
7. Los recursos derivados de la Colocación pública o privada, según sea el caso, de CBFIs;
8. Los Ingresos por Arrendamiento;
9. Las Inversiones Permitidas y el producto o rendimiento de éstas;
10. Los rendimientos que se obtengan por cualquier causa a favor del Patrimonio del Fideicomiso, en su caso;
11. Los recursos que obtenga el Fiduciario derivados de la emisión de valores representativos de deuda, emitidos por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso;
12. Los recursos que obtenga el Fiduciario derivados de cualquier préstamo, crédito o financiamiento, ya sea de instituciones financieras nacionales o extranjeras, con independencia de que dicho préstamo, crédito o financiamiento esté denominado en Pesos o en cualquier otra moneda;
13. El producto de la venta de uno o más Bienes Inmuebles o de Derechos por parte del Fiduciario, conforme a las instrucciones del Administrador, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sus respectivas facultades conforme al Fideicomiso;
14. Los derechos derivados de cualquier contrato, convenio o acuerdo suscrito por el Fiduciario o adquirido por él, ya sea directamente o indirectamente, en cumplimiento de los fines del Fideicomiso, incluyendo enunciativa más no limitativamente los derechos que deriven de cualquier fideicomiso en el cual el Fiduciario, en cumplimiento a los fines del Fideicomiso, tenga cualquier interés jurídico o económico;

15. También forman parte del Patrimonio del Fideicomiso las obligaciones a cargo del Fiduciario incurridas en cumplimiento de los fines del Fideicomiso, de cualquier especie; y
16. Las demás cantidades bienes muebles o inmuebles o derechos que por cualquier otra causa formen parte del Patrimonio Fideicomiso.

Para los efectos previstos en la Circular 1/2005, lo establecido en este apartado constituye el inventario a que se hace referencia en el apartado 5.1 de dicha circular. En la medida en que varíe el Patrimonio del Fideicomiso, el inventario al que se hace referencia en este párrafo se considerará actualizado para efectos de la Circular 1/2005.

El Administrador y el Comité Técnico verificarán de tiempo en tiempo, que por lo menos el setenta por ciento (70%) del Patrimonio del Fideicomiso, o aquél otro porcentaje del Patrimonio del Fideicomiso que se establezca en las disposiciones aplicables a las Fibras vigente de tiempo en tiempo, esté invertido en Bienes Inmuebles o Derechos; y el remanente se invierte en Inversiones Permitidas.

Se deberá considerar un plazo de doce (12) meses contados a partir de la fecha de constitución del Fideicomiso, o de la fecha en que se lleve a cabo cualquier Emisión, para dar cumplimiento a lo establecido en esta sección.

### ***Comité Técnico***

El Comité Técnico (incluyendo al secretario y pro-secretario) está integrado por las personas que se indican en los Anexos.

El Comité Técnico se integrará hasta por 21 (veintiún) miembros propietarios y sus respectivos suplentes, que serán nombrados o ratificados por la Asamblea de Tenedores de los cuales, por lo menos el cincuenta por ciento (50%) más uno de los miembros deberán ser Miembros Independientes.

El Comité Técnico cuenta con un secretario y un pro-secretario que no forman parte del Comité Técnico, y son designados o removidos en primer lugar por el Administrador, a falta de éste, por el Comité Técnico y en su defecto, por la Asamblea de Tenedores, en cualquier momento, sin restricción alguna. El secretario y pro-secretario actúan con ese carácter en el Comité de Inversiones, el Comité de Auditoría, el Comité de Prácticas Societarias y el Comité de Nominaciones, y están presentes con el mismo carácter en las Asambleas de Tenedores.

Para la integración del Comité Técnico, aplicará lo siguiente:

- a) El Administrador tiene derecho a designar a tres miembros propietario del Comité Técnico y a sus respectivos suplentes, que actuará siempre como presidente del Comité Técnico.
- b) El Comité de Nominaciones propondrá a las personas que por su experiencia y profesionalismo integren el Comité Técnico de vez en vez, excluyendo a los miembros nombrados en ejercicio del derecho de minorías. Los Miembros Independientes serán designados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos y cuya independencia será calificada por la mayoría de votos presentes en la Asamblea de Tenedores en la cual sean designados o ratificados, ajustándose a lo dispuesto en las disposiciones aplicables de la LMV (los "Miembros Independientes"). El Comité de Nominaciones deberá tomar en cuenta los derechos de minoría que se establecen en el Fideicomiso, para la integración del Comité Técnico.
- c) El Tenedor o grupo de Tenedores que en lo individual o en conjunto sea titular de cada diez por ciento (10%) de los CBFIs en circulación en la fecha de la Asamblea de Tenedores de que se trate, tendrá el derecho de designar a un miembro propietario y su respectivo suplente en el Comité Técnico, sujeto a lo establecido en la Cláusula XVII del Fideicomiso. Los miembros del Comité Técnico así designados, tendrán el carácter de miembros patrimoniales y no podrán ser considerados bajo ningún supuesto como Miembros Independientes.

El Representante Común y el secretario de la Asamblea de Tenedores se cerciorarán que el Tenedor o grupo de Tenedores que tenga derecho a designar a un miembro del Comité Técnico cuenta con la tenencia de CBFIs necesaria para tal efecto, al momento de la designación.

- d) Los Tenedores que hayan ejercido su derecho de minoría para la designación de miembros del Comité Técnico podrán en cualquier momento revocar en Asamblea de Tenedores la designación o sustituir a los miembros que hayan designado; tal designación solo podrá revocarse por los demás Tenedores siempre y cuando se revoque el nombramiento de todos los demás integrantes del Comité Técnico, en el entendido de que las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los doce meses siguientes a la revocación.
- e) En caso de muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico, el Administrador, Tenedor o grupo de Tenedores que hubiere hecho la designación podrá designar por escrito un miembro sustituto, en un plazo que no excederá de cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que el Administrador les notifique por escrito del acontecimiento, sin necesidad de una Asamblea de Tenedores para tal efecto. La falta de designación oportuna se considerará para todos los efectos como una renuncia a su derecho a designar al miembro sustituto del Comité Técnico respectivo en ese momento, sin perjuicio del derecho del Tenedor o grupo de Tenedores que hubiere hecho la designación, de nombrar nuevo miembro en la siguiente Asamblea de Tenedores. En este supuesto, el Comité de Nominaciones podrá hacer dicha designación sustituta únicamente en caso de ser necesaria para la operación del Comité Técnico, o el nombramiento será hecho en la Asamblea de Tenedores anual inmediata siguiente.
- f) Los Miembros Independientes representarán siempre, por lo menos, el cincuenta por ciento (50%) más uno de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes.
- g) Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes designados por las minorías sólo podrán ser destituidos de su encargo por los Tenedores que los hubieren designado. La Asamblea de Tenedores podrá revocar el nombramiento de miembros designados por las minorías siempre y cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los doce (12) meses siguientes a la revocación. El Administrador podrá nombrar de inmediato un nuevo miembro propietario y a su suplente, que actuará como presidente del Comité Técnico.
- h) Los miembros del Comité Técnico podrán ser de nacionalidad mexicana o extranjeros
- i) El Fiduciario y el Representante Común siempre serán invitados a cualquier sesión del Comité Técnico, a las que comparecerán con voz pero sin voto.
- j) El Comité Técnico también podrá invitar a cualquiera de sus sesiones, a asesores o expertos que estime conveniente, así como a ejecutivos o personal que el Administrador le indique, en cada caso con voz pero sin voto, para atender todos los asuntos sometidos a la consideración del Comité Técnico en la sesión de que se trate.
- k) Los miembros del Comité Técnico durarán en su cargo mientras su nombramiento no sea revocado, y continuarán en funciones hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos.
- l) Los miembros propietarios sólo podrán ser sustituidos ante su ausencia temporal por el suplente específicamente designado para sustituirlo.
- m) Los miembros del Comité Técnico tendrán derecho al emolumento que para cada ejercicio fiscal del Fideicomiso determine la Asamblea de Tenedores, ya sea en forma anual o por asistencia a cada sesión del Comité Técnico, del Comité de Inversiones, del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas Societarias o del Comité de Nominaciones del que formen parte.



- n) Los miembros del Comité Técnico tendrán respecto de su cargo y el Fideicomiso, las obligaciones de confidencialidad establecidas para los miembros de los consejos de administración de las sociedades anónimas bursátiles conforme a las disposiciones aplicables de la LMV, con las excepciones aplicables conforme a la ley.
- o) Los miembros del Comité Técnico desempeñarán su encargo procurando la creación del valor en beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, sin favorecer a un determinado Tenedor o grupo de Tenedores. Deberán actuar diligentemente adoptando decisiones razonadas y cumpliendo con los deberes de diligencia y de lealtad, y estarán sujetos a las CBFIs de responsabilidad, en cada caso, establecidas o previstas para los miembros de consejos de administración de sociedades anónimas bursátiles conforme a las disposiciones aplicables de la LMV.
- p) Cuando cualquier miembro del Comité Técnico o de cualquiera de los demás comités previstos por el Fideicomiso, tenga respecto de algún asunto cualquier conflicto de interés, deberá revelarlo a los demás miembros en la sesión de que se trate y se abstendrá de participar y estar presente en toda deliberación y voto de dicho asunto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado comité.

De acuerdo con el Fideicomiso, el Comité Técnico deberá reunirse por lo menos cuatro (4) veces al año de conformidad con el calendario que sea aprobado en la primera sesión de cada año; y de manera especial cuando sea necesario para el cumplimiento adecuado de sus funciones, con motivo de la convocatoria de uno de sus miembros propietarios a los demás miembros propietarios del Comité Técnico de conformidad con el Fideicomiso. La convocatoria a cualquier sesión no será necesaria cuando todos los miembros del Comité Técnico, propietarios o sus respectivos suplentes, estén presentes.

Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, deberá estar presente la mayoría de sus miembros propietarios o sus suplentes respectivos y sus resoluciones deberán ser adoptadas por mayoría de votos presentes, salvo los casos previstos en el Fideicomiso en los cuales será necesario contar con el voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes. Cada miembro propietario o su suplente a falta de aquél, tendrá derecho a un voto.

Los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios para ejercer el derecho de voto en sesiones. Tales convenios y sus características, y cualquier terminación subsecuente de dicho convenio, deberán notificarse al Fiduciario dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al de su concertación o terminación para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de las bolsas de valores en donde coticen los CBFIs. En dichos convenios se podrá estipular entre otras la posibilidad de los miembros no independientes de ejercer el voto en el mismo sentido del voto emitido por el Administrador.

El secretario preparará un acta para cada sesión del Comité Técnico en la cual las resoluciones adoptadas durante la sesión sean reflejadas y la cual deberá ser firmada por el presidente y el secretario. El secretario será el responsable de conservar un expediente con todas las actas de sesión y los demás documentos que hayan sido presentados al Comité Técnico.

Las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual podrá ser grabada. En dicho caso, el secretario confirmará por escrito la asistencia de los miembros, ya sean propietarios o suplentes, para propósitos de que exista quórum suficiente.

Asimismo, el Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de sesión, cuando éstas sean confirmadas por escrito por todos los miembros propietarios o sus suplentes respectivos.

En el evento de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la determinación del Comité Técnico, se revelará tal situación al público inversionista a través de la BMV mediante EMISNET o a través de la BIVA mediante DIV, según sea el caso.

Cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá solicitar al secretario que convoque una sesión cuando lo considere pertinente. Cuando el secretario reciba una solicitud, convocará a una sesión con al menos 5 (cinco) días hábiles de anticipación a la fecha de la sesión. La convocatoria deberá hacerse a todos los miembros, al Administrador y al Fiduciario por escrito o por correo electrónico, a la dirección que cada miembro del Comité Técnico indicará al momento de su nombramiento al Fiduciario, con copia

para el secretario del Comité Técnico, e indicará tanto la orden del día como el lugar, la fecha y la hora en las que se vaya a llevar a cabo la sesión.

El Comité Técnico tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

- a) Fijar las políticas y criterios generales conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso que serán propuestos por el Administrador ("Criterios de Elegibilidad"), que se harán constar en acta o documento para su referencia, y siempre en cumplimiento de los fines del Fideicomiso.
- b) Aprobar, de conformidad con lo previsto por el Fideicomiso, las operaciones, las inversiones, adquisiciones, enajenaciones y ventas con valor igual o mayor al cinco por ciento (5%) y hasta el diecinueve punto noventa y nueve por ciento (19.99%) del Patrimonio del Fideicomiso con base en cifras correspondientes al cierre del último trimestre reportado, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de doce (12) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola.
- c) Aprobar, con la previa opinión del Comité de Prácticas Societarias, las operaciones con Personas Relacionadas o que representen un conflicto de interés cuando sean menores al diez por ciento (10%) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del último trimestre reportado pero iguales o mayores al cinco por ciento (5%), para lo cual adicionalmente en todos los casos se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Los integrantes del Comité Técnico que hayan sido designados por el Fideicomitente y el Administrador así como por las Personas Relacionadas con estos deberán abstenerse de votar, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del Comité. En todo caso, la operación de que se trate deberá convenirse en condiciones prevalecientes de mercado.
- d) Definir las políticas contables aplicables al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso, así como el catálogo de cuentas, reservas y provisiones que sean necesarias, que serán propuestas por el Administrador, previa opinión del Comité de Auditoría.
- e) Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los lineamientos propuestos por el Administrador en materia de control interno y auditoría interna del Fideicomiso.
- f) Aprobar previa opinión del Comité de Prácticas, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Administrador.
- g) Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los estados financieros del Fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores.
- h) Autorizar la venta de parte del Patrimonio del Fideicomiso, sujeto a lo siguiente:
  - i. Cuando el valor de los bienes del Patrimonio del Fideicomiso que se pretendan vender sea igual o mayor al cinco por ciento (5%) y hasta el diecinueve punto noventa y nueve por ciento (19.99%) del Patrimonio del Fideicomiso, considerando las cifras del último trimestre calendario reportado, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de doce (12) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, se requerirá, además del voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico, incluyendo el voto favorable de la mayoría Miembros Independientes.
  - ii. Para el caso de la enajenación de uno o más Bienes Inmuebles dentro del Período Mínimo de Inversión, se requerirá solicitud de venta presentada por el Administrador y el voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. El Comité Técnico deberá definir el precio y demás términos y condiciones para la venta.

- i) Aprobar llevar a cabo una Distribución a los Tenedores mayor al noventa y cinco por ciento (95%) del resultado fiscal del Fideicomiso, así como las políticas bajo la cuales deberán efectuarse las Distribuciones de Efectivo, y la realización de cualquier Distribución de Efectivo. Cuando la Distribución de Efectivo sea superior al mínimo de noventa y cinco por ciento (95%) del resultado fiscal del Fideicomiso, se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
- j) Instruir al Fiduciario para que éste lleve a cabo la recompra, colocación y/o cancelación de CBFIs, que definirá caso por caso, ajustándose, en el caso de adquisición de CBFIs emitidos por el Fiduciario, a lo previsto en el Inciso 5.02 numeral (27) del Fideicomiso.
- k) Instruir al Fiduciario la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento, entre los cuales se incluyen todos aquellos acuerdos del mismo cuyo sentido sea contrario a la opinión emitida por el Comité de Prácticas o Comité de Auditoría. El Administrador notificará al Fiduciario los Eventos Relevantes de que tenga conocimiento a fin de que sean revelados al público inversionista conforme a la legislación aplicable; en el entendido, que la revelación de dichos eventos informará al Comité Técnico en la sesión inmediata siguiente.
- l) Instruir al Fiduciario, conforme a su nivel de autorización, la celebración de los Convenios de Adhesión o contratos de promesa de adhesión de conformidad con el Fideicomiso y la adquisición de los Bienes Inmuebles Aportados.
- m) Nombrar y remover, previa opinión del Comité de Auditoría, al Auditor Externo, instruyendo al efecto al Fiduciario para que realice la contratación o terminación del contrato respectivo.
- n) Establecer el Comité de Auditoría y el Comité de Prácticas Societarias a efecto de que los mismos lo auxilien en el desempeño de sus funciones, debiendo integrarlos, a cada uno de ellos, únicamente con Miembros Independientes. En cualquier caso, el Comité de Auditoría y el Comité de Prácticas Societarias deberá estar integrado siempre por un número impar de miembros del Comité Técnico y serán presididos por un Miembro Independiente, designado por el Comité Técnico.
- o) Establecer el Comité de Inversiones que estará integrado por miembros del Comité Técnico, dos de los cuales, junto con sus suplentes, serán designados por el Administrador, y el restante, junto con su suplente, por el Comité Técnico. El Comité de Inversiones será presidido por el Miembro Independiente designado por el Comité Técnico.
- p) El Comité de Inversiones propondrá al Comité Técnico la compra, venta o coinversión en Bienes Inmuebles o Derechos, cuando el valor de los bienes que se pretendan adquirir (incluyendo a través de aportaciones adicionales de Propietarios), vender o en los que se pretenda coinvertir, sea mayor al cinco por ciento (5%) del Patrimonio del Fideicomiso, considerando las cifras del último trimestre reportado, ya sea en operaciones que se ejecuten de manera simultánea o bien sucesiva en un periodo de doce (12) meses contados a partir de que se concrete la primera operación pero que por sus características pudieran considerarse como una sola; y vigilará el ejercicio de las facultades del Administrador para llevar a cabo la compra, venta o coinversión en Bienes Inmuebles o Derechos cuando el valor de los bienes que se pretendan adquirir (incluyendo a través de aportaciones adicionales de Propietarios), vender o en los que se pretenda coinvertir, sea menor al cinco por ciento (5%) del del Patrimonio del Fideicomiso, considerando las cifras del último trimestre reportado.
- q) Resolver los términos de la colocación y oferta de CBFIs adicionales entre el público inversionista, ya sea de manera pública o privada, en el mercado de valores de México o en el extranjero, de conformidad con lo aprobado por la Asamblea de Tenedores.
- r) Autorizar la contratación de toda clase de financiamientos y créditos o Emisión de valores de deuda para ser colocados entre el público inversionista, en México o en el extranjero, ya sea en forma pública o privada, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, sujeto a la Política de Endeudamiento y siempre y cuando el importe total de la operación no exceda del veinte por ciento (20%) del Patrimonio del Fideicomiso, tomando en cuenta las cifras del último trimestre reportado, en cuyo caso se requerirá de la aprobación de la Asamblea de Tenedores.

- s) Instruir al Fiduciario para que éste celebre cualesquier convenios y contratos que considere necesarios para la consecución de los Fines del Fideicomiso.
- t) Establecer los términos y condiciones a los que se sujetará el Administrador en el ejercicio de sus facultades de administración, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores.
- u) Revisar y autorizar, considerando la opinión del Comité de Prácticas Societarias, el Presupuesto de Costos y Gastos de Operación, determinar los indicadores de desempeño referentes al Incentivo por Desempeño, así como la aplicación del Incentivo por Desempeño, ya sea en efectivo o en CBFIs, en cada caso, previstos por el Contrato de Administración.
- v) Proponer a la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, cualquier esquema de incentivos para el Administrador, pagadero en CBFIs.
- w) Vigilar el cumplimiento de las obligaciones del Administrador, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y las obligaciones previstas en el Contrato de Administración, previa opinión del Comité de Prácticas Societarias y del Comité de Auditoría en sus respectivos ámbitos.
- x) Vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con las disposiciones aplicables conforme a la LMV y proporcione a la CNBV y a la BMV toda la información que será requerida conforme a dicha ley y demás disposiciones aplicables.
- y) Aprobar la sustitución del Fiduciario, previa propuesta por parte del Administrador.
- z) Cualesquiera otras sean compatibles con las anteriores o estén previstas a cargo del Comité Técnico en el Fideicomiso, o sean necesarias no obstante no estén previstas en el Fideicomiso para el logro y consecución de los fines del Fideicomiso, respetando siempre las facultades de la Asamblea de Tenedores.

### ***Comité de Auditoría***

El Comité de Auditoría se integrará con tres (3) Miembros Independientes que determinará el Comité Técnico de vez en vez.

El Comité de Auditoría se instalará legalmente con la presencia de la mayoría de sus miembros y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de votos presentes. El presidente del Comité de Auditoría tendrá voto de calidad para el caso de empate.

El Comité de Auditoría tendrá las siguientes facultades y atribuciones, además de las que, en su caso, determine el Comité Técnico:

- a) Evaluar el desempeño del Auditor Externo, así como analizar los dictámenes, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el Auditor Externo, así como, dar su opinión al Comité Técnico para la contratación o sustitución del Auditor Externo. Para tal efecto, deberá requerir la presencia del citado auditor cuando lo estime conveniente, sin perjuicio de que deberá reunirse con este último por lo menos una vez al año.
- b) Discutir los estados financieros relativos al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso con el Administrador, y con base en ello recomendará o no al Comité Técnico su aprobación.
- c) Informar al Comité Técnico la situación que guarda el sistema de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, del Patrimonio del Fideicomiso, del Administrador y de las personas morales que éstos controlen, incluyendo las irregularidades que, en su caso, detecte.
- d) Solicitar la opinión de expertos independientes en los casos en que juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.

- e) Requerir al Administrador y al Fiduciario y demás personas que tengan a su cargo funciones relacionadas con la administración, operación y control en los mismos, reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesaria para el ejercicio de sus funciones.
- f) Investigar los posibles incumplimientos de los que tenga conocimiento, a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable del Administrador o del Fiduciario, para lo cual deberá realizar un examen de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar dicha vigilancia.
- g) Recibir observaciones formuladas por Tenedores, acreedores, miembros del Comité Técnico y, en general, de cualquier tercero, respecto de los asuntos a que se refiere el inciso anterior, así como realizar las acciones que a su juicio resulten procedentes en relación con tales observaciones.
- h) Llevar a cabo reuniones periódicas con los directivos relevantes del Administrador, del Representante Común y del Fiduciario.
- i) Informar al Comité Técnico de las irregularidades importantes detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, de las acciones correctivas adoptadas o proponer las que deban aplicarse.
- j) Por conducto del Fiduciario o del Representante Común, convocar a Asambleas de Tenedores y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estime pertinentes.
- k) Vigilar que el Administrador y el Fiduciario, en su caso, den cumplimiento a los acuerdos de las Asambleas de Tenedores y del Comité Técnico, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia asamblea o el referido comité.
- l) Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones del Fiduciario y del Administrador, se apeguen a la legislación aplicable y los actos y convenios celebrados con los mismos, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior.
- m) Dar su opinión al Comité Técnico, respecto del balance final de liquidación del Patrimonio del Fideicomiso.
- n) Las demás facultades previstas en el Contrato de Fideicomiso.

### ***Comité de Prácticas Societarias***

El Comité de Prácticas Societarias se integrará con tres (3) Miembros Independientes que determinará el Comité Técnico.

El Comité de Prácticas Societarias se instalará legalmente con la presencia de la mayoría de sus miembros y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de votos presentes. El presidente del Comité de Prácticas Societarias tendrá voto de calidad para el caso de empate.

El Comité de Prácticas Societarias tendrá adicionalmente a las facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes:

- (a) Dar opiniones al Comité Técnico respecto de operaciones con Personas Relacionadas.
- (b) Dar opiniones al Comité Técnico respecto del valor de las operaciones realizadas en ejercicio de las facultades del Comité Técnico.
- (c) Presentar al Comité Técnico los estudios de mercado relativos al sector al que pertenecen los Bienes Inmuebles del Patrimonio del Fideicomiso efectuando las recomendaciones que considere pertinentes.

- (d) Recomendar al Comité Técnico que requiera al Administrador o al Fiduciario los informes que considere necesarios a efectos de cumplir con sus funciones.
- (e) Revisar y evaluar periódicamente el desempeño de los Directivos Relevantes del Administrador, que se dará a conocer al Administrador y al Comité Técnico.
- (f) Revisar y opinar sobre el Presupuesto de Costos y Gastos de Operación, así como la aplicación del Incentivo por Desempeño, ya sea en efectivo o en CBFIs, en cada caso previstos por el Contrato de Administración.
- (g) Asesorar al Comité Técnico respecto del ejercicio de facultades atribuidas al mismo por el Fideicomiso.
- (h) Solicitar la opinión de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.
- (i) Dar su opinión al Comité Técnico respecto al otorgamiento de Beneficios de Empleados, previstos por el Contrato de Administración.
- (j) Todas las demás conferidas al mismo por el Fideicomiso.

### ***Comité de Inversiones***

El Comité de Inversiones se integrará con tres (3) miembros.

Dos miembros y sus respectivos suplentes serán designados por el Administrador y el miembro restante y su respectivo suplente será designado por el Comité Técnico. Todos sus miembros deberán ser miembros del Comité Técnico. El miembro designado por el Comité Técnico, que será Miembro Independiente, presidirá siempre el Comité de Inversiones.

El Comité de Inversiones se instalará legalmente con la asistencia de la mayoría de sus miembros y adoptará sus resoluciones por mayoría simple votos. El Administrador designará al presidente del Comité de Inversiones y a su respectivo suplente. El presidente del Comité de Inversiones tendrá voto de calidad para el caso de empate.

El Comité de Inversiones tendrá adicionalmente a las facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes:

- (a) Evaluar todos los posibles proyectos para inversión en Bienes Inmuebles y Derechos para el logro y consecución de los fines del Fideicomiso, y en su caso proponerlos al Comité Técnico.
- (b) Vigilar el ejercicio de las facultades del Administrador para llevar a cabo la compra, venta o coinversión en Bienes Inmuebles o Derechos cuando el valor de los bienes que se pretendan adquirir (incluyendo a través de aportaciones adicionales de Propietarios), vender o en los que se pretenda coinvertir, sea menor al cinco por ciento (5%) del valor del Patrimonio del Fideicomiso, tomando en cuenta las cifras del último trimestre reportado, así como la celebración de cualesquiera otros contratos, ya sean de arrendamiento, de construcción, de servicios o de cualquier otra naturaleza.

El Comité de Inversiones deberá reportar sus actividades trimestralmente al Comité Técnico.

### ***Comité de Nominaciones***

El Comité de Nominaciones se integrará con tres (3) miembros, que deberán ser miembros del Comité Técnico. Dos de los miembros y sus suplentes serán designados por el Administrador y el miembro restante, junto con su suplente, que deberá ser Miembro Independiente, será designado por el Comité de Prácticas Societarias y presidirá siempre el Comité de Nominaciones.

El Comité de Nominaciones se instalará legalmente con la asistencia de la mayoría de sus miembros y adoptará sus resoluciones por mayoría simple votos.

El Comité de Nominaciones tendrá a su cargo proponer al Administrador y a la Asamblea de Tenedores, candidatos para integrar al Comité Técnico, así como, en su caso, sustituir a los miembros del Comité Técnico que por cualquier causa hayan renunciado a su cargo o de cualquier otra forma hayan sido cesados del mismo, así como en cualquier otro supuesto previsto en este Fideicomiso, o de cualquier otra forma necesario para el adecuado funcionamiento del Comité Técnico.

Los miembros nombrados a través del derecho de minoría contemplado en el Inciso 16.04 (c) del Fideicomiso, no podrán ser propuestos por el Comité de Nominaciones.

### ***Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs)***

El Fideicomiso establece la emisión de CBFIs, incluyendo los CBFIs que se emitirán en la Oferta pública inicial, de conformidad con la Legislación Aplicable. Se ha solicitado que los CBFIs coticen en la BMV bajo la clave de cotización FIBRAUP 18.

Todos los CBFIs emitidos por el Fiduciario, con independencia de la Emisión de que se trate, tendrán los mismos derechos. Cada CBFI conferirá el derecho a un voto.

Los CBFIs confieren a sus Tenedores el derecho a:

- (a) una parte de los frutos, rendimientos, y en su caso, el valor residual de los bienes, activos o derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso; y
- (b) una parte del producto de la venta de los bienes, activos o derechos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, tomando en cuenta el pago de cualquier Deuda y demás gastos incurridos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

Los CBFIs no otorgan derecho alguno directo sobre los bienes, derechos y demás activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso a sus Tenedores.

En todo caso, los CBFIs que emita el Fiduciario deberán cumplir con los términos establecidos en las disposiciones legales aplicables, incluyendo sin limitación los siguientes:

- a) Antes de que los CBFIs sean emitidos y colocados entre el gran público inversionista, mediante una oferta pública u oferta pública restringida, el Fiduciario deberá obtener todas las autorizaciones de la CNBV necesarias, así como la autorización de la BMV para el listado de los mismos.
- b) La mención de ser CBFIs.
- c) El lugar y fecha de emisión.
- d) La denominación del Fideicomiso y su fin primordial.
- e) El importe de la Emisión, número de certificados y, cuando así se prevea, las series que la conforman, el valor nominal de cada uno de ellos, así como la especificación del destino que haya de darse a los recursos que se obtengan con motivo de la Emisión o de cada una de sus series, en su caso.
- f) Los CBFIs no serán amortizables.
- g) Los CBFIs se denominarán en Pesos.

- h) Todas las Distribuciones y Distribuciones de Efectivo a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, Ciudad de México.
- i) El Fiduciario, los Propietarios, el Administrador, el Representante Común, el Intermediario Colocador, no estarán obligados, en forma personal, hacer el pago de cualquier cantidad debida conforme al Fideicomiso. Todas las Distribuciones y demás gastos o cargas que pesen sobre el Patrimonio del Fideicomiso serán sufragadas por el Fiduciario con cargo exclusivo al Patrimonio del Fideicomiso.
- j) El nombre y la firma autógrafa del Fiduciario y del Representante Común.
- k) Las facultades de la Asamblea de Tenedores y, en su caso, de los demás órganos decisorios que se contemplen.
- l) Los CBFIs se registrarán e interpretarán de conformidad con la legislación aplicable.
- m) Los CBFIs serán colocados en el mercado de valores o sistema de cotización y/o negociación que en su caso determine el Comité Técnico en caso de la Emisión inicial o o la Asamblea de Tenedores en relación con las emisiones adicionales, ya sea nacional o extranjero, y deberán ser inscritos en el RNV.
- n) Los CBFIs tendrán las demás características que determine el Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores en los términos de la Emisión respectiva.

El precio de los CBFIs de cada Emisión será determinado conforme se establezca en el prospecto respectivo; o en el caso de los CBFIs en tesorería o de una colocación privada, por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores.

#### ***Restricciones a la tenencia de CBFIs***

Toda adquisición de CBFIs por parte de cualquier persona o conjunto de personas estará sujeta a la autorización previa del Comité Técnico, con el voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico y el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes, en el caso en que directa o indirectamente:

- (i) pretenda acumular en una o varias operaciones del treinta por ciento (30%) hasta el cincuenta por ciento (50%) del total de los CBFIs en circulación; o
- (ii) pretenda acumular en una o varias operaciones el diez por ciento (10%) o más del total de los CBFIs en circulación (lo que aplicará por cada diez por ciento (10%) o más de los CBFIs en circulación), para el caso de cualquier persona o grupo de personas o Partes Relacionadas con las mismas, que se dediquen directa o indirectamente al desarrollo, construcción, arrendamiento o intermediación de bienes inmuebles.

La limitación anterior aplica en forma enunciativa, pero no limitativa, a:

- a) La compra o adquisición por cualquier título o medio, de cualesquiera valores o instrumentos cuyo valor subyacente sea CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme al Fideicomiso, incluyendo instrumentos u operaciones financieras derivadas.
- b) La compra o adquisición de cualquier clase de derechos que correspondan a los Tenedores por cualquier medio, incluyendo, sin limitar, el préstamo de valores o reportos.
- c) Adquisiciones que pretendan realizar uno o más interesados, que actúen de manera concertada cuando se encuentren vinculados entre sí para tomar decisiones como grupo, asociación de personas o consorcios.
- d) La celebración de cualquier acto, contrato o convenio que se refieran al voto de uno o más Tenedores, únicamente cuando implique rebasar el límite de tenencia establecido anteriormente.



La autorización del Comité Técnico deberá ser previa y por escrito, y se requerirá indistintamente de si la adquisición de los CBFIs, valores o derechos relativos a los mismos, se pretende realizar dentro o fuera de bolsa de valores, directa o indirectamente, a través de ofertas públicas o privadas, o mediante cualesquiera otra modalidad o acto jurídico, en una o varias operaciones de cualquier naturaleza jurídica, simultaneas o sucesivas, en México o en el extranjero.

En los supuestos establecidos anteriormente se deberá presentar una solicitud por escrito dirigida al Fiduciario con copia para el secretario del Comité Técnico y el Administrador.

La solicitud deberá incluir la siguiente información, que se proporcionará bajo protesta de decir verdad:

- a) El número de CBFIs que se pretenden adquirir y una explicación detallada de la naturaleza jurídica del acto o actos que se pretendan realizar;
- b) La identidad y nacionalidad del solicitante o solicitantes, revelando si actúan por cuenta propia o ajena, ya sea como mandatarios, accionistas, comisionistas, fiduciarios, fideicomitentes, fideicomisarios, miembros del comité técnico o su equivalente, representantes o agentes, y si actúan con o sin la representación de terceros en México o en el extranjero;
- c) La identidad y nacionalidad de los socios, accionistas, mandantes, comitentes, fiduciarios, fideicomitentes, fideicomisarios, miembros del comité técnico o su equivalente, causahabientes y agentes de los solicitantes, en México o en el extranjero;
- d) La identidad y nacionalidad de quién o quiénes controlan a los solicitantes, directa o indirectamente a través de los comisionistas, fiduciarios, fideicomitentes y demás entidades o personas señaladas en los párrafos b) y c) anteriores;
- e) La relación de parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado que las personas integrantes del grupo o consorcio tienen entre sí;
- f) Revelar si cualquiera de los solicitantes es competidor del negocio establecido por el Fideicomiso; y si mantienen o no, alguna relación jurídica, económica o de hecho con algún competidor, cliente, proveedor o acreedor del Fideicomiso, o con el Administrador o cualquier Tenedor;
- g) La tenencia individual de CBFIs que mantengan directa o indirectamente los solicitantes al momento de la solicitud, incluyendo valores, derechos y mecanismos o acuerdos de asociación de voto;
- h) El origen de los recursos económicos que se pretendan utilizar para pagar la adquisición que se establezca en la solicitud, especificando la identidad, nacionalidad y demás información pertinente de quién o quiénes provean o vayan a proveer dichos recursos; incluyendo la utilización de cualquier financiamiento con descripción de cualquier clase de garantía que en su caso se vaya a otorgar;
- i) El propósito de las operaciones que se pretenden realizar; y quiénes de los solicitantes tienen la intención de adquirir en el futuro, directa o indirectamente, CBFIs y derechos adicionales a los referidos en la solicitud y, en su caso, el porcentaje de tenencia o de voto que se pretenda alcanzar con dichas adquisiciones. Asimismo, se deberá establecer si es su deseo, o no, adquirir el treinta por ciento (30%) o más de los CBFIs en circulación o, en su caso, el control del Fideicomiso en virtud de mecanismos o acuerdos de voto o por cualquier otro medio; y
- j) En su caso, cualesquiera otra información o documentos adicionales se requieran razonablemente por el Comité Técnico para adoptar su resolución.

La información mencionada deberá ser proporcionada al Comité Técnico conjuntamente con la solicitud respectiva.

A su vez, el Comité Técnico al hacer la determinación correspondiente en los términos de esta Cláusula, evaluará entre otros aspectos:

- (i) el beneficio o perjuicio que podría esperarse para el desarrollo del fin primordial del Fideicomiso con motivo de la solicitud;
- (ii) el posible incremento o decremento en el valor del Patrimonio del Fideicomiso o en la inversión de los Tenedores;
- (iii) la protección de los derechos de los Tenedores;
- (iv) si el pretendido comprador o adquirente es competidor directo o indirecto en el negocio establecido por el Fideicomiso o si está relacionado con competidores del mismo, y el efecto positivo o negativo que este hecho pudiera tener sobre valor del Patrimonio del Fideicomiso y el logro y consecución de los fines del Fideicomiso después de dar efecto a la adquisición pretendida;
- (v) si el solicitante está en cumplimiento con los requisitos que se prevén en esta Cláusula para solicitar la autorización de adquisición de los CBFIs y en su caso, los demás requisitos legales aplicables;
- (vi) la solvencia moral y económica de los interesados;
- (vii) el hecho de mantener una base adecuada de inversionistas que maximice la liquidez de los CBFIs en el mercado de valores;  
y
- (viii) los demás requisitos que juzgue adecuados el Comité Técnico.

El Comité Técnico podrá contar con la asesoría de terceros para resolver sobre dicha solicitud, pero en todo caso buscando el mejor interés de los Tenedores en ese momento, en virtud de lo cual no podrá negar la autorización sin causa justificada.

El Comité Técnico deberá de resolver las solicitudes lo antes posible, pero en todo caso dentro de los tres (3) meses siguientes contados a partir de la fecha en que se hubiere presentado la solicitud o solicitudes correspondientes. Si el Comité Técnico no resuelve la solicitud o solicitudes en el plazo antes señalado, se considerará que el Comité Técnico negó la autorización. De igual manera, el Comité Técnico podrá, a su juicio, reservarse la divulgación de dicho evento al público inversionista por ser un asunto estratégico del negocio establecido por el Fideicomiso, por todo o parte del tiempo permitido conforme a las disposiciones normativas aplicables.

En su caso, la celebración de acuerdos, contratos, o convenios relativos al voto de CBFIs que tengan derecho a ello, que haya sido autorizada por el Comité Técnico, así como los detalles de los mismos, se notificarán por parte del Comité Técnico al Fiduciario dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al de su autorización, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV mediante EMISNET, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso, en cumplimiento a las disposiciones normativas que sean aplicables.

Los Tenedores o la persona o grupo de personas que adquieran CBFIs, por ese solo hecho, convienen y aceptan expresamente cumplir con lo anterior, y con los acuerdos que en su caso adopte el Comité Técnico. Asimismo, en el Contrato de Fideicomiso se estipula que autorizan expresamente al Comité Técnico para que lleve a cabo toda clase de investigaciones y requerimientos de información para verificar el cumplimiento de lo estipulado en el Fideicomiso y, en su caso, el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables en ese momento.

Adicionalmente, en caso de que se lleven a cabo compras o adquisiciones de CBFIs, o se celebren convenios de los restringidos en los términos del Fideicomiso, sin observarse el requisito de obtener el acuerdo favorable, previo y por escrito del Comité Técnico, entonces los CBFIs, valores o derechos relativos a los mismos que hayan sido materia de dichas compras, adquisiciones o convenios, no otorgarán derecho o facultad alguna para votar en las Asambleas de Tenedores, ni se podrán ejercer cualesquiera otros derechos diferentes a los económicos que les correspondan, sin necesidad de resolución judicial alguna o de cualquier otro acto por parte del Fiduciario o del Administrador a todo lo cual renuncian los Tenedores, por el sólo hecho de adquirir uno o más CBFIs.

Consecuentemente, en estos casos y con respecto al derecho de voto, exclusivamente, no se dará valor alguno a las constancias de depósito de CBFIs que en su caso expida alguna institución para el depósito de valores del país, o en su caso las similares del extranjero, para acreditar el derecho de asistencia a una Asamblea de Tenedores a la persona o grupo de personas que hayan infringido lo establecido en el Fideicomiso.

Lo estipulado en esta sección, que corresponde a la Cláusula XVII del Fideicomiso, no es aplicable para el caso de que una persona o grupo de personas lleve a cabo una oferta pública de adquisición por la totalidad de los CBFIs en circulación al momento de la oferta, si dicha oferta cumple con todos los requisitos previstos por la LMV para la oferta pública de adquisición forzosa de CBFIs ordinarias de una sociedad anónima bursátil, y la oferta está sujeta a la adquisición de CBFIs que representen por lo menos el sesenta y seis (66%) de los CBFIs en circulación en ese momento.

En este supuesto, el Comité Técnico deberá, a más tardar al décimo día hábil posterior al inicio de la oferta pública de adquisición forzosa de que se trate, con la previa opinión del Comité de Prácticas Societarias, elaborar y dar a conocer al público inversionista a través de la bolsa en que coticen los valores emitidos por el Fideicomiso, su opinión respecto del precio de la oferta y los conflictos de interés que, en su caso, tenga cada uno de los miembros del Comité Técnico respecto de la oferta. El Administrador deberá informar al Comité Técnico su opinión respecto del precio de la oferta y los conflictos de interés que, en su caso, tenga respecto de dicha oferta, y la decisión que el Administrador tomará frente a la oferta pública de adquisición, respecto de los CBFIs que sean de su propiedad. El Comité Técnico revelará al público la decisión que sus miembros y el Administrador tomarán respecto de los valores emitidos por el Fideicomiso que sean de su propiedad.

### ***Tenedores***

Los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFIs estarán sujetos a lo previsto en el Fideicomiso y aceptan de manera expresa que:

- (i) no tienen ni tendrán derecho preferente, para la adquisición de los CBFIs que emita el Fiduciario en el futuro conforme al Fideicomiso;
- (ii) el Fiduciario es el único propietario de los Bienes Inmuebles, Derechos y demás activos o bienes que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, para los fines establecidos en el mismo; y
- (iii) los CBFIs únicamente otorgan el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta de los Bienes Inmuebles, Derechos y demás activos o bienes que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo previsto por el Fideicomiso.

Los Propietarios, mediante la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados, reconocen los efectos fiscales que se generan a su cargo en relación al ISR Diferido con motivo de la posible ganancia generada por la aportación de Bienes Inmuebles al Fideicomiso, y cuya exigibilidad se actualizará, sin perjuicio de lo que establezcan las leyes y disposiciones fiscales vigentes, (i) al momento de la venta de uno o varios de los CBFIs recibidos como contraprestación por dicha aportación, o (ii) en el momento en que el Fideicomiso enajene el Bien Inmueble aportado por el Propietario de que se trate, lo que ocurra primero.

Los Tenedores tendrán los derechos que se establecen las disposiciones aplicables de la LMV, así como aquellos que se establecen en el Fideicomiso y los que se establezcan para cada una de las Emisiones en el acta respectiva y en los CBFIs.

En todo caso, los Tenedores tendrán los siguientes derechos:

- (a) Oponerse judicialmente a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores, cuando en lo individual, o en conjunto, representen el veinte por ciento (20%) o más del número de CBFIs en circulación, y siempre que los reclamantes no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores que haya adoptado dichas resoluciones, o hayan dado su voto en contra, y se presente la demanda correspondiente dentro de los quince días siguientes a la fecha de la Asamblea de Tenedores en la que se hayan adoptado dichas resoluciones, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación.

La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por el juez, siempre que los demandantes otorguen fianza bastante para responder de los daños y perjuicios que pudieran causarse al resto de los Tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución, deberán decidirse en una sola sentencia.

- (b) Ejercer CBFIs de responsabilidad en contra del Administrador o de los miembros del Comité Técnico por el incumplimiento a sus obligaciones, cuando en lo individual o en su conjunto representen el quince (15%) por ciento o más del número de CBFIs en circulación. Las CBFIs que tengan por objeto exigir dicha responsabilidad prescribirán en cinco años contados a partir de que se hubiera realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente.
- (c) Designar a un miembro propietario y su respectivo suplente en el Comité Técnico, cuando el Tenedor o grupo de Tenedores de que se trate, sea titular, en lo individual o en conjunto, de cada diez por ciento (10%) de los CBFIs en circulación en la fecha de la Asamblea de Tenedores de que se trate, conforme a lo indicado en el Inciso 6.02, subinciso g) del Fideicomiso. La Asamblea de Tenedores podrá revocar el nombramiento de miembros designados por las minorías siempre y cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los doce (12) meses siguientes a la revocación.
- (d) Solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, así como que se aplace por una sola vez, por tres días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados, cuando el Tenedor o grupo de Tenedores sea titular, en lo individual o en conjunto, del diez por ciento (10%) o más de los CBFIs en circulación.
- (e) Tener a su disposición en forma gratuita, electrónica, y con al menos diez (10) días naturales de anticipación a la Asamblea de Tenedores, en el domicilio que se indique en la convocatoria, así como de forma electrónica la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día.
- (f) Celebrar convenios para el ejercicio del voto en las Asambleas de Tenedores. Dichos convenios deberán ser notificados al Fiduciario incluyendo sus características, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al de su concertación para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV. Cuando en los convenios se estipule la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer su derecho a nombrar un miembro del Comité Técnico, deberá estarse a lo que para estos supuestos se contemple en los documentos de la Emisión, y en todo caso, bastará con la notificación al Fiduciario o Representante Común por cualquier medio establecido en dichos documentos. Los convenios para el ejercicio del voto en las Asambleas de Tenedores, celebrados en violación de lo dispuesto por la Cláusula XVII del Fideicomiso serán nulos de pleno derecho, y no podrán hacerse valer por ningún medio.
- (g) Solicitar al Representante Común o al Fiduciario, tener acceso a información de forma gratuita que el Fiduciario no esté obligado a revelar al público inversionista en términos del Título Cuarto de la Circular Única de Emisoras, siempre que acompañen a su solicitud la constancia que acredite la titularidad de los valores respectivos, expedida por alguna institución para el depósito de valores junto con el listado de titulares que al efecto emita la casa de bolsa o el intermediario financiero correspondiente, y acrediten su titularidad de conformidad la ley aplicable. La información deberá estar relacionada con las inversiones que pretenda realizar la Emisora, sin perjuicio de las disposiciones que en materia de confidencialidad y de conflictos de interés se hayan establecido en los documentos base de la Emisión.

### ***Derechos de Minoría***

Los Tenedores tendrán los siguientes derechos, en adición a los que se contengan en el título:

- (a) El Tenedor o grupo de Tenedores que en lo individual o en conjunto sea titular de cada diez por ciento (10%) de los CBFIs en circulación en la fecha de la Asamblea de Tenedores de que se trate, tendrá el derecho de designar a un miembro propietario y su respectivo suplente en el Comité Técnico, sujeto a lo establecido en la Cláusula XVII del Fideicomiso. Los

miembros del Comité Técnico así designados, tendrán el carácter de miembros patrimoniales y no podrán ser considerados bajo ningún supuesto como Miembros Independientes.

- (b) Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen un diez por ciento (10%) o más de los CBFIs en circulación, podrán solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su solicitud los puntos que en la Asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha Asamblea. El Representante Común deberá emitir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de quince (15) días contados a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez competente en los términos del presente Contrato, a petición de los Tenedores, deberá emitir la convocatoria. En el entendido que, el lugar y hora para la celebración de la Asamblea a ser designado por los Tenedores conforme al presente párrafo, será un lugar dentro de la Ciudad de México y en un día hábil.
- (c) Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen un diez por ciento (10%) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho en Asamblea de Tenedores a que se aplase por tres (3) días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados. Este derecho no podrá ejercitarse sino una sola vez para el mismo asunto.
- (d) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen un veinte por ciento (20%) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores siempre que se cumplan los siguientes requisitos: (a) que la demanda se presente dentro de los quince (15) días siguientes a la adopción de las resoluciones en la Asamblea de Tenedores; (b) que los reclamantes no hayan concurrido a la Asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución; y (c) que la demanda señale la cláusula del Fideicomiso o el precepto legal infringido y el concepto de violación. La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por el juez, siempre que los demandantes otorguen fianza bastante para responder de los daños y perjuicios que pudieran causarse al resto de los Tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución, deberán decidirse en una sola sentencia.
- (e) La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberá estar disponible de forma gratuita en el domicilio que se indique en la convocatoria, así como en forma electrónica para su revisión por parte de los Tenedores con por lo menos diez (10) días naturales de anticipación a dicha Asamblea.
- (f) Con sujeción a lo establecido en la Cláusula XVII del Fideicomiso, celebrar convenios para el ejercicio del voto en las Asambleas de Tenedores, los convenios para el ejercicio del voto en las Asambleas de Tenedores celebrados en violación de lo dispuesto en dicha cláusula serán nulos de pleno derecho, y no podrán hacerse valer por ningún medio.

### ***Asamblea de Tenedores***

La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de los Tenedores y será el órgano máximo de decisión con respecto al Fideicomiso. Los Tenedores podrán reunirse en Asamblea de Tenedores conforme a lo descrito a continuación:

- a) Las Asambleas de Tenedores se regirán por las disposiciones contenidas en los artículos 64 Bis 1 y 68 de la LMV, así como los artículos 218, 219, 220, 221, así como aquellos que resulten aplicables de la LGTOC y de aquellas contenidas en el Título que ampare los CBFIs siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.
- b) Los Tenedores se reunirán cada vez que sean convocados por el Representante Común y/o Fiduciario. El Representante Común y/o Fiduciario, en los términos del Fideicomiso, deberá convocar a la Asamblea de Tenedores por lo menos una vez cada año para, entre otros, aprobar los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio anterior y para elegir a los miembros del Comité Técnico, a más tardar en el mes de marzo de cada año.

- c) Las convocatorias serán publicadas por el Fiduciario a través de las bolsas de valores en donde coticen los CBFIs, mediante EMISNET, en términos de las disposiciones de carácter general que al efecto expida la CNBV, con un mínimo de diez (10) días naturales de anticipación a la fecha en que la Asamblea deba reunirse. En la convocatoria respectiva se incluirán los puntos que deberán tratarse en la Asamblea, así como el lugar y la hora en la que Asamblea de Tenedores se llevará a cabo. La convocatoria también deberá ser enviada al secretario del Comité Técnico.
- d) Para que se considere válidamente instalada una asamblea en virtud de primera convocatoria, se requerirá la presencia de Tenedores que representen la mayoría de los CBFIs en circulación en ese momento, y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por la mayoría de los Tenedores presentes, salvo los casos en los que se requiera de una mayoría calificada conforme a lo previsto en el Fideicomiso.
- e) En caso de que una Asamblea se reúna en virtud de segunda o ulterior convocatoria, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de Tenedores que estén en ella representados, y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por la mayoría de los Tenedores presentes, salvo los casos en los que se requiera de una mayoría calificada conforme a lo previsto en el Fideicomiso.
- f) Para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores, en la que se pretenda: (a) acordar la revocación de la designación del Representante Común; (b) nombrar a un nuevo Representante Común; o (c) cuando se trate de consentir u otorgar prórrogas o esperas al Fiduciario, se requerirá que estén debidamente representados por lo menos los Tenedores que representen el setenta y cinco por ciento (75%) de los CBFIs en circulación en ese momento.
- g) Todas las resoluciones de las Asambleas de Tenedores deberán ser adoptadas por mayoría simple de votos de los Tenedores presentes en la Asamblea de Tenedores, excepto que se requiera de una mayoría calificada conforme a lo previsto en el Fideicomiso.
- h) Para asistir a una Asamblea, los Tenedores depositarán las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores que para tal efecto expida la casa de bolsa o el intermediario financiero correspondiente, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean titulares, con el Representante Común en el lugar que indique el Representante Común a más tardar el Día Hábil previo a la fecha en que la asamblea deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la Asamblea por un apoderado, acreditado con carta poder.
- i) De cada Asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario de la Asamblea. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes en la asamblea y por los escrutadores. Las actas así como las constancias y demás información en relación con las Asambleas de Tenedores o la actuación del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, de tiempo en tiempo, ser consultadas por los Tenedores, a costa suya, los cuales tendrán derecho a solicitarle al Representante Común, que les expida copias certificadas de dichos documentos. El Fiduciario, previa solicitud por escrito, tendrá derecho a recibir por parte del Representante Común una copia de las constancias emitidas por Indeval, la lista de Tenedores emitida para dichos efectos por las casas de bolsa o intermediario financiero correspondientes, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean poseedores, y una copia de todas las actas levantadas respecto de todas y cada una de las Asambleas de Tenedores. Asimismo, el Fiduciario tendrá la obligación de entregarle una copia de dicha documentación al Administrador.
- j) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de CBFIs en circulación al momento de la asamblea de que se trate. Los Tenedores tendrán derecho a un voto por cada CBFI de que sean titulares.
- k) La Asamblea de Tenedores será presidida por aquella persona designada por el Representante Común.
- l) Las resoluciones tomadas fuera de Asamblea por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los CBFIs en circulación en ese momento, tendrán la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en Asamblea; siempre que se confirmen por escrito.

***Facultades de la Asamblea de Tenedores***

Conforme a lo establecido en las disposiciones aplicables de la LMV, la Asamblea de Tenedores tendrá las siguientes facultades:

- a) Aprobar cualesquier cambios en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso, en el entendido que la resolución respectiva deberá ser aprobada por, cuando menos, el (95%) de los CBFIs en circulación al momento de la resolución.
- b) Determinar la remoción y sustitución del Administrador, en todo caso mediante el pago de la compensación establecida en el Contrato de Administración y en el Fideicomiso; en el entendido que la resolución respectiva deberá ser aprobada por el sesenta y seis por ciento (66%) de los CBFIs en circulación al momento de la resolución.
- c) Aprobar las operaciones que pretendan realizarse cuando representen el veinte por ciento (20%) o más del Patrimonio del Fideicomiso, o aquel porcentaje mayor que se establezca en la LMV vigente de tiempo en tiempo, con base en cifras correspondientes al cierre del último trimestre reportado, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de doce meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola.
- d) Aprobar, en forma exclusiva las operaciones, inversiones o adquisiciones que se pretendan realizar con Partes Relacionadas o aquellas relacionadas respecto del Fideicomitente o el Administrador, o que representen un conflicto de interés, cuando las mismas representen el diez por ciento (10%) o más del Patrimonio del Fideicomiso, tomando en cuenta las cifras del último trimestre reportado, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de doce meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse una sola.
- e) Autorizar Emisiones subsecuentes, ya sean públicas o privadas, así como sus términos y condiciones, en la inteligencia que la Asamblea de Tenedores delega en el Comité Técnico la determinación de la colocación pública o privada de los CBFIs que se autorizan inicialmente para quedar en tesorería del Fideicomiso.
- f) Aprobar (a) la modificación a los fines del Fideicomiso; (b) la terminación anticipada del Fideicomiso y la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, y (c) la cancelación de la inscripción de los CBFIs en el RNV; para lo cual se requerirá el voto favorable de los Tenedores que representen, por lo menos, el noventa y cinco por ciento (95%) de los CBFIs en circulación en ese momento.
- g) Autorizar cualquier modificación a la Política de Endeudamiento.

En caso de que Fibra Upsite exceda el límite máximo de la Política de Endeudamiento, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto Fibra Upsite se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento de Fibra Upsite y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de Apalancamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento. ?

En caso de que Fibra Upsite exceda el límite de la Política de Endeudamiento, ya sea en cuanto al Apalancamiento máximo, o al mínimo del Índice de Cobertura de Servicio de Deuda, el Administrador deberá presentar al Comité Técnico y a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, los términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite. Previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores, el plan deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico en un plazo no mayor a veinte (20) días hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso de dicho límite. En cualquier caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo inmediato anterior. ?

- h) Resolver sobre cualquier incremento a los esquemas de compensación y comisiones por administración o cualquier otro concepto a favor del Administrador o a los miembros del Comité Técnico y los demás comités previstos por el Fideicomiso.

- i) Aprobar anualmente los estados financieros del Fideicomiso.
- j) Aprobar las ampliaciones a las emisiones que pretendan realizarse, ya sea en el monto o en el número de CBFIs, considerando lo establecido en el apartado e) anterior.
- k) Aprobar las políticas de contratación o asunción de créditos, préstamos, financiamientos.
- l) Fijar las políticas de apalancamiento del Patrimonio del Fideicomiso conforme a las cuales se contraten financiamientos, sin exceder de la Política de Endeudamiento, así como cualquier modificación a las mismas.
- m) Aprobar las modificaciones del Contrato de Administración; para tal efecto, se requerirá un quórum de instalación del 50% más uno de los CBFIs en circulación y el voto favorable de la mayoría de los Tenedores de los CBFIs presentes en ese momento.
- n) Aprobar las modificaciones del título que represente los CBFIs; para tal efecto, se requerirá un quórum de instalación del 50% más uno de los CBFIs en circulación y el voto favorable de la mayoría de los Tenedores de los CBFIs presentes en ese momento.

En los asuntos a que se refieren los incisos d) y h) de este Inciso, deberán abstenerse de votar en la Asamblea de Tenedores, los Tenedores que se ubiquen en los siguientes supuestos:

(1) aquellas relacionadas respecto de las sociedades, fideicomisos o cualquier otro vehículo equivalente sobre las cuales el Fideicomiso realice inversiones, del Fideicomitente así como del Administrador del Patrimonio del Fideicomiso o a quien se encomienden dichas funciones, o bien

(2) que representen un conflicto de interés, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la Asamblea de Tenedores.

- o) En caso de que por cualquier causa no se formalice la transmisión de cualquiera de los Bienes Inmuebles que forman parte del Portafolio de Oportunidades de Inversión inicial a que se refiere el Fideicomiso Puente, aprobar la entrega de los CBFIs destinados a dicho(s) Bien(es) Inmueble(s) a uno o más Propietarios sustitutos.

### ***Aprobación de Estados Financieros***

Previo a cualquier Distribución, será necesario el cumplimiento de todo lo siguiente:

- a) Que el Comité Técnico apruebe los estados financieros del Fideicomiso, con base en los cuales se pretenda efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo;
- b) Que el Comité Técnico apruebe el monto de la Distribución de Efectivo, previa opinión del Comité de Auditoría;
- c) Que la asamblea anual de Tenedores haya aprobado los estados financieros del Fideicomiso; y
- d) Que el Administrador, con base en la resolución del Comité Técnico, realice la instrucción respectiva al Fiduciario para la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, con base en el monto total aprobado por el Comité Técnico y el número de CBFIs en circulación.

### ***Distribuciones***

Los Tenedores de los CBFIs tendrán derecho a recibir las Distribuciones a prorrata.



La distribución de las ganancias o pérdidas se hará proporcionalmente de conformidad con la tenencia de CBFIs que tenga cada Tenedor, y no podrá excluirse a uno o más Tenedores en la participación individual que le corresponda de las ganancias o pérdidas asociadas a las inversiones con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

Las utilidades derivadas de las inversiones llevadas a cabo por el Fiduciario en Bienes Inmuebles, Inversiones Permitidas o de cualquier otra forma para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, que constituyan resultado fiscal del Fideicomiso, serán distribuidas anualmente a los Tenedores en un monto no menor al noventa y cinco por ciento (95%) del resultado fiscal del Fideicomiso.

El Comité Técnico podrá resolver Distribuciones mayores al noventa y cinco por ciento (95%) del resultado fiscal del Ejercicio o incorporar cualquier cantidad de efectivo que se mantenga en el Patrimonio del Fideicomiso para su distribución a los Tenedores, con la anuencia del Administrador para tal efecto.

El Administrador, de conformidad con lo aprobado por el Comité Técnico, deberá instruir al Fiduciario, con por lo menos ocho (8) días hábiles de anticipación a la fecha en que se deba llevar a cabo la Distribución o Distribución en Efectivo. En seguimiento de lo anterior, el Fiduciario deberá dar aviso por escrito a la BMV, a Indeval y a la CNBV por escrito a través de los medios que estas determinen con por lo menos seis (6) días hábiles de anticipación a la fecha en que deba llevarse a cabo la Distribución o Distribución en Efectivo respectiva, debiendo señalar en el aviso respectivo, la fecha de distribución, el monto total a distribuirse a los Tenedores, diferenciando la cantidad correspondiente a reembolso de capital y resultado fiscal y demás datos que resulten necesarios.

### ***Entrega de Distribuciones en Efectivo***

Las entregas de Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs que correspondan a cada Tenedor.

El monto de cada Distribución se realizará a través del Indeval, conforme a las disposiciones aplicables conforme a la LMV y la Circular Única de Emisoras.

### ***Periodicidad de Distribuciones***

Las Distribuciones se llevarán a cabo trimestral o semestralmente, según lo determine el Comité Técnico, siempre y cuando existan recursos líquidos disponibles para tal efecto en la cuenta de Ingresos del Fideicomiso.

En todo caso, las Distribuciones deberán llevarse a cabo por lo menos una vez al año, a más tardar el día 15 de marzo del año calendario inmediato siguiente a las Distribuciones que correspondan al ejercicio fiscal inmediato anterior, o con aquella periodicidad mínima y tiempo que requieran las disposiciones aplicables a las Fibras.

### ***Fiduciario***

El Fiduciario deberá actuar en todo momento en beneficio del Patrimonio del Fideicomiso y de los Tenedores, y tendrá las obligaciones que la ley le impone para actuar siempre con el estándar de un buen padre de familia.

En particular, el Fiduciario deberá:

- i. cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo conforme al Fideicomiso;
- ii. proporcionar al Auditor Externo toda la información que esté en su poder y sea necesaria a fin de que lleve a cabo la auditoria anual;
- iii. realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso;

- iv. cumplir con todas las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y normas aplicables, emitidas por cualquier autoridad gubernamental;
- v. consultar con el Administrador o el Comité Técnico, en caso de que deba tomarse alguna decisión respecto a asuntos no previstos en el Fideicomiso y actuar diligentemente para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso y los intereses de los Tenedores;
- vi. enviar los Reporte Periódicos a la CNBV a través del medio que la propia CNBV disponga, así como a través del “EMISNET” o “DIV”, según sea el caso; deberá entregar la información razonable que le sea solicitada por el Comité Técnico con base en las solicitudes de Tenedores, para efectos de que estos últimos puedan cumplir con sus respectivas obligaciones fiscales cuando los mismos sean residentes extranjeros;
- vii. proporcionar a la CNBV, a la BMV y al público en general, toda la información requerida conforme a la Circular Única de Emisoras, que en todo caso le será proporcionada por el Administrador oportunamente;
- viii. permitir el acceso al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador, a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el Fideicomiso;
- ix. responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el Fideicomiso, siempre que actúe con dolo, negligencia o mala fe, en términos del artículo 391 de la LGTOC, determinada en forma final y concluyente por autoridad competente;
- x. proporcionar a la BMV, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información requerida conforme al Reglamento Interior de la BMV que le corresponda, respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean aplicables las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen dicho del Reglamento Interior de la BMV;
- xi. contar con un registro de operaciones; derivado de lo anterior, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al término de cada mes calendario, estará disponible para el Fideicomitente y el Administrador en la página de internet [www.actinver.com](http://www.actinver.com) los estados de cuenta que reflejen el saldo de las cuentas que el Fiduciario haya abierto conforme al Fideicomiso, a fin de que el Administrador pueda conciliar las cuentas contables del Patrimonio del Fideicomiso y preparar los estados financieros del mismo;
- xii. solicitar la autorización para que el Fideicomiso sea inscrito en el Registro de Fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles, y someterá el Fideicomiso a autorización ante la Administración Central de Apoyo Jurídico y Normatividad Internacional de la Administración General de Grandes Contribuyentes del Servicio de Administración Tributaria, en cumplimiento de la referida fracción VII del artículo 187 de la Ley del Impuesto sobre la Renta y de la Regla 3.21.3.6 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2017;
- xiii. llevar a cabo la compra y cancelación de CBFIs previa solicitud del Comité Técnico, que definirá caso por caso, ajustándose a lo establecido en el Inciso 5.02, numeral 27) del Fideicomiso;
- xiv. verificar la información y cantidades proporcionadas por el Fideicomitente y, en su caso, el Representante Común, particularmente en lo relativo a reportes y el flujo de recursos ingresados al Fideicomiso, únicamente con respecto a los estados de cuenta que genere en términos del presente
- xv. Inscribir, a través del fedatario público correspondiente, los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso en la Sección de la Propiedad del Registro Público del lugar en el que estén ubicados.
- xvi. en general, celebrar, de conformidad con las instrucciones recibidas por el Comité Técnico, todos los actos, instrumentos, contratos y demás documentos y tomar todas las acciones que resulten necesarias para llevar a cabo la Emisión inicial, así como para cumplir con los fines del Fideicomiso.

El Fiduciario podrá ser sustituido en cualquier momento por acuerdo del Comité Técnico, o a solicitud del Administrador o del Representante Común al Comité Técnico, que resolverá en forma definitiva. Mientras el nuevo fiduciario no haya entrado en funciones y no se haya cubierto cualquier cantidad pendiente de pago a favor del Fiduciario, el Fiduciario continuará en el desempeño de su encargo.

El Fiduciario deberá proporcionar al nuevo fiduciario toda la información y documentación relacionada al Fideicomiso que tenga en su poder y a llevar a cabo cualquier acto necesario para transferir el Patrimonio del Fideicomiso al nuevo Fiduciario, asegurándose de que no se afecten los derechos de los Tenedores o del Administrador.

En caso de que el Fiduciario tuviera alguna causa grave (como lo es la falta de pago reiterada de sus honorarios o de gastos razonables y documentados que procedan), el Fiduciario podrá renunciar a su cargo, siguiendo el procedimiento que para tal efecto se estipula en el Fideicomiso. La renuncia del Fiduciario no surtirá efecto sino hasta que el nuevo fiduciario (designado por el Comité Técnico) acepte el cargo y entre en funciones.

### ***Modificaciones al Fideicomiso***

El Fideicomiso sólo podrá modificarse previo acuerdo entre el Administrador, el Fiduciario y el Representante Común, en su caso, con el consentimiento otorgado por los Tenedores por mayoría simple en Asamblea de Tenedores; salvo que se trate de alguna modificación al Fideicomiso, relativa a;

- (a) Restricciones a la tenencia de CBFIs (Cláusula XVII del Fideicomiso);
- (b) Cambios a la integración del Comité Técnico (Inciso 6.02 del Fideicomiso);
- (c) Cambios a la integración del Comité del Comité de Nominaciones (Inciso 10.01 del Fideicomiso);
- (d) Cambios en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso;
- (e) Cambios al quórum calificado para la remoción del Administrador;
- (f) Cualquier modificación a los fines del Fideicomiso; o
- (g) La terminación anticipada del Fideicomiso o la liquidación anticipada del Fideicomiso; o
- (h) La cancelación de la inscripción de los CBFIs en el RNV;

en cuyo caso se requerirá del acuerdo de la Asamblea de Tenedores con una mayoría calificada de noventa y cinco por ciento (95%) de los CBFIs en circulación al momento de la votación.

### ***ii) Contrato de Administración***

#### ***El Contrato de Administración***

Por virtud del Contrato de Administración, el Fiduciario contrató y encomendó a Operadora Upsite la administración integral de los fines y del Patrimonio del Fideicomiso, bajo la dirección y supervisión del Comité Técnico.

Operadora Upsite es una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable cuyo fin primordial es la prestación de toda clase de servicios. Operadora Upsite prestará de manera exclusiva los Servicios a Fibra Upsite.

Esta sociedad fue constituida el 17 de julio de 2017, según consta en la póliza número 41,919, ante la fe del Lic. Juan Martín Álvarez Moreno, titular de la Correduría Pública número 46 de la Ciudad de México. Los Socios Fundadores son los accionistas que controlan Upsite México.

### *Alcance de los Servicios*

El Administrador asume la administración integral del Patrimonio del Fideicomiso, que incluye todos los actos necesarios para el desarrollo, ejecución y cumplimiento de dichos fines conforme a sanas prácticas de administración.

De manera enunciativa, más no limitativa, los Servicios incluyen todo lo siguiente:

- (a) Diseñar, desarrollar y conseguir los fines del Fideicomiso, según sea modificado de tiempo en tiempo con la aprobación del Comité Técnico, y llevar a cabo su ejecución e implementación.
- (b) La búsqueda continua de oportunidades de negocio para el logro y consecución de los fines del Fideicomiso.
- (c) El desarrollo y construcción de todo tipo de Bienes Inmuebles, incluyendo el mantenimiento y mejora de los mismos, todo ello con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.
- (d) La adquisición o coinversión con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o venta de Bienes Inmuebles o Derechos, por un monto que represente menos del cinco por ciento (5%) del Patrimonio del Fideicomiso, tomando en cuenta las cifras del último trimestre reportado.
- (e) La comercialización de los Bienes Inmuebles y Derechos.
- (f) La administración cotidiana de los Bienes Inmuebles y Derechos.
- (g) La contabilidad y control interno del Fideicomiso, conforme a las instrucciones del Comité Técnico y oyendo la opinión previa del Comité de Auditoría y del Comité de Practicas Societarias.
- (h) La asistencia legal y jurídica cotidiana que pueda requerirse en la consecución y logro de los fines del Fideicomiso; en el entendido que dicha asistencia correrá con cargo exclusivo al Patrimonio del Fideicomiso.
- (i) La preparación de todas las declaraciones fiscales aplicables al Fideicomiso, así como los reportes necesarios al Fiduciario para el pago oportuno de todos los impuestos, derechos y contribuciones de carácter federal, estatal o municipal que sean aplicables.
- (j) La preparación de todo tipo de reportes para el Comité Técnico, el Comité de Inversiones, el Comité de Auditoría, el Comité de Prácticas Societarias, el Comité de Nominaciones, la Asamblea de Tenedores y los que razonablemente requiera el Fiduciario, que sean necesarios para la toma de decisiones conforme a sanas prácticas de la industria, así como para cumplir con las obligaciones del Fiduciario y del Fideicomiso en relación con la normatividad aplicable conforme a la LMV y a la Circular Única de Emisoras.
- (k) Obtener todos los permisos, autorizaciones o concesiones de carácter federal, estatal o municipal que sean necesarios para el desarrollo y ejecución del Proyecto y para el logro y consecución de los fines del Fideicomiso.

- (l) En general, todos los servicios necesarios para la implementación, administración y logro y consecución de los fines del Fideicomiso; en el entendido que todos aquellos servicios extraordinarios o de naturaleza especial o no cotidiana, correrán por cuenta exclusiva del Patrimonio del Fideicomiso.

En adición a lo anterior, el Administrador deberá hacer todo lo siguiente:

- (a) *Cumplimiento de Leyes.* Cumplir en todos los aspectos relevantes con todas las leyes, reglas, reglamentos y normas, que sean aplicables al Patrimonio del Fideicomiso o al Administrador, excepto según sean impugnadas de buena fe y bajo procedimientos apropiados.
- (b) *Mantener la Legal Existencia.* Mantener su existencia como una sociedad mercantil válidamente constituida y legalmente existente al amparo de las leyes de México.
- (c) *Mantener Vigentes Autorizaciones Gubernamentales.* Obtener y mantener en pleno vigor y efecto todas las concesiones, licencias, permisos y autorizaciones gubernamentales que se requieran conforme a las leyes de México para el desarrollo y consecución de los fines del Fideicomiso y de los negocios del Administrador, ya sean de carácter federal, estatal o municipal.
- (d) *Derechos de Inspección.* En cualquier tiempo razonable y de tiempo en tiempo, permitir al Fiduciario, al Representante Común o al miembro del Comité Técnico que éste designe, o a cualquiera de sus respectivos agentes o representantes, examinar y hacer copias de, y resúmenes o abstractos de los registros y libros de contabilidad de, y visitar las instalaciones de, el Administrador, y discutir los asuntos, finanzas y cuentas del Administrador o de la Cuenta de Operación con sus respectivos funcionarios y directores, y discutir los asuntos, finanzas y cuentas del Administrador y de la Cuenta de Operación con sus auditores independientes, y permitir a dichos auditores independientes que revelen a cualquiera de ellos o a cualquiera de sus representantes, cualquier y toda información financiera y demás información de cualquier naturaleza que puedan requerir al Administrador.
- (e) *Mantenimiento de Registros.* Mantener libros y/o registros de contabilidad apropiados, en los cuales se deberán llevar a cabo asientos completos y correctos de todas las operaciones financieras y de los activos y negocios del Fideicomiso o del Administrador, de acuerdo con las NIFs, aplicados consistentemente.
- (f) *Seguros.* Causar que el Fiduciario mantenga, seguros con compañías aseguradoras de reconocido prestigio que elija el Comité Técnico, respecto del Patrimonio del Fideicomiso, en cantidades y cubriendo los riesgos que usualmente aseguran empresas o sociedades mercantiles dedicadas a negocios similares a los fines del Fideicomiso, y que son propietarias de activos similares a los que integran el Patrimonio del Fideicomiso, conforme a sanas prácticas de administración.
- (g) *Procurar el mejor interés del Fideicomiso.* Prestar los Servicios siempre buscando el mejor interés del Patrimonio del Fideicomiso y del retorno de la inversión de los tenedores de los CBFIs.
- (m) *Cumplir las Instrucciones del Comité Técnico.* Cumplir en todo momento las instrucciones del Comité Técnico, o los demás comités previstos conforme al Fideicomiso, siempre y cuando dichas instrucciones sean lícitas y conforme a las disposiciones del Fideicomiso.
- (n) *Entrega de Informes.* Entregar (i) al Comité Técnico, al Fiduciario, al Representante Común, y a los Tenedores de los CBFIs que lo soliciten, un informe trimestral del desempeño de sus funciones, así como (ii) preparar y entregar al Fiduciario el reporte anual y (iii) preparar y entregar toda la información y documentación que se le solicite, en el cumplimiento de sus funciones, de conformidad con lo establecido en la Circular Única de Emisoras
- (o) *Diligencia.* El Administrador debe desempeñar en todo momento sus funciones en forma diligente, actuando de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores.

El Administrador convendrá y se obligará a no hacer todo lo siguiente:

- (a) *Creación de Gravámenes.* Permitir la creación de gravámenes sobre cualquier de los Bienes Inmuebles, Derechos o activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, sin el consentimiento del Comité Técnico.
- (b) *Variar los Fines del Fideicomiso.* Variar, modificar, o de cualquier otra forma llevar a cabo cualquier acto u operación que no esté contemplada o cuyo propósito no sea la consecución de los fines del Fideicomiso.
- (c) *Servicios a Terceros.* Prestar cualquier tipo de asesoría o Servicios, o cualesquiera otros servicios de cualquier naturaleza, a cualquier persona distinta del Fiduciario y para beneficio del Fideicomiso, en violación de las obligaciones de exclusividad que el Administrador asume conforme a la Cláusula V del Contrato de Administración.

### ***Prestación de Servicios en forma Exclusiva***

Mientras el Administrador no sea removido conforme a lo establecido en el Fideicomiso y el Contrato de Administración, o renuncie a su cargo, y en consideración de las contraprestaciones pactadas a su favor, el Administrador está obligado a prestar los Servicios para el logro y consecución de los fines del Fideicomiso, en forma exclusiva, y a no prestar a persona alguna distinta del Fiduciario, Servicios o cualesquiera otras asesorías o servicios de cualquier naturaleza.

### ***Compensaciones del Administrador***

#### ***Presupuesto de Costos y Gastos de Operación***

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 y variables, 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 anual, el Administrador solicitará el reembolso correspondiente que requerirá la autorización previa del Comité Técnico. Todo gasto extraordinario no contemplado por el presupuesto anual cuyo reembolso sea solicitado por el Administrador, deberá estar debidamente documentado y constituir un gasto necesario para la administración integral de Fibra Upsite.

El Presupuesto de Costos y Gastos de Operación de Fibra Upsite, correspondiente al ejercicio fiscal de 2019, es la cantidad de \$2'385,000.00 Dólares (48'367,800.00 Pesos), que fue aprobado por el Comité Técnico en su cesión de fecha 14 de diciembre de 2018, previa recomendación del Comité de Prácticas Societarias.

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 dicho gasto deberá cubrirse 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.

Los “KPIs” a evaluar 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 ION sobre la base de “mismas tiendas”.

Los indicadores clave de desempeño, sus métricas y sus ponderaciones serán determinados por el Comité Técnico en conjunto con el Administrador al inicio de cada año y podrán variar de un año al otro. 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.

Su forma de pago será con base en el cumplimiento de cada uno 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. De igual forma, dentro de los 45 días naturales siguientes al cierre del ejercicio fiscal inmediato anterior, el Comité de Prácticas Societarias llevará a cabo la cuantificación final y los ajustes necesarios para determinar el monto total a pagar, el cual deberá quedar cubierto íntegramente en o antes de 60 días naturales posteriores al cierre del ejercicio fiscal inmediato anterior.

De tiempo en tiempo, el Comité de Prácticas Societarias podrá sugerir al Comité Técnico un plan de compensaciones en CBFIs para los Ejecutivos clave. En caso de ser así, dicho plan y su mecánica, deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores.

Los siguientes conceptos de gasto, entre otros similares, no forman parte del Presupuesto de Costos y Gastos de Operación de Fibra Upsite, y serán pagados directamente por Fibra Upsite de acuerdo a las instrucciones del Administrador, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores 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 RNV, el Indeval, la BMV, así como cualquier otro concepto de gasto que resulte aplicable para el mantenimiento del Fideicomiso y de los CBFIs;

#### *Bono de Socios Fundadores*

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”) siendo el máximo de la Base para el Cálculo 33,625,520 (Treinta y tres millones seiscientos veinticinco mil quinientos veinte) CBFIs. Los CBFIs de los Socios Fundadores serán mantenidos por el Fiduciario en tesorería 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 de que, en todo caso, se deberá contar con la autorización de la Asamblea de Tenedores.

En el supuesto de que exista cualquier controversia entre la determinación del Comité Técnico y el Administrador respecto de cualquier aplicación de la presente Cláusula (la “Controversia”), entonces el Comité Técnico y el Administrador constituirán Comité Adjudicador (*Dispute Adjudication Board*) (“DAB”) conforme al reglamento de la Cámara de Comercio Internacional (la “CCI”) relativo a los Dispute Boards (el “Reglamento”), cuyo texto se incorpora a la presente cláusula para todos los efectos. El DAB se integrará por un miembro nombrado de común acuerdo por el Comité Técnico y el Administrador, o a falta de acuerdo, conforme al Reglamento. La Controversia será sometida al DAB que dictará una Decisión de conformidad con el Reglamento. No obstante lo establecido en los artículos 1 y 5 del Reglamento, la Decisión será final y concluyente para todos los efectos. Las partes se obligan a cumplir la Decisión sin demora. El DAB decidirá la Controversia tomando en cuenta lo establecido en el primer párrafo del Inciso 3.01 del Contrato de Administración y los principios de buena fe guardada, los demás términos y condiciones del Contrato de Administración y las leyes de México.

Para mayor detalle, ver la *Sección IV*, g) “*Presupuesto de Costos y Gastos de Operación*” del presentereporte.

### ***Protección en Caso de Cambios de Gestión***

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:

- i. 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.

Para mayor detalle, ver la *Sección IV*, g) “*Presupuesto de Costos y Gastos de Operación*” del presentereporte.

### ***Vigencia***



El Contrato de Administración estará vigente desde la fecha de su firma y hasta la fecha en que el Fideicomiso se extinga, y sólo podrá darse por terminado anticipadamente conforme a lo que se explica a continuación.

### ***Terminación del Contrato de Administración***

#### *Terminación por parte del Fiduciario*

Mediante instrucciones previas y por escrito del Comité Técnico y previa aprobación de la Asamblea de Tenedores adoptada por el voto favorable del sesenta y seis por ciento (66%) de los CBFIs en circulación al momento de la resolución respectiva, el Fiduciario podrá dar por terminado el Contrato de Administración en cualquier momento mientras esté vigente y continúe después de los periodos de gracia previstos más adelante, cualquiera de los siguientes eventos:

- (a) En caso de que ocurran tres o más incumplimientos graves por parte del Administrador con sus obligaciones conforme a este Contrato dentro de un período de doce meses, según sean calificados de dicha manera por parte del Comité Técnico, por mayoría de votos del setenta y cinco por ciento (75%) de sus Miembros Independientes; o
- (b) en el caso de cualquier fraude por parte del Administrador o cualquiera de sus empleados, funcionarios, agentes o representantes;

Al ocurrir cualquiera de los eventos anteriores, el Fiduciario lo notificará por escrito al Administrador por instrucciones escritas del Comité Técnico, con suficiente detalle para identificar la obligación incumplida o fraude, a fin de que el Administrador tome las medidas conducentes para subsanar dicho incumplimiento durante un plazo de ciento veinte (120) días siguientes a la fecha de dicha notificación. Si el Administrador subsana dicho incumplimiento dentro de dicho plazo, tanto la notificación como de los eventos de terminación quedarán sin efectos sin mayor responsabilidad para el Administrador; sin perjuicio de que el Fiduciario notifique al Administrador de cualquier otro evento de terminación.

Si transcurrido el plazo previsto en el párrafo anterior para que el Administrador subsane cualquier incumplimiento o fraude, el Administrador se obliga por escrito y a satisfacción del Comité Técnico a reparar los daños ocasionados al Patrimonio del Fideicomiso dentro de un plazo razonable, y el Administrador repara dichos daños a satisfacción del Comité Técnico dentro de dicho plazo, entonces tanto la notificación como del evento de terminación a que ésta se refiera quedarán sin efectos sin mayor responsabilidad para el Administrador; sin perjuicio de que el Fiduciario notifique al Administrador de cualquier otro evento de terminación.

Si transcurrido los periodos de gracia establecidos anteriormente, el Administrador no hubiere subsanado el evento de terminación o reparado el daño ocasionado al Patrimonio del Fideicomiso, entonces el Fiduciario de conformidad con las instrucciones por escrito del Comité Técnico, y previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, podrá dar por terminado anticipadamente el contrato, sin perjuicio de exigir al Administrador las responsabilidades que procedan.

Un “incumplimiento grave” deberá entenderse toda conducta que se determine en forma final y concluyente mediante sentencia ejecutoria como (i) dolosa, o (ii) constitutiva de negligencia inexcusable o fraude.

#### *Terminación Anticipada por Asamblea de Tenedores*

El Fiduciario podrá dar por terminado el contrato, si así lo resuelve la Asamblea de Tenedores con el voto favorable del sesenta y seis por ciento (66%) de los CBFIs en circulación a la fecha de la resolución de que se trate. En este supuesto, el Fiduciario pagará al Administrador la indemnización prevista en el Inciso 6.03 del Contrato de Administración.

#### *Terminación por parte del Administrador*

El Administrador podrá (pero no estará obligado) a dar por terminado el Contrato de Administración en cualquier momento a partir de que cualquier persona física o moral adquiera, en cualquier momento, en una o distintas operaciones el 50% más uno de los CBFIs en circulación en ese momento.

No habrá mayor responsabilidad para el Administrador; en el entendido que el Administrador tendrá derecho a cobrar la compensación de Protección en Caso de Cambios de Gestión a que se refiere el Contrato de Administración, sin perjuicio de los demás derechos que correspondan al Administrador conforme al mismo.

En dicho supuesto, el Administrador se obliga a cooperar en lo que sea necesario para causar una transición y transmisión eficiente de sus responsabilidades a la persona física o moral que indique el Comité Técnico, y la continuación de la consecución de los fines del Fideicomiso o su liquidación, según proceda.

### ***Facultades del Administrador***

El Fiduciario deberá actuar en todo momento de conformidad con las instrucciones del Administrador; siempre y cuando dichas instrucciones sean conforme a lo establecido en el Fideicomiso y en el Contrato de Administración y no resulten facultades exclusivas del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores. El Fiduciario estará liberado de toda responsabilidad al actuar bajo las instrucciones del Administrador sujeto a lo establecido en el Fideicomiso.

El Administrador está autorizado para llevar a cabo todos y cada uno de los actos que sean necesarios o convenientes para el logro y consecución de los fines del Fideicomiso, entre los cuales se encuentran, de manera enunciativa más no limitativa, instruir al Fiduciario a firmar contratos de construcción y contratos de comercialización, salvo que dichos actos o actividades se encuentren expresamente reservadas a favor del Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores.

Las facultades del Administrador están expresamente limitadas a aquellas operaciones que no excedan el cinco por ciento (5%) del Patrimonio del Fideicomiso, tomando en cuenta las cifras del último trimestre reportado.

El Fiduciario otorgará a las personas que el Administrador le indique, previa aprobación e instrucción del Comité Técnico, bajo la exclusiva responsabilidad del Administrador, poder ante notario público para actuar como apoderados del Fiduciario, única y exclusivamente con tal carácter respecto del Fideicomiso y para el cumplimiento de las obligaciones del Administrador conforme al presente Contrato y al Fideicomiso, con las siguientes facultades:

- a) Poder general para pleitos y cobranzas, de conformidad con el artículo 2554 del Código Civil Federal y los artículos correlativos de los códigos civiles correspondientes de las demás entidades federativas de México, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, incluyendo sin limitación, las siguientes: representar el Fideicomiso ante particulares y ante toda clase de autoridades federales, estatales, municipales, administrativas y judiciales, y firmar los instrumentos que se requieran para ejercitar dicho poder; ejercer y exigir toda clase de derechos y tomar cualquier acción ante todas y cualesquiera autoridades; someterse a cualquier jurisdicción; promover y desistirse aún de un procedimiento de amparo; presentar demandas y denuncias penales, asistir al Ministerio Público y otorgar perdones; articular y absolver posiciones; presentar pruebas, objetar, aceptar y cancelar todo tipo de garantías y realizar todas las demás acciones que estén expresamente previstas por ley.
- b) Poder general para actos de administración, de conformidad con el párrafo segundo del artículo 2554 del Código Civil Federal y los artículos correlativos de los códigos civiles de las demás entidades federativas de México (excepto la respectiva a la cesión de bienes en términos del segundo párrafo del artículo 2554 del Código Civil Federal y los artículos correlativos de los códigos civiles de las entidades federativas de México), para celebrar, modificar, realizar y terminar contratos y convenios y, en general, para llevar a cabo todos los actos que estén directa o indirectamente relacionados con los fines del Fideicomiso.

Los apoderados del Fiduciario designados por el Administrador, tendrán todas las obligaciones de un mandatario conforme a la ley y deberán actuar siempre conforme a las instrucciones del Administrador. El Administrador será responsable por todos los actos en forma solidaria.

El Fiduciario quedará liberado de toda responsabilidad en cuanto a los actos de dichos mandatarios o apoderados.

### ***Derechos adicionales del Administrador***

Además de los otros derechos consignados en el Fideicomiso y en el Contrato de Administración, el Administrador tendrá, en todo tiempo durante la vigencia del Fideicomiso, los siguientes derechos:

- a) Derecho irrestricto a acceder en días y horas hábiles a toda la documentación e información que se encuentre en poder de Fiduciario derivada o relacionada con el Fideicomiso, sin entorpecer el funcionamiento y administración del Fideicomiso por parte del Fiduciario.
- b) Derecho a requerir al Comité Técnico que sustituya al Fiduciario conforme a lo establecido en Fideicomiso. En dicho supuesto, deberá comunicarse por escrito al Representante Común la sustitución respectiva.
- c) A partir de la fecha de la Oferta Pública, derecho a ser indemnizado en caso de que ocurra Supuesto de Indemnización como se indicó anteriormente [ver *Protección en Caso de Cambios de Gestión más arriba en este capítulo*].

### ***Proceso de sustitución del Administrador***

El Administrador sólo puede ser sustituido por incumplimiento grave de sus obligaciones del Contrato de Administración o por decisión de la Asamblea de Tenedores, por el sesenta y seis por ciento (66%) de los CBFIs en circulación al momento de la decisión. En ciertos supuestos, el Administrador tiene derecho a cobrar una indemnización o compensación especial

En caso de sustitución, el Comité Técnico designará a un administrador sustituto, instruyendo al Fiduciario la celebración del contrato respectivo.

Para tal efecto, el Comité Técnico deberá reunirse dentro de un plazo que no excederá de 5 días siguientes a la fecha en que ocurra la remoción o renuncia para designar al administrador sustituto y adoptar las medidas que sean necesarias para la defensa de los derechos y el curso ordinario de los negocios del Fideicomiso. Durante dicho plazo, el Administrador colaborará en todo cuanto sea necesario para lograr una transición apropiada.

### ***iii) Contrato de Fideicomiso CIB/3281***

El fin primordial del Fideicomiso CIB/3281, es garantizar la transferencia de los CBFIS, una vez que se formalice la transmisión de la propiedad los Bienes Inmuebles Aportados. El Fideicomiso tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de los fines y no podrá exceder lo permitido en la Ley Aplicable.

### ***Fines***

Las Partes establecen como fines del Fideicomiso los siguientes:

- i. Ser el único y legítimo propietario, y tener y mantener la titularidad de los CBFIs y de los demás bienes, derechos, pasivos u obligaciones que actualmente o en el futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.
- ii. Que el Fiduciario, previas instrucciones por escrito del Administrador, abra, opere, mantenga y administre las Cuentas del Fideicomiso que sean suficientes y necesarias para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, las cuentas de intermediación bursátil que sean necesarias con el fin de mantener el depósito y la custodia de los CBFIs que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;

- iii. Que el Fiduciario reciba los CBFIs, previa entrega que se le haga de la copia certificada del acta de la Asamblea de Tenedores de Fibra Upsite en la que se haya autorizado la aportación al Patrimonio del Fideicomiso de los CBFIs.
- iv. Que el Fiduciario realice todos aquellos actos necesarios para administrar los CBFIs en términos de las instrucciones previas y por escrito del Administrador y los establecidos en el presente Contrato;
- v. Que el Fiduciario reciba y mantenga los CBFIs Apasco para ser entregados en los términos de lo establecido en el presente o, en su caso, de acuerdo con las instrucciones que el Fiduciario reciba del Administrador previas y por escrito.
- vi. En caso de que se otorgue al inmueble de Irapuato la factibilidad de uso de suelo industrial en o antes del 30 de junio de 2020, previa instrucción por escrito del Administrador, entregar los CBFIs Apasco al Fideicomisario en Primer Lugar, mediante transferencia de valores a través del INDEVAL a la cuenta de intermediación bursátil instruida.
- vii. En caso de que no se otorgue al Inmueble la factibilidad de uso de suelo industrial en o antes de la Fecha Límite o sus correspondientes prórrogas, Cal de Apasco perderá todo y cualquier derecho sobre los CBFIs depositados en las Cuentas del Fideicomiso y el Fiduciario estará facultado a disponer de los CBFIs Apasco y en su caso de los CBFIs Adicionales depositados en el presente Fideicomiso, de acuerdo con las instrucciones del Administrador, sin restricción o limitación alguna.
- viii. Ejercer, a través de los terceros o apoderados instruidos previamente y por escrito del Administrador, los derechos de voto correspondientes a los CBFIs, en términos de lo dispuesto en el presente Contrato.
- ix. Presentar toda aquella información, llevar a cabo aquellos actos y gestiones, y celebrar todos aquellos documentos, solicitudes, información y notificaciones necesarias o convenientes para llevar a cabo la administración de los CBFIs que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso;
- x. Ejercer todos los derechos patrimoniales que correspondan a los CBFIs, así como cobrar y recibir oportunamente de los mismos las cantidades que por concepto de dividendos, reducciones o reembolsos de capital, amortizaciones o cuotas de liquidación o cualesquiera otras distribuciones que, en su caso, correspondan a los CBFIs, y distribuir dichas cantidades, según resulte aplicable conforme al presente Contrato de Fideicomiso y a las instrucciones previas y por escrito del Administrador.
- xi. Realizar distribuciones o pagos con cargo a las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con los términos establecidos en el presente Contrato o las instrucciones previas y por escrito del Administrador.
- xii. Pagar, únicamente con cargo a los activos y/o Cuentas del Fideicomiso, que integren el Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde estos alcancen, cualquier obligación del Fiduciario de conformidad con lo establecido en el Contrato y las instrucciones previas y por escrito del Administrador.
- xiii. Preparar y proporcionar toda la información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con el presente Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones de cualesquier otros contratos de los que el Fiduciario sea parte, de conformidad con la información que le sea entregada por parte del Administrador.
- xiv. Otorgar y revocar los poderes que se requieran para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, en favor de las personas que le instruya previamente y por escrito el Administrador observando en todo momento las disposiciones que en el presente Contrato se establecen para otorgar poderes.
- xv. En general, llevar a cabo cualquier otra acción que sea necesaria o conveniente para realizar o cumplir con los fines del Fideicomiso, según le sea instruido previamente y por escrito por el Administrador de conformidad con los términos del presente Fideicomiso, las disposiciones o leyes aplicables.

- xvi. Una vez concluida la vigencia del presente Contrato de Fideicomiso y que se hayan cubierto todas las cantidades pagaderas conforme a los CBFIs, distribuir los bienes, derechos y activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador y de lo establecido en el presente Contrato.

### ***Patrimonio***

Con fecha 13 de junio de 2019, se celebró la Asamblea de Tenedores de Fibra Upsite en la que se autorizó, la transmisión y aportación de 9'325,904 CBFIS depositados en las cuentas del Fideicomiso CIB/3027 al Patrimonio de este Fideicomiso, a fin de que fueran administrados, reservados y destinados conforme a lo siguiente: i) 1'714,536 CBFIS reservados y relacionados con la aportación del proyecto Bajío II (Irapuato), y que serán transmitidos, y entregados conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador; (ii) 2'494,595 CBFIS reservados y relacionados con la aportación del proyecto Centro II (Naucalpan), mismos que serán transmitidos, y entregados conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador; (iii) 1'825,906 CBFIS que están reservados y relacionados con el proyecto Bajío IV (Querétaro) y serán transmitidos y entregados en su momento, conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador y, (iv) 3'290,867 CBFIS restantes que serán, transferidos y entregadas conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador.

#### ***iv) Contratos de Arrendamiento***

##### ***A. Contrato de Arrendamiento Tlaxcala***

Contrato de Arrendamiento de fecha el 6 de noviembre de 2018 celebrado entre: (i) Fideicomiso Irrevocable de Administración 3218 celebrado con Banco Actinver SA, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (a quien en lo sucesivo se le denominará como el “Fideicomiso Fibra Upsite”), actuando a través de su administrador Operadora Upsite S.A.P.I de C.V., (el Arrendador); (ii) Stone Cer S.A de C.V., (el Arrendatario); y (iii) Nonaya Eficiencia Energética S.A.P.I de C.V como comodatario de una fracción del bien inmueble arrendado.

En virtud del cual el Arrendador dio en arrendamiento al Arrendatario un edificio hecho a la medida con las especificaciones y características en apego a las necesidades del Arrendatario.

### ***Plazo***

El Contrato tiene una vigencia de 120 meses calendario forzosos para ambas partes, comenzando el 30 de enero de 2020. El Contrato se puede prorrogar hasta en dos ocasiones por periodos de 5 (cinco) años calendario cada una, siempre y cuando dichas renovaciones no excedan, en conjunto con el plazo original, 20 años.

### ***Convenio modificadorio***

Con fecha 19 de febrero de 2019, las partes del Contrato de Arrendamiento firmaron un primer convenio modificadorio en virtud del cual, modificaron y adicionaron diferentes cláusulas del Contrato de Arrendamiento como: (i) sustitución de anexos (anexo III especificaciones y planos de la propiedad en renta; anexo VI lista de contratistas, subcontratistas y proveedores; y anexo VII área rentable definitiva e inversión total del contrato de arrendamiento); (ii) con efectos a partir de la fecha modificatoria del convenio, las partes convinieron en modificar la Cláusula I, Inciso 1.02 primer párrafo, la Cláusula IV, Inciso 4.01 tercer párrafo, la Cláusula VI, Inciso 6.06 primer párrafo, la Cláusula VII, Inciso 7.01, la Cláusula IX, Inciso 9.02, la Cláusula X, Inciso 10.01 primer párrafo, la Cláusula XI, Inciso 11.01 primer párrafo y la Cláusula XII, Inciso 12.03; (iii) la inclusión del Inciso 10.04 a la Cláusula X.

### ***Fianza***

La compañía afianzadora Aserta S.A. de C.V. expidió la póliza de fianza número 4949-00002-6 por la cantidad de \$80'000,000.00 de Pesos, para garantizar por el arrendatario el cumplimiento de las obligaciones del fiado frente a Fibra Upsite hasta la ocupación sustancial, conforme a lo establecido en el contrato de arrendamiento. Dicha póliza de fianza vence el día 27 de marzo de 2020, y

tendrá que ser sustituida por otra que cubra el mismo importe respecto de las rentas conforme a lo establecido en el contrato respectivo.

El Arrendatario de este inmueble, está retrasado en las obras para la instalación de maquinaria para su operación, así como en el pago de una renta. Dicho Arrendatario ha manifestado al Administrador que cumplirá con sus obligaciones, y el Administrador está atendiendo de cerca este evento.

#### ***B. Contrato de Arrendamiento Tijuana – Logisti-k***

Contrato de Arrendamiento de fecha el 20 de febrero de 2020 celebrado entre: (i) el Fiduciario de Fibra Upsite, actuando a través de su administrador Operadora Upsite S.A.P.I de C.V., como Arrendador; (ii) Logisti-k de México, S.A de C.V, como Arrendatario; y (iii) Xpress International, S. de R.L. como Fiador.

Conforme al Contrato, el Arrendador dio en arrendamiento al Arrendatario el módulo 2 del primer edificio construido en la propiedad de Tijuana, con una superficie de aproximadamente 38,974 pies cuadrados.

#### ***Plazo***

El Contrato de Arrendamiento tiene una vigencia de 36 meses calendario forzosos para ambas partes comenzando el 1° de mayo de 2020. El Contrato puede prorrogarse por 36 meses adicionales.

#### ***C. Contrato de Arrendamiento Tijuana – Printful.***

Contrato de Arrendamiento de fecha 14 de febrero de 2020 celebrado entre: (i) el Fiduciario de Fibra Upsite, actuando a través de su administrador Operadora Upsite S.A.P.I de C.V., como Arrendador; y (ii) Mam de la Frontera, S.A de C.V, como Arrendatario. Printful, Inc., una sociedad constituida conforme a las leyes del Estado de Delaware, que tiene un interés en el Arrendatario, firmó una fianza para garantizar las obligaciones del Arrendatario conforme al Contrato de Arrendamiento respectivo.

Conforme al Contrato, el Arrendador dio en arrendamiento al Arrendatario el módulo 1 del primer edificio construido en la propiedad de Tijuana, con una superficie de aproximadamente de 51,442 pies cuadrados.

#### ***Plazo***

El Contrato de Arrendamiento tiene una vigencia forzosa de 84 meses calendario para el Arrendador y 64 meses calendario forzosos para el Arrendatario contados a partir del 1° de abril de 2020. El Contrato puede prorrogarse por 20 meses calendario adicionales.

#### **v. Convenio de Aportación – Querétaro.**

Contrato Privado de Promesa de Aportación de fecha 31 de enero 2019, celebrado por, entre otros, (i) el Fiduciario de Fibra Upsite, actuando a través de su administrador Operadora Upsite S.A.P.I de C.V.; y (ii) Agroindustrial La Cotera, S.A. de C.V. (en adelante “La Cotera”) por virtud del cual Agroindustrial La Cotera, S.A. de C.V. convino en aportar a Fibra Upsite lotes de terreno ubicados en el kilómetro 186 de la carretera federal México – Querétaro con una superficie aproximada de 318,067.76 metros cuadrados, así como la transmisión de un título de concesión para la explotación de 358,000 metros cúbicos de agua anuales, a cambio de 1’825,906 CBFIs.

El Contrato fue modificado para precisar los lotes de terreno que corresponden a Fibra Upsite y para convenir que la transmisión se formalice una vez que se hayan otorgado los permisos correspondientes para la fusión y relotificación de los terrenos propiedad de La Cotera.

Mediante oficio de fecha 3 de octubre de 2019, el Municipio de Pedro Escobedo aprobó por unanimidad de votos el dictamen presentado por la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología autorizando la relotificación del Parque Industrial UPSITE Park Querétaro I.

La formalización en escritura pública de la aportación a Fibra Upsite de los lotes de terreno convenidos se encuentra en trámite.

Conforme a este Contrato, Fibra Upsite asumió la obligación de urbanizar todo el parque industrial que incluye tanto los lotes de terreno que serán aportados al Patrimonio del Fideicomiso, como otros lotes cuya propiedad será mantenida por parte de La Cotera. Esta urbanización debe llevarse a cabo en tres etapas en un periodo de 42 meses siguientes a la entrega de la posesión de los lotes de terreno a Fibra Upsite, sujeto a ciertas condiciones.

---

## Administrador

---

### *Sobre el Administrador*

Operadora Upsite se constituyó el día 17 de julio de 2017, según consta en la póliza número 41,919, otorgada ante la fe el Lic. Juan Martín Álvarez Moreno, titular de la correduría pública número 46 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México el día 25 de septiembre de 2017, bajo el folio mercantil electrónico número N-2017077278.

### *Directivos del Administrador*

Las siguientes personas participarán en el equipo administrativo:

Nombre	Puesto
Rodolfo Gerardo Balmaceda García	Director General
Alejandro Ituarte Egea	Director de Estrategia de Negocios
Roque Alonso Trujillo Quintana	Director de Desarrollo de Negocios
Juan Carlos Talavera De Noriega	Director Comercial
Daniel Roberto Trujillo Quintana	Director de Desarrollo
Alejandro Lelo de Larrea Gaudiano	Director Regional
Iga Maria Wolska	Director de Administración y Finanzas

Los principales ejecutivos del equipo de administración tienen más de 17 años de experiencia en el sector. Durante este tiempo el equipo diseñó esquemas y estructuras legales, financieras y comerciales para el levantamiento de capital privado, capital público y el desarrollo de infraestructura que permitieron ejecutar proyectos de alto impacto en el país. Actualmente el ochenta y cinco (85%) de los participantes en el equipo administrativo pertenecen al género masculino.

A continuación, presentamos el perfil profesional de los principales miembros del equipo de administración:

A continuación, presentamos el perfil profesional de los Directivos Relevantes del Administrador:

- **Rodolfo Gerardo Balmaceda García (Director General)**

De 1983 a 1985 trabajó en la Secretaría de Programación y Presupuesto. De 1985 a 1990 trabajó como Subdirector del área de Financiamiento Corporativo en Operadora de Bolsa, Casa de Bolsa. De 1990 a 1994 trabajó como Consejero para el Gobierno Mexicano en la Oficina del Tratado de Libre Comercio en Washington D.C. En 1994, fundó una compañía de desarrollo inmobiliario industrial que se transformó en Corporación Inmobiliaria Vesta ("Vesta") en 1998. De 1998 a 2015, como miembro fundador, sostuvo varias posiciones en esta empresa, incluyendo una posición en el Consejo de Administración. Fue Presidente de la Asociación Mexicana de Parques Industriales (AMPIP) durante 2014 y 2015. Obtuvo la Licenciatura en Economía en el Instituto

Tecnológico y de Estudios Superiores Monterrey y un posgrado en Desarrollo Económico y Políticas Públicas en la Comisión Económica para América Latina (CEPAL) en Chile.

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

- **Alejandro Ituarte Egea (Director de Estrategia de Negocios)**

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

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

- **Roque Alonso Trujillo Quintana (Director de Desarrollo de Negocios)**

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

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

- **Juan Carlos Talavera De Noriega (Director Comercial)**

De 2004 a 2008 trabajó en diferentes compañías de desarrollo y corretaje en el Noroeste de México. Fue Presidente del Comité de Promoción Industrial de Ciudad Juárez, de 2010 a 2012 y de Desarrollo Económico de Ciudad Juárez, A.C., durante 2012 y 2013, en el Estado de Chihuahua. De 2008 a 2016 trabajó como Director Regional de la Zona Norte en Vesta. Se graduó de la Licenciatura en Comercio Internacional del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores Monterrey (ITESM).

Algunas de sus funciones en Fibra Upsite son: liderar la atracción y promoción de nuestros desarrollos, productos y servicios a nuevos clientes. Ejecutar el proceso de inteligencia de mercado en la selección de clientes que cumplan con los estándares



requeridos por el Modelo Upsite. Asegurar la retención de clientes a través de la implementación de la estrategia de servicio al cliente durante todo el ciclo de negocio. Asegurar que el ritmo de ocupación del portafolio cumpla con los objetivos organizacionales. Desarrollar la relación de la organización con clientes, gobiernos locales, corredores, sector inmobiliario, entre otros. Alinear la estrategia de atracción y selección de clientes con la comunicación y marketing de la compañía. Representar a la compañía en eventos de promoción y atracción de clientes nacionales e internacionales. Formar y desarrollar un equipo talentoso para apoyar los esfuerzos comerciales de la organización.

- **Daniel Roberto Trujillo Quintana (Director de Desarrollo)**

De 2000 a 2003 trabajó como Supervisor de Proyecto en diferentes compañías de construcción y Gerencia de Proyectos en el Norte de México. Trabajó como Gerente de Construcción en la oficina en México de la compañía Canadiense de consultoría JNE. De 2005 a 2017 trabajó como Director de Desarrollo y Director Ejecutivo de Desarrollo en Vesta. Se graduó de Ingeniería Civil de la Universidad Autónoma de Baja California.

Algunas de sus funciones en Fibra Upsite son: liderar y ejecutar el portafolio de desarrollo de la Fibra. Reportar al Comité Técnico el desempeño y seguimiento de los objetivos en desarrollo. Ejecutar los procedimientos de desarrollo conforme a las políticas de la compañía. Llevar a cabo los procesos y procedimientos organizacionales de obtención de permisos, proyecto conceptual, licitación y construcción de los desarrollos. Asegurar la calidad, funcionalidad y cumplimiento legal de los desarrollos de la organización. Cumplir con presupuesto y tiempo objetivo de los desarrollos. Evaluar contratistas para retroalimentar el sistema interno de inteligencia. Representar los intereses de la compañía ante contratistas, supervisores de obra, gobierno, sector inmobiliario, entre otros. Formar y desarrollar un equipo talentoso para apoyar los esfuerzos de desarrollo.

- **Alejandro Lelo de Larrea Gaudiano (Director Regional)**

De 2008 a 2009 trabajó como Analista de Políticas Públicas en el Parlamento Neozelandés. De 2010 a 2014 trabajó como Gerente de Sustentabilidad Corporativa en Empresas ICA, S.A.B de C.V. (“ICA”). De 2014 a 2017 trabajó como Gerente de Sustentabilidad de Vesta. Se graduó de la Licenciatura en Administración de Empresas de la Universidad Iberoamericana y de la Maestría en Desarrollo Internacional en Victoria University of Wellington, en Nueva Zelandia.

Algunas de sus funciones en Fibra Upsite son: liderar la atracción y promoción regional de nuestros desarrollos, productos y servicios a nuevos clientes. Asegurar la implementación de la estrategia de inteligencia de mercado. Asegurar que el ritmo de ocupación cumpla con los objetivos a corto, mediano y largo plazo de la organización. Diseñar la mejor solución de productos inmobiliarios para nuestros clientes nacionales e internacionales. Instrumentar la estrategia de mercadotecnia, comunicación y promoción de la organización. Proveer a la organización de inteligencia de mercado para futuros desarrollos de productos. Representar los intereses de la compañía ante clientes, el sector inmobiliario, gobierno, eventos de promoción, entre otros.

- **Iga Maria Wolska (Director de Administración y Finanzas)**

Iga es licenciada en finanzas por la Universidad de Varsovia de Polonia y cuenta con una maestría en dirección de empresas por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE), así como un postgrado en Rouen Business School (ESC Rouen) de Francia. Se desempeñó como la Directora de Relación con Inversionistas de Crédito Real hasta 2018, una empresa que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores desde 2012, enfocándose en brindar créditos a los segmentos desatendidos por la banca tradicional. Ha sido encargada del área de Relaciones con Inversionistas en Corporación Inmobiliaria Vesta (Vesta) durante cuatro años, en la cual destaca su participación en las emisiones subsecuentes y en la restructuración de la deuda de la empresa. Anteriormente encabezó el departamento de Relación con Inversionistas en Empresas ICA (ICA), participando en las colocaciones de emisiones subsecuentes en los mercados internacionales y financiamiento de proyectos de infraestructura. Fue clasificada en 2015 y 2016, en los tres primeros lugares de “Best IROs” en América Latina en el sector inmobiliario, por la revista Institutional Investor y en 2012 obtuvo el reconocimiento de “Best IR team” en el sector construcción en América Latina, por la misma revista.

Algunas de sus funciones como Director de Administración y Finanzas de Fibra Upsite son: reportar directamente a los accionistas y al Director General sobre los asuntos estratégicos. Manejar y supervisar las operaciones de los siguientes departamentos: finanzas, contabilidad, impuestos, tesorería, relación con inversionistas y recursos humanos. Atender a las juntas de Comité Técnico y

Comités de Apoyo. Identificar las nuevas oportunidades de financiamiento. Desarrollar las relaciones con los auditores externos, bancos e instituciones no financieras.

#### Contrato de Administración

Conforme a los fines del Fideicomiso, la administración integral del Fideicomiso para el logro y concepción de sus fines ha sido encomendada a Operadora Upsite S.A.P.I de C.V., como Administrador, bajo la dirección y supervisión del Comité Técnico.

#### Contenido y periodicidad de los informes del Administrador

El Administrador entre sus obligaciones consagradas en el Contrato de Administración establece entregar (i) al Comité Técnico, al Fiduciario, al Representante Común, y a los Tenedores de los CBFIs que lo soliciten, un informe trimestral del desempeño de sus funciones, así como (ii) preparar y entregar al Fiduciario el reporte anual y (iii) preparar y entregar toda la información y documentación que se le solicite, en el cumplimiento de sus funciones, de conformidad con lo establecido en la Circular Única de Emisoras.

#### Términos y condiciones del esquema de compensaciones

El Administrador no cobra ninguna comisión. El Comité Técnico de Fibra Upsite aprueba de manera anual un presupuesto de costos y gastos de operación año con año. Este presupuesto tiene como objeto cubrir todos los gastos de la operación y administración cotidiana de Fibra Upsite, dentro de los cuales se incluye, de manera enunciativa, mas no limitativa, sueldos fijos y variables, rentas de oficinas, gastos administrativos en general y Beneficios a Empleados. En el caso de que existan gastos extraordinarios no previstos por el presupuesto de costos y gastos de operación, este debe ser aprobado por el Comité Técnico. Las erogaciones del presupuesto de gastos y operación se llevan a cabo trimestralmente durante los meses de diciembre, marzo, junio y septiembre de cada año.

La porción variable del Administrador está sujeta al cumplimiento de determinadas métricas de desempeño autorizadas por el Comité Técnico cada año. Esta porción variable de la compensación al Administrador esta basada en indicadores clave de desempeño (*KPIs*) revisados anualmente por el Comité de Practicas Societarias, considerando las métricas y ponderaciones revisadas por el Comité Técnico al inicio de cada año. La métricas aprobadas inicialmente conforme al Contrato de Administración esta 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 el nivel de ocupación del portafolio; y (iii) de desempeño en la administración incluye el logro de los objetivos referentes al crecimiento NOI sobre la base de mismas tiendas. A la fecha de este reporte anual dichas métricas no han sido modificadas por el Comité Técnico.

En adición, Fibra Upsite esta en proceso de entrega a los Socios Fundadores, por la conformación, planeación, definición de estrategia del negocio y establecimiento de Fibra Upsite una cantidad equivalente al 5.5% de los CBFIs que fueron materia de la oferta publica mas los CBFIs reservados para los Propietarios que aportaron inicialmente sus propiedades a Fibra Upsite siendo el máximo de CBFIs para los Socios Fundadores de 33'625,520. Los CBFIs para socios fundadores serán liberados y entregados a estos en cinco exhibiciones a partir del cuarto aniversario de la Oferta Pública Inicial sin mayor requisito. La entrega de estos CBFIs a los Socios Fundadores está sujeta a la condición de que el valor neto de los activos (NAV, por sus siglas en ingles) del Patrimonio del Fideicomiso tenga un crecimiento promedio anual compuesto por CBFI en circulación, de al menos 9.25% en el cuarto aniversario de la Oferta Pública Inicial. El Contrato de Administración prevé que para cualquier colocación de CBFIs posterior a la Oferta Pública Inicial el Administrador presentará al Comité Técnico una propuesta para ampliar la Base para el Cálculo del Bono de Socios Fundadores, la cual deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores.

#### Estándar de desempeño y diligencia respecto del fideicomiso

El Administrador prestara los Servicios siempre buscando el mejor interés del Patrimonio del Fideicomiso y del retorno de la inversión de los tenedores de los CBFIs.

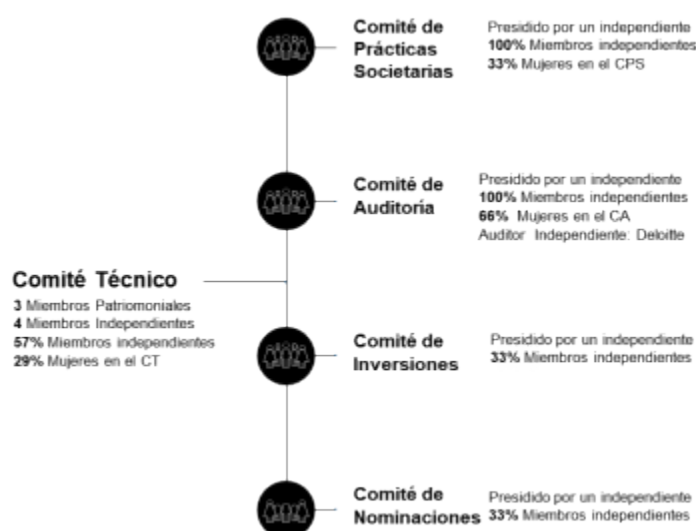
Son causales de remoción del Administrador (“Evento de Terminación”):

(a) En caso de que ocurran tres o más incumplimientos graves por parte del Administrador con sus obligaciones conforme a este Contrato dentro de un período de doce meses, según sean calificados de dicha manera por parte del Comité Técnico, por mayoría de votos del setenta y cinco por ciento (75%) de sus Miembros Independientes; o

(b) en el caso de cualquier fraude por parte del Administrador o cualquiera de sus empleados, funcionarios, agentes o representantes;

El Administrador se obliga a indemnizar y a mantener y sacar en paz y a salvo al Fiduciario, de cualquier reclamación efectuada por cualquiera tercero, que hayan sido causados por su culpa o negligencia grave.

Comité Técnico y comités de apoyo



### Comité Técnico

El Comité Técnico supervisa al Administrador y tiene a su cargo la definición de la estrategia del Fideicomiso para el logro y consecución de sus fines.

El Comité Técnico se integrará hasta por 21 (veintiún) miembros propietarios y sus respectivos suplentes, que serán nombrados o ratificados por la Asamblea de Tenedores. El Comité Técnico está integrado por las siguientes personas de acuerdo con las resoluciones de la Asamblea de Tenedores Anual de fecha 28 de marzo de 2019:

Miembros Patrimoniales	Patrimoniales Suplentes	Independientes Titulares	Independientes Suplentes
Rodolfo Gerardo Balmaceda García	Juan Carlos Talavera De la Hoz	Mecenie Saisó Alva	Enrique Esquivel Alvarado
Alejandro Duarte Egea	Roque Alonso Trujillo Quintana	Cynthia Salazar Río de la Loza	José María Colarelli
Mauricio Adrián Maricón Montes de Oca	Francisco Javier Martínez García	Javier Fernández Guerra	Oscar Ricardo Uribe Fernández
		Mariangela Garza Amador	Claudia Alva Domínguez

Los miembros del Comité Técnico (titulares y suplentes) de Fibra Upsite no cuentan con antigüedad significativa dentro del mismo.

El Comité Técnico contará con un secretario y un pro-secretario que no formarán parte del Comité Técnico, y que serán designados o removidos en primer lugar por el Administrador, a falta de éste, por el Comité Técnico y en su defecto, por la Asamblea de Tenedores, en cualquier momento, sin restricción alguna. El secretario y pro-secretario actuarán con ese carácter en el Comité de Inversiones, el Comité de Auditoría, el Comité de Prácticas Societarias y el Comité de Nominaciones, y estarán presentes con el mismo carácter en las Asambleas de Tenedores. El veintinueve por ciento (29%) de los miembros del Comité Técnico son mujeres. El cuarenta y tres por ciento (43%) de los miembros del Comité Técnico son Patrimoniales y 57% de los miembros del Comité Técnico con Independientes. El cien por ciento (100%) de los Comités de Apoyo son presididos por miembros de carácter independiente.

Llevando a cabo las mejores prácticas de Gobierno Corporativo, la Asamblea de Tenedores con fecha del 29 de marzo de 2019 aprobó el pago de Emolumentos para los Miembros del Comité Técnico y de los comités de apoyo, así como la forma de pago de ellos. Los miembros patrimoniales que participen tanto en el Comité Técnico como en comités de apoyo no recibirán Emolumento alguno.

Algunos de los miembros del Comité Técnico, adquirieron CBFIs al contribuir recursos para la aportación de los inmuebles de Tlaxcala (Centro III) y Naucalpan (Centro II). Estas operaciones fueron autorizadas por la Asamblea de Tenedores, y la adquisición de los CBFIs por parte de algunos de los miembros del Comité Técnico y de ejecutivos del Administrador, fue autorizada por el Comité Técnico. [Ver Apartado III (j) i)].

#### Comité de Inversiones

El Comité de Inversiones se integra de la siguiente manera:

##### **Comité de inversiones**

Javier Fernández Guerra  
Alejandro Ituarte Egea  
Roque Alonso Trujillo Quintana

#### Comité de Prácticas Societarias

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

##### **Comité de Prácticas Societarias**

José Martí Cotarelo  
Cynthia Salicrup Río de la Loza  
Enrique Estevez Alverde

#### Comité de Auditoría

El Comité de Auditoría se integra de la siguiente manera:

##### **Comité de Auditoria**

Mariángela Garza Amador  
Vicente Saisó Alva  
Claudia Alva Domínguez

#### Comité de Nominaciones

El Comité de Nominaciones se integra de la siguiente manera:

**Comité de Nominaciones**

Javier Fernández Guerra.

Alejandro Ituarte Egea

Roque Alonso Trujillo Quintana

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

## Cynthia Salicrup Río de la Loza

Consultora en innovación y transformación en Grupo Coppel y Grupo Bimbo. Actualmente se desempeña como directora de innovación en Accenture. Anteriormente se desempeñó como directora de ventas y mercadotecnia de Wingu Networks, empresa de servicios de tecnologías de la información. Se desempeñó como directora de banca digital, mercadotecnia y desarrollo de nuevos negocios y Directora de finanzas donde fue responsable de crecer y consolidar una nueva unidad de negocio con programas de crédito a PYMES en Bankaool, primer banco online y sin sucursales en México. Trabajó como directora de ventas estratégicas en Bimbo México y como directora corporativa de mercadotecnia e innovación para Grupo Bimbo Global. Se desempeñó como directora de planeación estratégica e innovación en Walmart México. Se desempeñó como directora ejecutiva de recursos humanos y como directora de planeación e innovación en la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Trabajó como Gerente de proyecto en

Grupo Salinas. Se desempeñó como Consultora senior en HVS International, donde participó en el proceso de venta del primer portafolio de Hoteles Camino Real en Boulder, Colorado. Es Licenciada en Administración Hotelera por la Universidad Iberoamericana, cuenta con un MBA por la Universidad de Eastern Michigan y ha estudiado diferentes cursos en las universidades de Harvard, IPADE y Singularity University.

Enrique Estevez Alverde

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

Claudia Alva Domínguez

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

José Antonio Martí Cotarelo

José cuenta con más de 41 años de experiencia profesional en el área de recursos humanos. Actualmente dirige su propia firma de consultoría y es consejero de diferentes empresas. Anteriormente desempeñó la función de Recursos Humanos para Citi/Banamex a nivel América Latina durante 10 años y para Bank of America en México. Previamente trabajó durante 24 años para General Electric en México y EUA como VP de Recursos Humanos. Estudió la licenciatura en Economía en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y graduado del programa avanzado en Recursos Humanos del Centro de Desarrollo de General Electric en NYC.

Oscar Ricardo Uribe Fernández.

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

### ***Asamblea de Tenedores***

La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de los Tenedores y será el órgano máximo de decisión con respecto al Fideicomiso. Los Tenedores podrán reunirse en Asamblea de Tenedores conforme a lo descrito a continuación:

- a) Las Asambleas de Tenedores se regirán por las disposiciones contenidas en los artículos 64 Bis 1 y 68 de la LMV, así como los artículos 218, 219, 220, 221, así como aquellos que resulten aplicables de la LGTOC y de aquellas contenidas en el Título que ampare los CBFIs siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.
- b) Los Tenedores se reunirán cada vez que sean convocados por el Representante Común y/o Fiduciario. El Representante Común y/o Fiduciario, en los términos del Fideicomiso, deberá convocar a la Asamblea de Tenedores por lo menos una vez

cada año para, entre otros, aprobar los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio anterior y para elegir a los miembros del Comité Técnico, a más tardar en el mes de marzo de cada año.

- c) Las convocatorias serán publicadas por el Fiduciario a través de las bolsas de valores en donde coticen los CBFIs, mediante EMISNET, en términos de las disposiciones de carácter general que al efecto expida la CNBV, con un mínimo de diez (10) días naturales de anticipación a la fecha en que la Asamblea deba reunirse. En la convocatoria respectiva se incluirán los puntos que deberán tratarse en la Asamblea, así como el lugar y la hora en la que Asamblea de Tenedores se llevará a cabo. La convocatoria también deberá ser enviada al secretario del Comité Técnico.
- d) Para que se considere válidamente instalada una asamblea en virtud de primera convocatoria, se requerirá la presencia de Tenedores que representen la mayoría de los CBFIs en circulación en ese momento, y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por la mayoría de los Tenedores presentes, salvo los casos en los que se requiera de una mayoría calificada conforme a lo previsto en el Fideicomiso.
- e) En caso de que una Asamblea se reúna en virtud de segunda o ulterior convocatoria, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de Tenedores que estén en ella representados, y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por la mayoría de los Tenedores presentes, salvo los casos en los que se requiera de una mayoría calificada conforme a lo previsto en el Fideicomiso.
- f) Para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores, en la que se pretenda: (a) acordar la revocación de la designación del Representante Común; (b) nombrar a un nuevo Representante Común; o (c) cuando se trate de consentir u otorgar prórrogas o esperas al Fiduciario, se requerirá que estén debidamente representados por lo menos los Tenedores que representen el setenta y cinco por ciento (75%) de los CBFIs en circulación en ese momento.
- g) Todas las resoluciones de las Asambleas de Tenedores deberán ser adoptadas por mayoría simple de votos de los Tenedores presentes en la Asamblea de Tenedores, excepto que se requiera de una mayoría calificada conforme a lo previsto en el Fideicomiso.
- h) Para asistir a una Asamblea, los Tenedores depositarán las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores que para tal efecto expida la casa de bolsa o el intermediario financiero correspondiente, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean titulares, con el Representante Común en el lugar que indique el Representante Común a más tardar el Día Hábil previo a la fecha en que la asamblea deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la Asamblea por un apoderado, acreditado con carta poder.
- i) De cada Asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario de la Asamblea. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes en la asamblea y por los escrutadores. Las actas así como las constancias y demás información en relación con las Asambleas de Tenedores o la actuación del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, de tiempo en tiempo, ser consultadas por los Tenedores, a costa suya, los cuales tendrán derecho a solicitarle al Representante Común, que les expida copias certificadas de dichos documentos. El Fiduciario, previa solicitud por escrito, tendrá derecho a recibir por parte del Representante Común una copia de las constancias emitidas por Indeval, la lista de Tenedores emitida para dichos efectos por las casas de bolsa o intermediario financiero correspondientes, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean poseedores, y una copia de todas las actas levantadas respecto de todas y cada una de las Asambleas de Tenedores. Asimismo, el Fiduciario tendrá la obligación de entregarle una copia de dicha documentación al Administrador.
- j) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de CBFIs en circulación al momento de la asamblea de que se trate. Los Tenedores tendrán derecho a un voto por cada CBFI de que sean titulares.
- k) La Asamblea de Tenedores será presidida por aquella persona designada por el Representante Común.

- l) Las resoluciones tomadas fuera de Asamblea por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los CBFIs en circulación en ese momento, tendrán la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en Asamblea; siempre que se confirmen por escrito.

### ***Facultades de la Asamblea de Tenedores***

Conforme a lo establecido en las disposiciones aplicables de la LMV, la Asamblea de Tenedores tendrá las siguientes facultades:

- a) Aprobar cualesquier cambios en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso, en el entendido que la resolución respectiva deberá ser aprobada por, cuando menos, el (95%) de los CBFIs en circulación al momento de la resolución.
- b) Determinar la remoción y sustitución del Administrador, en todo caso mediante el pago de la compensación establecida en el Contrato de Administración y en el Fideicomiso; en el entendido que la resolución respectiva deberá ser aprobada por el sesenta y seis por ciento (66%) de los CBFIs en circulación al momento de la resolución.
- c) Aprobar las operaciones que pretendan realizarse cuando representen el veinte por ciento (20%) o más del Patrimonio del Fideicomiso, o aquel porcentaje mayor que se establezca en la LMV vigente de tiempo en tiempo, con base en cifras correspondientes al cierre del último trimestre reportado, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de doce meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola.
- d) Aprobar, en forma exclusiva las operaciones, inversiones o adquisiciones que se pretendan realizar con Partes Relacionadas o aquellas relacionadas respecto del Fideicomitente o el Administrador, o que representen un conflicto de interés, cuando las mismas representen el diez por ciento (10%) o más del Patrimonio del Fideicomiso, tomando en cuenta las cifras del último trimestre reportado, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de doce meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse una sola.
- e) Autorizar Emisiones subsecuentes, ya sean públicas o privadas, así como sus términos y condiciones, en la inteligencia que la Asamblea de Tenedores delega en el Comité Técnico la determinación de la colocación pública o privada de los CBFIs que se autorizan inicialmente para quedar en tesorería del Fideicomiso.
- f) Aprobar (a) la modificación a los fines del Fideicomiso; (b) la terminación anticipada del Fideicomiso y la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, y (c) la cancelación de la inscripción de los CBFIs en el RNV; para lo cual se requerirá el voto favorable de los Tenedores que representen, por lo menos, el noventa y cinco por ciento (95%) de los CBFIs en circulación en ese momento.
- g) Autorizar cualquier modificación a la Política de Endeudamiento.

En caso de que Fibra Upsite exceda el límite máximo de la Política de Endeudamiento, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto Fibra Upsite se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento de Fibra Upsite y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de Apalancamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento. ?

En caso de que Fibra Upsite exceda el límite de la Política de Endeudamiento, ya sea en cuanto al Apalancamiento máximo, o al mínimo del Índice de Cobertura de Servicio de Deuda, el Administrador deberá presentar al Comité Técnico y a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, los términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite. Previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores, el plan



deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico en un plazo no mayor a veinte (20) días hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso de dicho límite. En cualquier caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo inmediato anterior. ?

- h) Resolver sobre cualquier incremento a los esquemas de compensación y comisiones por administración o cualquier otro concepto a favor del Administrador o a los miembros del Comité Técnico y los demás comités previstos por el Fideicomiso.
- i) Aprobar anualmente los estados financieros del Fideicomiso.
- j) Aprobar las ampliaciones a las emisiones que pretendan realizarse, ya sea en el monto o en el número de CBFIs, considerando lo establecido en el apartado e) anterior.
- k) Aprobar las políticas de contratación o asunción de créditos, préstamos, financiamientos.
- l) Fijar las políticas de apalancamiento del Patrimonio del Fideicomiso conforme a las cuales se contraten financiamientos, sin exceder de la Política de Endeudamiento, así como cualquier modificación a las mismas.
- m) Aprobar las modificaciones del Contrato de Administración; para tal efecto, se requerirá un quórum de instalación del 50% más uno de los CBFIs en circulación y el voto favorable de la mayoría de los Tenedores de los CBFIs presentes en ese momento.
- n) Aprobar las modificaciones del título que represente los CBFIs; para tal efecto, se requerirá un quórum de instalación del 50% más uno de los CBFIs en circulación y el voto favorable de la mayoría de los Tenedores de los CBFIs presentes en ese momento.

En los asuntos a que se refieren los incisos d) y h) de este Inciso, deberán abstenerse de votar en la Asamblea de Tenedores, los Tenedores que se ubiquen en los siguientes supuestos:

- (1) aquellas relacionadas respecto de las sociedades, fideicomisos o cualquier otro vehículo equivalente sobre las cuales el Fideicomiso realice inversiones, del Fideicomitente así como del Administrador del Patrimonio del Fideicomiso o a quien se encomienden dichas funciones, o bien
- (2) que representen un conflicto de interés, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la Asamblea de Tenedores.
- o) En caso de que por cualquier causa no se formalice la transmisión de cualquiera de los Bienes Inmuebles que forman parte del Portafolio de Oportunidades de Inversión inicial a que se refiere el Fideicomiso Puente, aprobar la entrega de los CBFIs destinados a dicho(s) Bien(es) Inmueble(s) a uno o más Propietarios sustitutos.

Los asuntos sometidos a votación por la Asamblea de Tenedores durante el periodo que cubre el presente reporte respecto al Comité Técnico (ver el apartado del Administrador, Comité Técnico).

---

**Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:**

---

El Administrador no cobra ninguna comisión. Todos los honorarios, costos y gastos del Administrador serán revisados y monitoreados por el Comité Técnico. Estos gastos incluyen mas no se limitan a los siguientes rubros: a) Compensaciones al Administrador por operación y estructuración (descritos en el inciso iv) *Esquema de Compensaciones* de este apartado), b) Gastos corporativos, c) Gastos de administración de propiedades, c) Gastos de mantenimiento del Fideicomiso, entre otros.

### ***Presupuesto de Costos y Gastos de Operación***

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 y variables, 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 anual, el Administrador solicitará el reembolso correspondiente que requerirá la autorización previa del Comité Técnico. Todo gasto extraordinario no contemplado por el presupuesto anual cuyo reembolso sea solicitado por el Administrador, deberá estar debidamente documentado y constituir un gasto necesario para la administración integral de Fibra Upsite.

El Presupuesto de Costos y Gastos de Operación de Fibra Upsite, correspondiente al ejercicio fiscal de 2019, es la cantidad de \$2'385,000.00 Dólares (48'367,800.00 Pesos), que fue aprobado por el Comité Técnico en su sesión de fecha 14 de diciembre de 2018, previa recomendación del Comité de Prácticas Societarias.

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 dicho gasto deberá cubrirse 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” a evaluar 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 ION sobre la base de “mismas tiendas”.

Los indicadores clave de desempeño, sus métricas y sus ponderaciones serán determinados por el Comité Técnico en conjunto con el Administrador al inicio de cada año y podrán variar de un año al otro. 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.

Su forma de pago será con base en el cumplimiento de cada uno 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. De igual forma, dentro de los 45 días naturales siguientes al cierre del ejercicio fiscal inmediato anterior, el Comité de Prácticas Societarias llevará a cabo la cuantificación final y los ajustes necesarios para determinar el monto total a pagar, el cual deberá quedar cubierto íntegramente en o antes de 60 días naturales posteriores al cierre del ejercicio fiscal inmediato anterior.

De tiempo en tiempo, el Comité de Prácticas Societarias podrá sugerir al Comité Técnico un plan de compensaciones en CBFIs para los Ejecutivos clave. En caso de ser así, dicho plan y su mecánica, deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores.

Un ejemplo ilustrativo de la mecánica de cálculo del Incentivo por Desempeño se indica a continuación:

KPIs	Unidad	Peso (%)	Objetivo	Mínimo	Logrado	%	Total
<b>Inversión en desarrollo</b>							
Desarrollo de infraestructura	m <sup>2</sup>	35%	10 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	100%	35
Desarrollo de edificios	m <sup>2</sup>	30%	10 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	100%	30
<b>Estabilización</b>							
Renta de edificios	m <sup>2</sup>	15%	10 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	100%	15
Ocupación (mismas tiendas)	%	10%	90%	85%	90%	100%	10
<b>Administración</b>							
Crecimiento ION (mismas tiendas)	%	10%	2%	0.8%	2%	100%	10
<b>Total<sup>1</sup></b>		<b>100%</b>					<b>\$100</b>

Donde se toman los siguientes supuestos:

- 1.- El Comité Técnico determinó un Incentivo por Desempeño para el año calendario que equivale a \$100.
- 2.- El Comité Técnico determinó los valores objetivo y el peso que cada uno tiene sobre el total del Incentivo por Desempeño.
- 3.- En este ejemplo los KPIs fueron cumplidos al 100% lo que dio como resultado un Incentivo por Desempeño equivalente al máximo aprobado (\$100).
- 4.- El valor establecido como “Mínimo” será considerado como el valor base requerido para acceder al Incentivo de Desempeño, en el entendido de que, si el valor logrado es menor al Mínimo, no se considerará ningún Incentivo.

Los siguientes conceptos de gasto, entre otros similares, no forman parte del Presupuesto de Costos y Gastos de Operación de Fibra Upsite, y serán pagados directamente por Fibra Upsite de acuerdo a las instrucciones del Administrador, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores 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;

Mantenimiento del Fideicomiso, que incluye conceptos de gasto tales como honorarios del Fiduciario, del Representante Común, cuotas y derechos de la CNVB, el RNV, el Indeval, la BMV, así como cualquier otro concepto de gasto que resulte aplicable para el mantenimiento del Fideicomiso y de los CBFIs.

---

## Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

---

Podrían surgir conflictos de interés con el Administrador. De conformidad con el Fideicomiso, el Comité Técnico debe aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas Societarias, las políticas de operación con Personas Relacionadas, así como autorizar las operaciones con Personas Relacionadas respecto de las sociedades sobre las cuales el Fideicomiso realice inversiones, del Fideicomitente, así como del Administrador. Cada operación con dichas Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés, deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador o por las personas relacionadas con estos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, dichas operaciones deberán realizarse a precio de mercado.

En caso inversiones o adquisiciones que se pretendan realizar con Partes Relacionadas, o que representen un conflicto de interés, cuando las mismas representen el diez por ciento (10%) o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso tomando como base en cifras del último trimestral reportado, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de doce (12) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse una sola, la operación de que se trate deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores, por mayoría simple.

Cualquier operación con Partes Relacionadas, tendrá que ser aprobada por el Comité Técnico, previa opinión del Comité de Prácticas Societarias. Dichas operaciones se celebrarán en condiciones de mercado.

La Fibra no puede asegurar que su política de resolución de conflictos de intereses podrá eliminar por completo la influencia de los conflictos citados. En caso de no ser exitosa dicha política, se podrían tomar decisiones que podrían no reflejar por completo los intereses de todos los Tenedores.

En relación con lo anterior, Upsite Mexico firmó un contrato de promesa de compraventa, sujeto a condiciones suspensivas, conforme al cual Fibra Upsite adquirirá el terreno a que se refiere el proyecto Centro II – Naucalpan. La compraventa de dicho terreno se formalizó mediante la adquisición de una parte alícuota de la copropiedad de un terreno mayor. En su oportunidad se formalizará la subdivisión de ese terreno, o se instaurará una propiedad en condominio, para lo cual se tiene ya un acuerdo con los copropietarios respectivos. Algunos de los accionistas de Upsite Mexico y otros inversionistas, aportaron los recursos necesarios para llevar a cabo la compra de este terreno, y recibieron a cambio 1'231,484 CBFIs. Esta operación fue aprobada por el Comité Técnico y por la Asamblea de Tenedores.

Asimismo, Fibra Upsite adquirió el terreno a que se refiere el proyecto Centro III – Tlaxcala por medio de una compraventa de dicho terreno según consta en la escritura pública número 30,312, de fecha 20 de febrero de 2019, otorgada ante la fe del Lic. José Alejandro Romero Carreto, titular de la notaría pública número cinco del Estado de Puebla, se formalizó la transmisión de la propiedad al Fideicomiso de: (i) el polígono Fracción III, ubicado en Avenida Emilio Sánchez Piedras número 106-A, Ciudad Industrial Xicoténcatl I, Tetal de la Solidaridad, Estado de Tlaxcala, con superficie de 8-40-09 hectáreas, pendiente de inscripción por reciente otorgamiento, a cambio de la entrega a los propietarios aportantes de 1'021,732 CBFIs. Algunos de los accionistas de Upsite Mexico y otros inversionistas, aportaron los recursos necesarios para llevar a cabo la compra de este terreno. Esta operación fue aprobada por el Comité Técnico y por la Asamblea de Tenedores.

---

## Audidores externos del fideicomiso:

---

El auditor externo es: Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

El Comité Técnico, con la previa opinión del Comité de Auditoría, tendrá la facultad de designar al Auditor Externo, así como los términos y condiciones de su contratación, bajo las cuales instuirá al Fiduciario por escrito para que éste, únicamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso, lleve a cabo la contratación respectiva. El Comité Técnico se cerciorará de que un Auditor Externo esté contratado en todo momento durante la vigencia del Fideicomiso.

La designación del Auditor Externo deberá cumplir con los requisitos señalados en la Circular Única de Emisoras para ser considerado como independiente. En caso de que la legislación aplicable exija que el Auditor Externo sea removido de tiempo en tiempo, se deberá observar el procedimiento establecido en el Fideicomiso.

El Comité Técnico podrá elegir a cualquiera de las empresas que prestan el servicio de auditoría externa, que sean de reconocido prestigio internacionalmente.

El Comité Técnico, con la previa opinión del Comité de Auditoría, podrá sustituir al Auditor Externo en cualquier momento.

A la fecha no se han realizado cambios del auditor externo por los últimos dos ejercicios. Asimismo, a la fecha no existe ninguna opinión de un experto independiente distinto de los auditorios externos y de aquellos que participaron en la Oferta Pública Inicial.

---

## Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores:

---

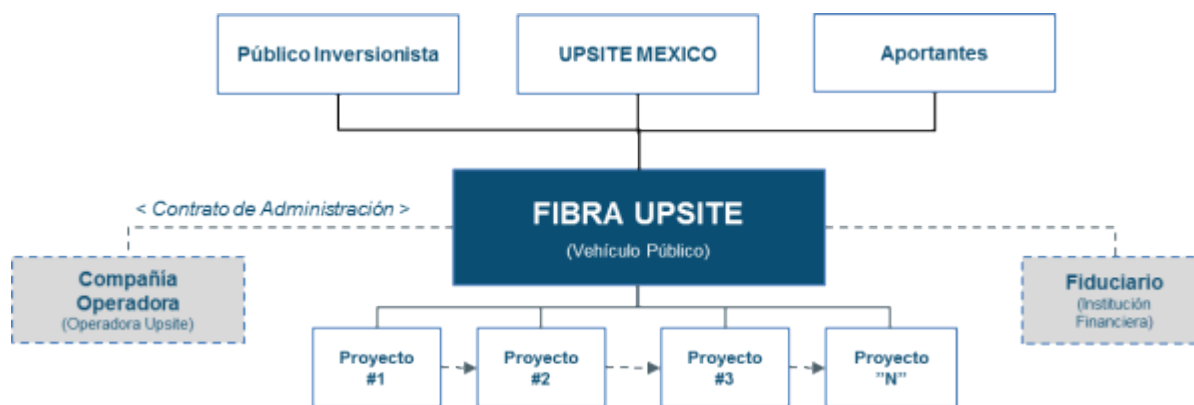
A la fecha de este reporte, no existen terceros obligados con el Fideicomiso o con los CBFIs, tales como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

---

## Estructura del fideicomiso y principales tenedores:

---

La estructura de Fibra Upsite es la siguiente:



<sup>1</sup>Equipo directivo de Upsite

El Fideicomiso fue establecido 12 de junio de 2018 mediante la celebración del Contrato de Fideicomiso por parte de Upsite México, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de fideicomitente, Banco Actinver, S.A, institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de Fiduciario, CIBanco Institución de Banca Múltiple en su carácter de Representante Común de los Tenedores de CBFIs, con la comparecencia de Operadora Upsite, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de Administrador. Upsite México como Fideicomitente original no tiene mayor participación en el Fideicomiso que la de haber celebrado el Fideicomiso para su establecimiento. El Fideicomiso prevé que terceros propietarios de inmuebles los puedan aportar a cambio de CBFIs o una combinación de CBFIs y un pago en efectivo. Al momento de la Oferta Pública diversos propietarios de inmuebles celebraron convenios de aportación de sus inmuebles al Fideicomiso a cambio de CBFIs, constituyéndose como fideicomitentes adherentes. El Fiduciario es el propietario directo de los inmuebles los que destina al arrendamiento.

Conforme al Fideicomiso, se autorizó la emisión de hasta 134'502,076 (ciento treinta y cuatro millones quinientos dos mil setenta y seis) CBFIs, de los cuales:

- (i) 14'990,009 (catorce millones novecientos noventa mil nueve) CBFIs fueron materia de la Oferta Pública Inicial, bajo la modalidad restringida;
- (ii) 17'409,303 (diecisiete millones cuatrocientos nueve mil trescientos tres) CBFIs se reservaron para los Propietarios iniciales que aportaron los inmuebles al Fideicomiso, con relación al Portafolio de Oportunidades de Inversión, una parte de los cuales permanece en el Fideicomiso Escrow pendiente de su entrega a Propietarios Sustitutos; y
- (iii) 102'102,764 (cien dos millones ciento dos mil setecientos sesenta y cuatro) CBFIs son de tesorería. Conforme al Fideicomiso éstos CBFIs pueden ser: (i) suscritos por los Tenedores en ejercicio del derecho de suscripción, o (ii) materia de una colocación pública o privada en México o en el extranjero; o (iii) utilizados como contraprestación por la aportación de Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso por parte de los Propietarios que se adhieran al Fideicomiso, o (iv) entregados para el cumplimiento de planes de compensación de los Ejecutivos del Administrador; y/o (v) entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso. Todo lo anterior, conforme los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso y conforme a sus respectivas facultades.

Los CBFIs que no sean colocados en la Oferta Pública, o que por cualquier causa no sean entregados a los Propietarios iniciales o a uno o más Propietarios sustitutos, pasarán, en su oportunidad, a ser de tesorería.

El Fideicomiso tendrá la duración máxima permitida conforme a la LGTOC vigente de tiempo en tiempo.

A continuación, presentamos el perfil profesional de los Directivos Relevantes del Administrador:

- **Rodolfo Gerardo Balmaceda García (Director General)**

De 1983 a 1985 trabajó en la Secretaría de Programación y Presupuesto. De 1985 a 1990 trabajó como Subdirector del área de Financiamiento Corporativo en Operadora de Bolsa, Casa de Bolsa. De 1990 a 1994 trabajó como Consejero para el Gobierno Mexicano en la Oficina del Tratado de Libre Comercio en Washington D.C. En 1994, fundó una compañía de desarrollo inmobiliario industrial que se transformó en Corporación Inmobiliaria Vesta (“Vesta”) en 1998. De 1998 a 2015, como miembro fundador, sostuvo varias posiciones en esta empresa, incluyendo una posición en el Consejo de Administración. Fue Presidente de la Asociación Mexicana de Parques Industriales (AMPIP) durante 2014 y 2015. Obtuvo la Licenciatura en Economía en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores Monterrey y un posgrado en Desarrollo Económico y Políticas Públicas en la Comisión Económica para América Latina (CEPAL) en Chile.

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

- **Alejandro Ituarte Egea (Director de Estrategia de Negocios)**

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

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

- **Roque Alonso Trujillo Quintana (Director de Desarrollo de Negocios)**

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

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

- **Juan Carlos Talavera De Noriega (Director Comercial)**

De 2004 a 2008 trabajó en diferentes compañías de desarrollo y corretaje en el Noroeste de México. Fue Presidente del Comité de Promoción Industrial de Ciudad Juárez, de 2010 a 2012 y de Desarrollo Económico de Ciudad Juárez, A.C., durante 2012 y 2013, en el Estado de Chihuahua. De 2008 a 2016 trabajó como Director Regional de la Zona Norte en Vesta. Se graduó de la Licenciatura en Comercio Internacional del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores Monterrey (ITESM).

Algunas de sus funciones en Fibra Upsite son: liderar la atracción y promoción de nuestros desarrollos, productos y servicios a nuevos clientes. Ejecutar el proceso de inteligencia de mercado en la selección de clientes que cumplan con los estándares requeridos por el Modelo Upsite. Asegurar la retención de clientes a través de la implementación de la estrategia de servicio al cliente durante todo el ciclo de negocio. Asegurar que el ritmo de ocupación del portafolio cumpla con los objetivos organizacionales. Desarrollar la relación de la organización con clientes, gobiernos locales, corredores, sector inmobiliario, entre otros. Alinear la estrategia de atracción y selección de clientes con la comunicación y marketing de la compañía. Representar a la compañía en eventos de promoción y atracción de clientes nacionales e internacionales. Formar y desarrollar un equipo talentoso para apoyar los esfuerzos comerciales de la organización.

- **Daniel Roberto Trujillo Quintana (Director de Desarrollo)**

De 2000 a 2003 trabajó como Supervisor de Proyecto en diferentes compañías de construcción y Gerencia de Proyectos en el Norte de México. Trabajó como Gerente de Construcción en la oficina en México de la compañía Canadiense de consultoría JNE. De 2005 a 2017 trabajó como Director de Desarrollo y Director Ejecutivo de Desarrollo en Vesta. Se graduó de Ingeniería Civil de la Universidad Autónoma de Baja California.

Algunas de sus funciones en Fibra Upsite son: liderar y ejecutar el portafolio de desarrollo de la Fibra. Reportar al Comité Técnico el desempeño y seguimiento de los objetivos en desarrollo. Ejecutar los procedimientos de desarrollo conforme a las políticas de la compañía. Llevar a cabo los procesos y procedimientos organizacionales de obtención de permisos, proyecto conceptual, licitación y construcción de los desarrollos. Asegurar la calidad, funcionalidad y cumplimiento legal de los desarrollos de la organización. Cumplir con presupuesto y tiempo objetivo de los desarrollos. Evaluar contratistas para retroalimentar el sistema interno de inteligencia. Representar los intereses de la compañía ante contratistas, supervisores de obra, gobierno, sector inmobiliario, entre otros. Formar y desarrollar un equipo talentoso para apoyar los esfuerzos de desarrollo.

- **Alejandro Lelo de Larrea Gaudiano (Director Regional)**

De 2008 a 2009 trabajó como Analista de Políticas Públicas en el Parlamento Neozelandés. De 2010 a 2014 trabajó como Gerente de Sustentabilidad Corporativa en Empresas ICA, S.A.B de C.V. ("ICA"). De 2014 a 2017 trabajó como Gerente de Sustentabilidad de Vesta. Se graduó de la Licenciatura en Administración de Empresas de la Universidad Iberoamericana y de la Maestría en Desarrollo Internacional en Victoria University of Wellington, en Nueva Zelanda.

Algunas de sus funciones en Fibra Upsite son: liderar la atracción y promoción regional de nuestros desarrollos, productos y servicios a nuevos clientes. Asegurar la implementación de la estrategia de inteligencia de mercado. Asegurar que el ritmo de ocupación cumpla con los objetivos a corto, mediano y largo plazo de la organización. Diseñar la mejor solución de productos inmobiliarios para nuestros clientes nacionales e internacionales. Instrumentar la estrategia de mercadotecnia, comunicación y promoción de la organización. Proveer a la organización de inteligencia de mercado para futuros desarrollos de productos. Representar los intereses de la compañía ante clientes, el sector inmobiliario, gobierno, eventos de promoción, entre otros.

- **Iga Maria Wolska (Director de Administración y Finanzas)**

Iga es licenciada en finanzas por la Universidad de Varsovia de Polonia y cuenta con una maestría en dirección de empresas por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE), así como un postgrado en Rouen Business School (ESC Rouen) de Francia. Se desempeñó como la Directora de Relación con Inversionistas de Crédito Real hasta 2018, una empresa que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores desde 2012, enfocándose en brindar créditos a los segmentos desatendidos por la banca tradicional. Ha sido encargada del área de Relaciones con Inversionistas en Corporación Inmobiliaria Vesta (Vesta) durante cuatro años, en la cual destaca su participación en las emisiones subsecuentes y en la restructuración de la deuda de la empresa. Anteriormente encabezó el departamento de Relación con Inversionistas en Empresas ICA (ICA), participando en las colocaciones de emisiones subsecuentes



en los mercados internacionales y financiamiento de proyectos de infraestructura. Fue clasificada en 2015 y 2016, en los tres primeros lugares de “Best IROs” en América Latina en el sector inmobiliario, por la revista Institutional Investor y en 2012 obtuvo el reconocimiento de “Best IR team” en el sector construcción en América Latina, por la misma revista.

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

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

##### Cynthia Salicrup Río de la Loza

Consultora en innovación y transformación en Grupo Coppel y Grupo Bimbo. Actualmente se desempeña como directora de innovación a en Accenture. Anteriormente se desempeñó como directora de ventas y mercadotecnia de Wingu Networks, empresa de servicios de tecnologías de la información. Se desempeñó como directora de banca digital, mercadotecnia y desarrollo de nuevos

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

Enrique Estevez Alverde

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

Claudia Alva Domínguez

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

José Antonio Martí Cotarelo

José cuenta con más de 41 años de experiencia profesional en el área de recursos humanos. Actualmente dirige su propia firma de consultoría y es consejero de diferentes empresas. Anteriormente desempeñó la función de Recursos Humanos para Citi/Banamex a nivel América Latina durante 10 años y para Bank of America en México. Previamente trabajó durante 24 años para General Electric en México y EUA como VP de Recursos Humanos. Estudió la licenciatura en Economía en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y graduado del programa avanzado en Recursos Humanos del Centro de Desarrollo de General Electric en NYC.

Oscar Ricardo Uribe Fernández.

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

No podemos predecir en qué medida se podría desarrollar un mercado activo con respecto a los CBFIs en México o cualquier otro lugar. Tampoco podemos prever la liquidez de dicho mercado en caso de que se desarrolle. Si el volumen de intercambio de los CBFIs en la BMV cayera por debajo de un cierto nivel, su precio podría verse afectado y los CBFIs podrían ser suspendidos o dados de baja en ese mercado.

## Principales tenedores

Inversionistas Institucionales	43%
Inversionistas Privados*	33%
Fideicomiso CIB/3281	22%
Ejecutivos	2%

\* Ninguno de los Inversionistas Privados tiene el 10% o más de los CBFIs en circulación

Hasta donde es de nuestro conocimiento por el escrutinio de la Asamblea de Tenedores, los beneficiarios de más del 10% de los CBFIs son los mencionados en los reportes anuales y estos son dos AFORES (Afore Azteca y Afore Coppel) “Inversionistas Institucionales”.

## Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el mercado de valores

Desde el 21 de junio de 2018 a la fecha, el precio de los CBFIs sigue siendo de \$37.00 Pesos, porque no ha existido ninguna operación en el mercado secundario de la BMV.

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

Fecha	Precio Cierre	Volumen	Precio Máximo	Precio Mínimo
jun-18	\$ 37.00	0	\$ 37.00	\$ 37.00
jul-18	\$ 37.00	0	\$ 37.00	\$ 37.00
ago-18	\$ 37.00	0	\$ 37.00	\$ 37.00
sep-18	\$ 37.00	0	\$ 37.00	\$ 37.00
oct-18	\$ 37.00	0	\$ 37.00	\$ 37.00
nov-18	\$ 37.00	0	\$ 37.00	\$ 37.00
dic-18	\$ 37.00	0	\$ 37.00	\$ 37.00
ene-19	\$ 37.00	0	\$ 37.00	\$ 37.00
feb-19	\$ 37.00	0	\$ 37.00	\$ 37.00
mar-19	\$ 37.00	0	\$ 37.00	\$ 37.00
abr-19	\$ 37.00	0	\$ 37.00	\$ 37.00
may-19	\$ 37.00	0	\$ 37.00	\$ 37.00
jun-19	\$ 37.00	0	\$ 37.00	\$ 37.00
jul-19	\$ 37.00	0	\$ 37.00	\$ 37.00
ago-19	\$ 37.00	0	\$ 37.00	\$ 37.00
sep-19	\$ 37.00	0	\$ 37.00	\$ 37.00
oct-19	\$ 37.00	0	\$ 37.00	\$ 37.00
nov-19	\$ 37.00	0	\$ 37.00	\$ 37.00
dic-19	\$ 37.00	0	\$ 37.00	\$ 37.00

**Denominación del formador de mercado**

---

No existe formador de mercado para los CBFIs.

---

**Duración del contrato con el formador de mercado**

---

No existe formador de mercado para los CBFIs.

---

**Descripción de los servicios que prestará el formador de mercado, así como los términos y condiciones generales de contratación**

---

No existe formador de mercado para los CBFIs.

---

**Descripción general del impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con los que opere dicho intermediario**

---

No existe formador de mercado para los CBFIs.

---

## **[422000-NBIS3] Administrador del patrimonio del fideicomiso**

### **Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:**

---

Operadora Upsite S.A.P.I de C.V. se constituyó por los Socios Fundadores el día 17 de julio de 2017, según consta en la póliza número 41,919 otorgada ante la fe el Lic. Juan Martín Álvarez Moreno, titular de la correduría pública número 46 de la Ciudad de México.

Operadora Upsite tiene como principal actividad el desarrollo de bienes raíces industriales en México y de manera oportunista, la compraventa de este tipo de inmuebles para su arrendamiento, y su objetivo es atender las necesidades de las PYMEs dentro de las industrias más dinámicas en el país y principalmente orientadas al sector exportador de manera directa o indirecta. Algunas de estas industrias son:

- Dispositivos médicos
- Farmacéutica
- Biotecnología
- Agroindustrial
  - Alimentos y bebidas
- Manufactura ligera
  - Automotriz
  - Aeroespacial
- Manufactura avanzada

#### Denominación Social:

Banco Actinver S.A, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número 3218, conocido como Fibra Upsite

#### Nombre Comercial:

Fibra Upsite

#### Dirección y teléfono de oficinas principales:

Carretera México – Toluca No. 5420, Piso 20, El Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05320, Ciudad de México. Tel (55) 2167 0977 (Domicilio del Administrador).

Montes Urales 620, Piso 1, Col. Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México. Tel. (55) 1103 6699 (Domicilio del Fiduciario)

#### Descripción de la evolución que ha tenido el Fideicomiso

Fibra Upsite es un fideicomiso constituido en la Ciudad de México el día 12 de junio de 2018, por Upsite Mexico como Fideicomitente y su fin primordial consiste en la adquisición de bienes inmuebles para ser desarrollados y construidos y destinados

al arrendamiento, así como de derechos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de bienes inmuebles y derechos de crédito respecto de financiamientos otorgados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso para esos fines, con garantía hipotecaria o fiduciaria de los bienes inmuebles respectivos, todo ello dentro de México, o fuera de México si lo autoriza la Asamblea de Tenedores y lo permiten las disposiciones aplicables a las Fibras.

El Fiduciario emitirá los CBFIs en una o más emisiones, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, la LMV, la CUE y otras disposiciones legales aplicables; que serán inscritos en el RNV; depositados en el Indeval o en otras instituciones de depósito de valores autorizadas, nacionales o extranjeras; y serán listados en la BMV u otros mercados internacionales, para ser colocados entre el gran público inversionista, y que tendrán las características y derechos que se establecen en el Fideicomiso.

Conforme al Fideicomiso, se autorizó la emisión de hasta 134'502,076 (ciento treinta y cuatro millones quinientos dos mil setenta y seis) CBFIs, de los cuales:

- (i) 14'990,009 (catorce millones novecientos noventa y nueve) CBFIs fueron materia de la Oferta Pública Inicial, bajo la modalidad restringida;
- (ii) 17'409,303 (diecisiete millones cuatrocientos nueve mil trescientos tres) CBFIs se reservaron para los Propietarios iniciales que aportaron los inmuebles al Fideicomiso, con relación al Portafolio de Oportunidades de Inversión, una parte de los cuales permanece en el Fideicomiso Escrow pendiente de su entrega a Propietarios Sustitutos; y
- (iii) 102'102,764 (cien dos millones ciento dos mil setecientos sesenta y cuatro) CBFIs son de tesorería. Conforme al Fideicomiso éstos CBFIs pueden ser: (i) suscritos por los Tenedores en ejercicio del derecho de suscripción, o (ii) materia de una colocación pública o privada en México o en el extranjero; o (iii) utilizados como contraprestación por la aportación de Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso por parte de los Propietarios que se adhieran al Fideicomiso, o (iv) entregados para el cumplimiento de planes de compensación de los Ejecutivos del Administrador; y/o (v) entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso. Todo lo anterior, conforme los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso y conforme a sus respectivas facultades.

Los CBFIs que no sean colocados en la Oferta Pública, o que por cualquier causa no sean entregados a los Propietarios iniciales o a uno o más Propietarios sustitutos, pasarán, en su oportunidad, a ser de tesorería.

El Fideicomiso tendrá la duración máxima permitida conforme a la LGTOC vigente de tiempo en tiempo.

Nuestro modelo de negocio prevé que el Fideicomiso pueda adquirir terrenos y propiedades inmobiliarias para desarrollo y construcción a cambio de CBFIs. Con ese propósito, el Fiduciario celebrará convenios de adhesión o contratos de promesa de adhesión con Propietarios que deseen aportar al Fideicomiso bienes inmuebles para su desarrollo, construcción, renta y venta conforme a lo establecido en el Fideicomiso, a cambio de CBFIs. El Comité Técnico debe tomar en cuenta el mejor interés de los Tenedores y buscará que la colocación de CBFIs que se mantienen en tesorería, a cambio de terrenos y propiedades para desarrollo, que diluye la participación de los Tenedores en el total de CBFIs que estén en circulación previo a dicha colocación, tenga como efecto un incremento en el valor de la inversión de los Tenedores en CBFIs.

En su oportunidad y cumplidos los requisitos de ley, el Fideicomiso gozará de los beneficios fiscales establecidos en la ley aplicable para fomentar la inversión inmobiliaria en México o Fibras.

Al cierre de 2019 las inversiones en las propiedades de inversión fueron las siguientes:

Propiedad	Saldos al 31 de diciembre de 2018	Adquisiciones	Adiciones por construcciones y/o gastos notariales	Efecto por ajuste de valuación	Saldos al 31 de diciembre de 2019
Noroeste I	\$ 186,329	\$ -	\$ (30,205)	\$ 32,313	\$ 188,437
Norte II	98,297	-	(29,761)	(3,506)	65,030
Centro III	-	37,804	(65,606)	27,802	-
Centro II	-	92,299	2,424	6,869	101,592
Bajío II	-	63,438	155	145,536	209,129
Bajío IV	-	67,559	2,247	184,095	253,901
Infraestructura, mejoras y construcción	<u>34,242</u>	<u>220,375</u>	<u>293,439</u>	<u>183,125</u>	<u>731,179</u>
Saldo final	<u>\$ 318,868</u>	<u>\$ 481,475</u>	<u>\$ 172,693</u>	<u>\$ 576,234</u>	<u>\$ 1,549,268</u>

La infraestructura, mejoras y construcción al 31 de diciembre de 2019 se presenta a continuación:

Edificio	Saldos al 31 de diciembre de 2018	Inversiones	Reclasificaciones	Efecto por ajuste de valuación	Saldos al 31 de diciembre de 2019
Noroeste I	\$ -	\$ 72,752	\$ -	\$ 38,435	\$ 111,187
Norte II	-	87,337	-	87,923	175,260
Centro III	-	288,100	-	56,767	344,867
Infraestructura, mejoras y construcción	<u>34,242</u>	<u>88,171</u>	<u>(22,548)</u>	<u>-</u>	<u>99,865</u>
Saldo final	<u>\$ 34,242</u>	<u>\$ 536,360</u>	<u>\$ (22,548)</u>	<u>\$ 183,125</u>	<u>\$ 731,179</u>

## Actividad Principal:

Operadora Upsite está dedicada principalmente al desarrollo, construcción y compraventa de bienes inmuebles. Desde su constitución, Operadora Upsite desarrolló la oportunidad de negocio para el Fideicomiso Upsite, y ha asumido, conforme al Contrato de Administración y a través de Operadora Upsite, la prestación de los servicios relativos a la administración integral del Fideicomiso Upsite para la consecución y logro de sus fines, en forma exclusiva y para beneficio único del mismo.

Operadora Upsite tiene como principal actividad el desarrollo de bienes raíces industriales en México y de manera oportunista, la compraventa de este tipo de inmuebles para su arrendamiento, y su objetivo es atender las necesidades de las PYMEs dentro de las industrias más dinámicas en el país y principalmente orientadas al sector exportador de manera directa o indirecta. Algunas de estas industrias son:

- Dispositivos médicos
- Farmacéutica
- Biotecnología
- Agroindustrial

- Alimentos y bebidas
- Manufactura ligera
  - Automotriz
  - Aeroespacial
- Manufactura avanzada

Muchas de estas empresas han mostrado una gran resiliencia a las crisis económicas a través de los años y requieren de instalaciones modernas para incrementar su productividad. Fibra Upsite es un vehículo diseñado para canalizar principalmente el ahorro nacional hacia la creación de esta infraestructura.

El enfoque de inversión de Fibra Upsite está dirigido a la creación de espacios innovadores a través de cuatro (4) productos principales: Co-Working Industrial®, *Clusters*, edificios industriales tradicionales y espacios de oficinas dentro de los mismos desarrollos.

Esta plataforma de negocio se basa en el concepto de “economía compartida”, donde las PYMEs tendrán la oportunidad de participar en ambientes de colaboración que les permitan generar sinergias al compartir el costo de diversos servicios, el intercambio de información y conocimientos, el acceso a transferencia de tecnología y uso de patentes, el acceso a maquinaria de punta y otros beneficios.

### Visión

“Democratizar la innovación y la productividad”

Nuestra visión es crear espacios de colaboración que permitan el acceso, a las empresas a infraestructura de clase mundial para el florecimiento de la innovación y el empoderamiento de sus negocios.

### Inteligencia de mercado

El Administrador ha desarrollado un modelo de inteligencia de mercado que permite identificar y prospectar los clientes / arrendatarios potenciales dentro de cada uno de los mercados estratégicos y sectores o industrias más dinámicos del país, donde enfocaremos primordialmente las inversiones del Fideicomiso Upsite.

El modelo se sustenta en cinco criterios de selección (“Target Screening Process”) que permiten identificar un universo de clientes potenciales idóneos para nuestra tesis de inversión.

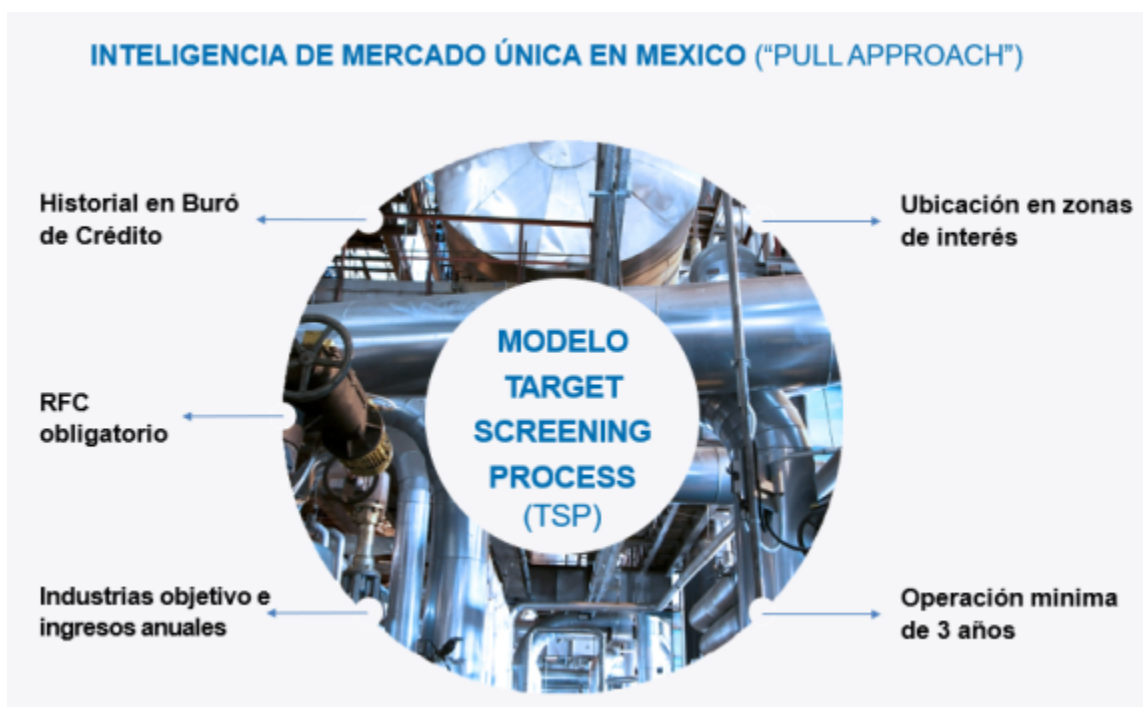
#### Criterios de Selección (*Target Screening Process*)

1. Empresas que cuenten con RFC.
2. Buro de crédito.
3. Industrias dentro de los sectores y con nivel de ventas establecidos.
4. Ubicación geográfica dentro de mercados objetivo.
5. Mínimo tres (3) años de operación.

Nuestro objetivo es captar posibles arrendatarios que han quedado fuera del ámbito de los desarrolladores tradicionales y proporcionarles el acceso a instalaciones de primera clase y servicios compartidos de Fibra Upsite al ofrecerles un espacio de inmuebles industriales diseñados para promover un ambiente de colaboración.

Como un ejemplo de la aplicación del modelo, prospectamos para uno de nuestros posibles desarrollos inmobiliarios en cartera, el universo de clientes arrendatarios potenciales. Después de aplicar los criterios de selección de nuestro modelo, encontramos que, dentro de un mercado estratégico y un solo sector, del 100% de clientes identificados, el 9% cumple con nuestros lineamientos; y de ese 9%, solo requerimos el 1% (esto es, el 0.09% del total del universo) del conjunto para estabilizar la inversión en dicho desarrollo.





## Recursos Humanos del administrador del patrimonio:

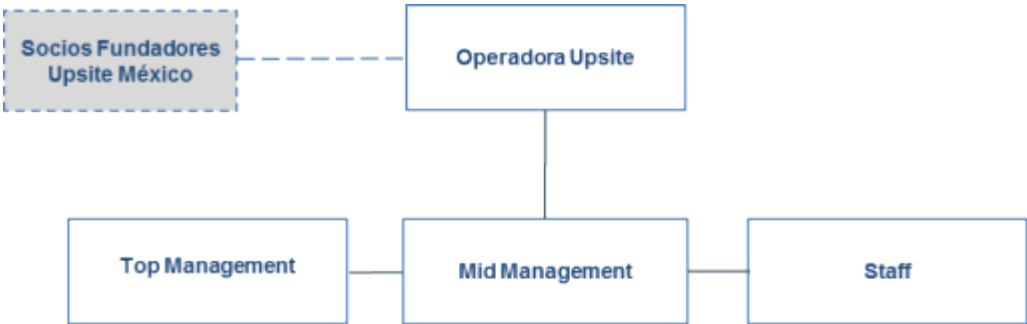
Los principales ejecutivos del equipo de administración cuentan con amplia experiencia en la administración, comercialización, desarrollo, arrendamiento, adquisición, financiamiento de inmuebles y en la administración de empresas inmobiliarias cuyos valores se cotizan entre el público inversionista de México. Los ejecutivos de nuestro Administrador llevan más de 15 años de experiencia en el sector y trabajando como equipo. Durante su experiencia previa, este equipo diseñó esquemas y estructuras legales, financieras y comerciales para el levantamiento de capital privado, capital público y el desarrollo de edificios e infraestructura que permitieron ejecutar proyectos de alto impacto en el país.

A través de los años, el equipo de administración ha detectado una serie de oportunidades en el mercado que le permitirá ofrecer a las empresas grandes, PYMEs y “startups” una serie de productos que atenderán varias de sus necesidades más apremiantes, varios de los cuales se subcontratarán con el fin de mantener una operación esbelta.

Estos servicios se ofrecerán a través de sus oficinas en la Ciudad de México, Querétaro, Cd. Juárez, El Paso, Tijuana, así como en una oficina de promoción en Alemania. Dichas ubicaciones nos permitirán ofrecer un servicio más personalizado y abrir nuevas oportunidades de negocio. Adicionalmente, la empresa planea ejecutar posteriormente proyectos en las Ciudades de Monterrey, Aguascalientes, Saltillo, Guadalajara y Puebla.

Estructura corporativa:

Upsite Mexico prestará los servicios de administración a través de Operadora Upsite, S.A. de C.V. Operadora Upsite está controlada por los Socios Fundadores.



Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales del administrador del patrimonio:

Hasta donde tenemos conocimiento, no existe proceso judicial, administrativo o arbitral que pueda tener un impacto significativo en la Administración de la Fibra Upsite.

Administradores y tenedores de los certificados:

Administradores:

Nombre	Puesto
Rodolfo Gerardo Balmaceda García	Director General
Alejandro Ituarte Egea	Director de Estrategia de Negocios
Roque Alonso Trujillo Quintana	Director de Desarrollo de Negocios
Juan Carlos Talavera De Noriega	Director Comercial
Daniel Roberto Trujillo Quintana	Director de Desarrollo
Alejandro Lelo de Larrea Gaudiano	Director Regional
Iga Maria Wolska	Director de Administración y Finanzas

- 14% de los Directivos Relevantes del Administrador son mujeres

A la fecha no existe ningún parentesco entre los miembros del Comité Técnico y Directivos Relevantes. Asimismo, a la fecha no existe empresa, gobierno o cualquier persona física o moral que pueda imponer directa o indirectamente las decisiones de la asamblea.

#### Obligaciones y responsabilidades

Para consultar sobre las obligaciones y responsabilidades del Administrador, la periodicidad de sus informes, el estándar de desempeño y diligencia respecto del Fideicomiso, así como su régimen de responsabilidad y penas convencionales ver *la sección de Contratos y acuerdos relevantes, numeral II “Contrato de Administración”*, *Alcance de los Servicios, incisos d) “Derechos de Inspección”, (e) “Mantenimiento de Registro”, (f) “Seguros”, (g) “Procurar el mejor interés del Fideicomiso”, y (n) “Entrega de Información”*.

#### **Compensación del Administrador**

Durante de 2019 los gastos de administración totalizaron Ps. 49,317,534 comparados con los Ps.32,227,951 del 31 de diciembre de 2018. Cabe mencionar que la Fibra inició su operación el 12 de junio de 2018. Dicho rubro incluye la compensación al administrador, gastos de operación del fideicomiso y los gastos relacionados con las propiedades. El monto reportado se encuentra en línea con el presupuesto anual autorizado por el Comité Técnico.

**(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (Fibra Upsite)**  
Estado de utilidad integral

Ps.	31-dic-18	31-dic-19	2019 vs 2018
<b>Gastos de administración</b>			
Fideicomiso	(1,125,243)	(1,564,730)	39.1
Administrador	(31,102,708)	(45,829,735)	47.3
Otros	0	(1,923,069)	na
<b>Total Gastos de Administración</b>	<b>(32,227,951)</b>	<b>(49,317,534)</b>	<b>53.0</b>

#### **Consejeros de la Fibra**

El Comité Técnico está integrado por las personas que se indican en la siguiente tabla:

<b>Miembros Patrimoniales</b>	<b>Patrimoniales Suplentes</b>	<b>Independientes Titulares</b>	<b>Independientes Suplentes</b>
-------------------------------	--------------------------------	---------------------------------	---------------------------------

Rodolfo Gerardo Balmaceda Garcia	Juan Carlos Talavera de Noriega	Vicente Saisó Alva	Enrique Estévez Alverde
Alejandro Ituarte Egea	Roque Alonso Trujillo Quintana	Cynthia Salicrup Río de la Loza	José Martí Cotarelo
Mauricio Adrián Alarcón Montes de Oca	Francisco Javier Martínez García	Javier Fernández Guerra	Oscar Uribe Fernández
		Mariangela Garza Amador	Claudia Alva Domínguez

\*Miembros independientes de acuerdo a la definición de la Ley del Mercado de Valores, Artículo 26.

- 43% Miembros patrimoniales
- 57% Miembros independientes
- 29% Mujeres y 71% Hombres en el Comité Técnico
- 50% Mujeres de miembros independientes
- 14% de los Directivos Relevantes del Administrador son mujeres

### Código de Ética

Hemos implementado un código de ética con el fin de que todos los miembros de Fibra Upsite (incluyendo los miembros de nuestro Comité Técnico y los colaboradores de Fibra Upsite) hagan lo correcto en el desempeño de sus actividades y funciones, dentro del marco ético y legal.

Fibra Upsite está comprometida a operar el negocio bajo los más altos estándares éticos. Tenemos una obligación con todos nuestros grupos de interés con quienes interactuamos a ser honestos, justos y sinceros en todas nuestras operaciones.

En Fibra Upsite estamos conscientes del papel que jugamos como promotores del cambio, por ello nos comprometemos a respetar los Principios de Ecuador y los diez principios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas.

## Consejeros de la empresa [Sinopsis]

### Independientes [Miembro]

Saisó Alva Vicente			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2020-03-26			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
1 año	Miembro	1 año	0
Información adicional			

Alva Dominguez Claudia			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer		Suplente	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2020-03-26			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
1 año	Miembro	1 año	0
Información adicional			

Salicrup Rio de la Loza Cynthia			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2020-03-26			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
1 año	Miembro	1 año	0
Información adicional			

Fernandez Guerra Javier			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2020-03-26			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
1 año	Miembro	1 año	0
Información adicional			

Garza Amador Mariangela			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2020-03-26			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
1 año	Miembro	1 año	0
Información adicional			

Estevez Alverde Enrique			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Suplente	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2020-03-26			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
1 año	Miembro	1 año	0
Información adicional			

Marti Cotarelo Jose		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Suplente
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2020-03-26		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
1 año	Miembro	1 año
Información adicional		

Uribe Fernandez Oscar Ricardo			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Suplente	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2020-03-26			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
1 año	Miembro	1 año	3.34%
Información adicional			

## No Independientes [Miembro]

Talavera De Noriega Juan Carlos			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Suplente	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2020-03-26			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
1 año	Miembro	1 año	0
Información adicional			

Trujillo Quintana Roque Alonso		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Suplente
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2020-03-26		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
1 año	Miembro	1 año
Información adicional		

Martínez García Francisco Javier		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Suplente
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2020-03-26		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
1 año	Miembro	1 año
Información adicional		

Ituarte Egea Alejandro	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario

Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2020-03-26		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
1 año	Miembro	1 año
Información adicional		

Balmaceda Garcia Rodolfo Gerardo		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2020-03-26		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
1 año	Miembro	1 año
Información adicional		

Alarcon Montes de Oca Mauricio Adrian			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2020-03-26			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
1 año	Miembro	1 año	30%
Información adicional			

### Directivos relevantes del administrador [Miembro]

Balmaceda Garcia Rodolfo Gerardo			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación	Tipo de asamblea		
2018-06-21			
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
No aplica		Director General	1 año
Información adicional			

Ituarte Egea Alejandro				
Sexo			Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre			Propietario	
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación		Tipo de asamblea		
2018-06-21				
Periodo por el cual fueron electos		Cargo		Tiempo ocupando el cargo (años)
No aplica		Director de Estrategia de Negocios		1 año
Información adicional				

Trujillo Quintana Roque Alonso			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación	Tipo de asamblea		
2018-06-21			
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
No aplica		Director de Desarrollo	1 año

Información adicional

Talavera De Noriega Juan Carlos			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación	Tipo de asamblea		
2018-06-21			
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
No aplica		Director Comercial	1 año
Información adicional			

Trujillo Quintana Daniel Roberto			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación	Tipo de asamblea		
2018-06-21			
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
No aplica		Director de Desarrollo de Negocios	1 año
Información adicional			

Lelo de Larrea Gaudiano Alejandro				
Sexo			Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre			Propietario	
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación		Tipo de asamblea		
2018-06-21				
Periodo por el cual fueron electos		Cargo		Tiempo ocupando el cargo (años)
No aplica		Director Regional		1 año
Información adicional				

Wolska Iga Maria				
Sexo			Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer			Propietario	
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación	Tipo de asamblea			
2018-06-21				
Periodo por el cual fueron electos		Cargo		Tiempo ocupando el cargo (años)
No aplica		Director de Administración y Finanzas		1 año
Información adicional				

**Porcentaje total de hombres como directivos relevantes:** 86

**Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes:** 14

**Porcentaje total de hombres miembros de Comité Técnico:** 71

**Porcentaje total de mujeres miembros de Comité Técnico:** 29



Cuenta con programa o política de inclusión laboral: No

## Descripción de la política o programa de inclusión laboral

### Política de Inclusión Laboral

El Administrador está comprometido a proporcionar un ambiente de trabajo que esté libre de cualquier forma de discriminación con base en raza, grupo étnico, sexo, creencias, religión, edad, discapacidad, o preferencias sexuales. Es política del Administrador proporcionar igualdad de oportunidades a los empleados con relación a contratación, nivel de sueldo, capacitación y desarrollo, promociones y otros términos de trabajo.

Los principales ejecutivos del equipo de administración cuentan con una amplia experiencia en el sector. Durante este tiempo el equipo diseñó esquemas y estructuras legales, financieras y comerciales para el levantamiento de capital privado, capital público y el desarrollo de infraestructura que permitieron ejecutar proyectos de alto impacto en el país.

## Tenedores [Sinopsis]

### Tenedores beneficiarios de más del 10% de los CBFIs [Miembro]

Afore Coppel, S.A. de C.V.	
Tenencia (en %)	30.00%
Información adicional	

Afore Azteca, S.A. de C.V.	
Tenencia (en %)	12.50%
Información adicional	

Fideicomiso CIB / 3281	
Tenencia (en %)	22.00%
Información adicional	

## Subcomités [Sinopsis]

### Independientes [Miembro]

Javier Fernandez Guerra	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de inversiones Comité de nominaciones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2020-03-26	Ordinaria

Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
1 año	Hombre
Información adicional	

José Martí Cotarelo	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité Prácticas Societarias
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2020-03-26	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
1 año	Hombre
Información adicional	

Cynthia Salicrup Río de la Loza	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité Prácticas Societarias
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2020-03-26	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
1 año	Mujer
Información adicional	

Enrique Estevez Alverde	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité Prácticas Societarias
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2020-03-26	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
1 año	Hombre
Información adicional	

Mariangela García Amador	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de auditoría
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2020-03-26	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
1 año	Mujer
Información adicional	

Vicente Saisó Alva	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de auditoría
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2020-03-26	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
1 año	Hombre
Información adicional	

Claudia Alva Domínguez	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de auditoría
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2020-03-26	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
1 año	Mujer
Información adicional	

**No Independientes [Miembro]**

Alejandro Ituarte Egea	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de inversiones Comité de nominaciones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2020-03-26	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
1 año	Hombre
Información adicional	

Roque Alonso Trujillo Quintana	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de inversiones Comité de nominaciones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2020-03-26	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
1 año	Hombre
Información adicional	

## [425000-NBIS3] Información financiera del fideicomiso

### Información financiera seleccionada del fideicomiso:

---

Fibra Upsite es un fideicomiso constituido en la Ciudad de México el día 12 de junio de 2018, por Upsite Mexico como Fideicomitente y su fin primordial consiste en la adquisición de bienes inmuebles para ser desarrollados y construidos y destinados al arrendamiento, así como de derechos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de bienes inmuebles y derechos de crédito respecto de financiamientos otorgados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso para esos fines, con garantía hipotecaria o fiduciaria de los bienes inmuebles respectivos, todo ello dentro de México, o fuera de México si lo autoriza la Asamblea de Tenedores y lo permiten las disposiciones aplicables a las Fibras.

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

a. Costo Histórico

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

b. Valor Razonable

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

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1. Se considera precios de cotizaciones en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación.
- Nivel 2. Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1 sea directa o indirectamente.
- Nivel 3. Considera datos de entrada no observables. Todas las propiedades de inversión son de categoría Nivel 3.

c. Moneda Funcional y de Informe

Los montos incluidos en los Estados Financieros del Fideicomiso se expresan en la moneda del entorno económico primario donde opera (moneda funcional).

La moneda en que se presentan los Estados Financieros es el peso mexicano, que a su vez es la moneda funcional y de presentación.

d. Negocio en Marcha

La estructura financiera del Fideicomiso, le ha permitido operar con liquidez. El presupuesto y las proyecciones financieras del Fideicomiso, tomando en cuenta las posibles variaciones en el desempeño operacional, muestran que el Fideicomiso es capaz de

operar como negocio en marcha. Fibra Upsite, se encuentra al corriente de sus obligaciones de pago, así como en las obligaciones de hacer o no hacer, establecidas en el contrato del propio Fideicomiso.

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

### **Resumen de las principales políticas contables**

a. Instrumentos financieros - Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial, salvo para instrumentos financieros, a valor razonable con cambios en resultados, los cuales se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican. Ver el desglose de las categorías de instrumentos financieros en la Nota 9 y el tratamiento contable para cada categoría en las políticas contables que se describen a continuación.

#### **Efectivo y equivalentes de efectivo**

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores gubernamentales a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo en un período no mayor a tres meses. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. Cualquier equivalente de efectivo cuya liquidez sea mayor a tres meses se presenta dentro de la línea de Inversiones.

#### **Activos financieros**

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, inversiones conservadas al vencimiento, activos financieros disponibles para su venta, préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial. A la fecha de estos estados financieros, el Fideicomiso únicamente tiene instrumentos clasificados como cuentas por cobrar.

#### **Préstamos y cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar, préstamos y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro.

Las cuentas por cobrar representan derechos derivados de los ingresos por arrendamiento de locales y estacionamientos e ingresos por cuotas de mantenimiento y se presentan netas de descuentos.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto las cuentas por cobrar a corto plazo, cuando el reconocimiento de los intereses sea inmaterial.

#### **Deterioro del valor de los activos financieros**

Los activos financieros, distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al cierre de cada ejercicio. Los activos financieros se deterioran cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos futuros de efectivo estimados de la inversión han sido afectados. Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

#### Baja de activos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo son transferidos a otra entidad.

#### Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos de la entidad. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en certificados liquidables con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como “patrimonio contribuido” y no impactan los resultados del período.

Los instrumentos financieros emitidos por el Fideicomiso, incluyendo las opciones de sobreasignación, cumplen con la definición de instrumentos de capital y se presentan como tales.

#### Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción. Se valúan posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.

#### Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

#### Derivados implícitos

Los derivados implícitos en un contrato anfitrión no derivado se tratan como derivados por separado cuando sus riesgos y características no están cercanamente relacionados con los del contrato anfitrión y dicho contrato no se valúa a valor razonable a través de pérdidas y ganancias. Fibra Upsite ha determinado que no tiene ningún derivado implícito en sus contratos de arrendamiento.

b. Propiedades de inversión - Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o plusvalías. Las propiedades de inversión adquiridas se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de activos. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las

ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

Los valores razonables son determinados por Fibra Upsite con la asistencia de valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos:

- (i) Cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y
- (ii) Al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión.

Cuando el Fideicomiso tiene una propiedad bajo arrendamiento operativo para obtener ingresos de alquiler o para obtener plusvalías, o ambas, se clasifica y contabiliza como propiedad de inversión.

Una propiedad de inversión se da de baja a su disposición o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente fuera de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su disposición. Cualquier ganancia o pérdida surgida al dar de baja la propiedad (calculado como la diferencia entre los ingresos netos y el valor contable de los inmuebles de inversión) se incluye en utilidad o pérdida en el periodo en el cual la propiedad se da de baja.

c. Provisiones - Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que el Fideicomiso será requerido para liquidar la obligación y se puede estimar. El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.

d. Transacciones en moneda extranjera - Al preparar los estados financieros, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de Fibra Upsite se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan dichas operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se revalúan a los tipos de cambio vigentes a esa fecha y generan fluctuaciones cambiarias y se reconocen en los resultados del periodo.

e. Impuestos a la utilidad - El Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación como Fibra para fines del impuesto sobre la renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad.

f. Planes basados en CBFIs - Las transacciones de compensación a ejecutivos y fundadores basadas en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital a empleados y terceros que suministren servicios similares al Fideicomiso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan.

El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital se registra como gasto sobre la base del periodo de adjudicación, con base en la estimación del Fideicomiso de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo, el Fideicomiso revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

Las transacciones con pagos basados en CBFIs liquidadas mediante instrumentos de capital con terceros que suministren servicios similares se valúan al valor razonable de los bienes o servicios recibidos, excepto si no es posible estimar confiablemente el valor razonable de los servicios recibidos, en cuyo caso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital otorgados, a la fecha en que el Fideicomiso obtiene los bienes o la contraparte presta el servicio.

g. Estado de Flujos de Efectivo

El Fideicomiso presenta su Estado de Flujos de Efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses pagados se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento. Las partidas que no requirieron efectivo, y que tampoco forman parte de la utilidad neta, no son incluidas en dicho estado, como es el

caso de las aportaciones en especie y aportación de propiedades de inversión que se muestran en el Estado de Cambios en el Patrimonio de los fideicomitentes

### **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.

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

## **Estado de posición financiera**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

<b>Activo</b>	<b>Notas</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 85,328	\$ 456,744
Otras cuentas por cobrar		376	180
Impuesto al valor agregado por recuperar		62,876	15,402
Total del activo circulante		148,580	472,326
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	7	1,549,268	318,868
Total del activo no circulante		1,549,268	318,868
Total del activo		\$ 1,697,848	\$ 791,194
<b>Pasivo y patrimonio</b>			
Pasivo circulante:			
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados		\$ 88,197	\$ 3,044
Rentas pagadas por anticipado		10,292	-
Total pasivo circulante		98,489	3,044
Depósitos en garantía		5,146	-
Total pasivo no circulante		5,146	-
Total del pasivo		103,635	3,044
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Patrimonio contribuido	9	1,047,420	786,320
Resultados acumulados		546,793	1,830
Total del patrimonio		1,594,213	788,150
Total del pasivo y patrimonio		\$ 1,697,848	\$ 791,194

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

### Fideicomiso Irrevocable No. F/3218

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

## Estado de utilidad integral

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 y por el periodo comprendido del 12 de junio de 2018 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2018  
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$) excepto utilidad por CBFI.

	Notas	2019	2018
Egresos:			
Gastos de administración		\$ 50,692	\$ 32,228
		<u>50,692</u>	<u>32,228</u>
Pérdida de operación		(50,692)	(32,228)
Resultado integral de financiamiento:			
Intereses a favor		19,769	17,237
Gastos financieros		<u>(348)</u>	<u>(8)</u>
Total resultado integral de financiamiento		19,421	17,229
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	7	<u>576,234</u>	<u>16,829</u>
Utilidad neta e integral del período		\$ 544,963	\$ 1,830
Utilidad neta e integral básica por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario (CBFI)	10	\$ 16.8202	\$ .05649
Utilidad neta e integral diluida por CBFI	10	\$ 4.0517	\$ .01361
Promedio ponderado de CBFI's en circulación		32,399,312*	32,399,312*
Promedio ponderado de CBFI's en circulación con efectos de dilución		134,502,076**	134,502,076*

\*De este número de CBFI's, 3,290,867 y 10,347,636 no habían sido entregados al cierre del 2019 y 2018, respectivamente.

\*\*Este número considera 102,102,764 CBFI's que pueden ser ofertados públicamente en México y en el extranjero.

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

### Fideicomiso Irrevocable No. F/3218

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

## Estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 y por el periodo comprendido del 12 de junio de 2018 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2018

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Patrimonio	Resultados acumulados	Total del patrimonio de los fideicomitentes
Aportación inicial	\$ 1	\$ -	\$ 1
Patrimonio contribuido	554,630	-	554,630
Gastos de emisión	(29,593)	-	(29,593)
Adquisición de propiedades con instrumentos de patrimonio	261,282	-	261,282
Utilidad neta e integral del período	<u>-</u>	<u>1,830</u>	<u>1,830</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	786,320	1,830	788,150
Adquisición de propiedades con instrumentos de patrimonio	261,100	-	261,100
Utilidad neta e integral del ejercicio	-	544,963	544,963
Saldo al 31 de diciembre de 2019	\$ 1,047,420	\$ 546,793	\$ 1,594,213

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

### Ingresos

Durante el 2019 no hubo ingresos por arrendamiento dado que el Portafolio Inicial se encuentra en proceso de desarrollo.

### Gastos de administración

Durante el 2019 los gastos de administración totalizaron Ps. 50,692,438. Dicho rubro incluye la compensación al administrador, gastos de operación del fideicomiso y los gastos relacionados con las propiedades. El monto reportado se encuentra en línea con el presupuesto anual autorizado por el Comité Técnico.

### Intereses ganados

En el rubro de ingresos ganados se tienen los generados por las inversiones en valores gubernamentales de los excedentes de efectivo que aún no han sido destinados al desarrollo de los proyectos. Al cierre de 2019 los intereses alcanzaron Ps.19,769,842 representando un incremento de 14.7% comparando con Ps. 17,236,933 al cierre de 31 de diciembre de 2018.

### Ganancia en revaluación de propiedades de inversión

Al cierre del 31 de diciembre de 2019 el valor del portafolio de propiedades de inversión de Fibra Upsite ascendió a Ps.1,549,268,481 en comparación con el valor al cierre de 31 de diciembre de 2018, que fue de Ps.318,867,926, resultando en un incremento de 385.9%.

Al cierre de ejercicio se practicaron tres avalúos de edificios, cuatro avalúos de nuevas reservas territoriales, así como dos actualizaciones de reserva territorial existente. Estos avalúos fueron realizados por una firma de valuación independiente reconocida en el mercado inmobiliario industrial.

**Propiedades de Inversión**

Al finalizar el 4T19 el portafolio de Fibra Upsite estaba compuesto por seis proyectos de inversión con un valor de Ps.1,047,420,389. Todos los terrenos fueron aportados a través del intercambio de los CBFIs del fideicomiso puente y reconocidos dentro de los activos de la Fibra a valor comercial. Este rubro también incluye los gastos realizados por concepto de infraestructura y construcción, los cuales serán ajustados conforme a su valor comercial una vez que se encuentre terminada la fase de construcción de dichas propiedades.

**Ganancia en revaluación de propiedades de inversión**

Al cierre del 31 de diciembre de 2019 el valor del portafolio de propiedades de inversión de Fibra Upsite ascendió a Ps.1,549,268,481 en comparación con el valor al cierre de 31 de diciembre de 2018, que fue de Ps.318,867,926, resultando en un incremento de 385.9%.

Al cierre de ejercicio se practicaron tres avalúos de edificios, cuatro avalúos de nuevas reservas territoriales, así como dos actualizaciones de reserva territorial existente. Estos avalúos fueron realizados por una firma de valuación independiente reconocida en el mercado inmobiliario industrial.

---

**Informe de créditos relevantes del fideicomiso:**

---

A la fecha de este reporte, no existen créditos relevantes o Deuda a cargo del Patrimonio del Fideicomiso.

---

**Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):**

---

	Notas	2019	2018
Egresos:			
Gastos de administración		\$ 50,692	\$ 32,228
		50,692	32,228
Pérdida de operación		(50,692)	(32,228)
Resultado integral de financiamiento:			
Intereses a favor		19,769	17,237
Gastos financieros		(348)	(8)
Total resultado integral de financiamiento		19,421	17,229
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	7	576,234	16,829
Utilidad neta e integral del período		<u>\$ 544,963</u>	<u>\$ 1,830</u>
Utilidad neta e integral básica por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario (CBFI)	10	\$ 16.8202	\$ .05649
Utilidad neta e integral diluida por CBFI	10	\$ 4.0517	\$ .01361
Promedio ponderado de CBFI's en circulación		<u>32,399,312*</u>	<u>32,399,312'</u>
Promedio ponderado de CBFI's en circulación con efectos de dilución		<u>134,502,076**</u>	<u>134,502,076'</u>

Al cierre del 31 de diciembre de 2019 el valor del portafolio de propiedades de inversión de Fibra Upsite ascendió a Ps.1,549,268,481 en comparación con el valor al cierre de 31 de diciembre de 2018, que fue de Ps.318,867,926, resultando en un incremento de 385.9%.

Derivado del ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2019 se presenta una utilidad neta del periodo de Ps.386,143,323.

Como se menciona anteriormente, al cierre de 2019 y de 2018 Fibra se encontraba el periodo preoperativo y ni tenía ninguna propiedad en operación.

## Resultados de la operación del fideicomiso:

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.

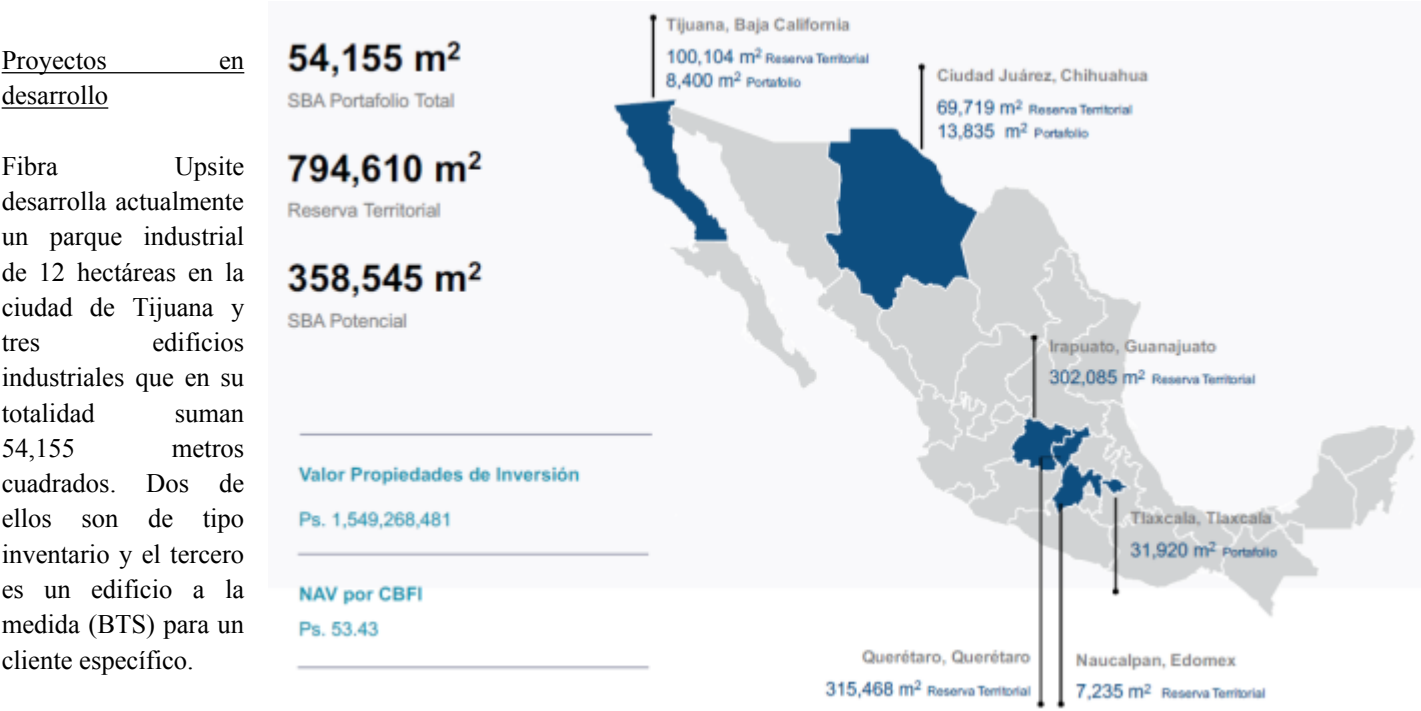
Son partes en el Fideicomiso las siguientes:

- Fideicomitente: Upsite Mexico, S. A. P. I. de C. V.
- Fiduciario: Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria.
- 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 (CBFI's);
- 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.

Al 31 de diciembre de 2019 las características de nuestros proyectos y sus ubicaciones son las siguientes:



## Ingresos

Durante el cuarto trimestre del 2019 no hubo ingresos por arrendamiento dado que el Portafolio Inicial se encuentra en proceso de desarrollo.

Al 31 de diciembre de 2019 no hubo los costos de operación, ya que el portafolio se encuentra en desarrollo.

## Ganancia en revaluación de propiedades de inversión

Al cierre de ejercicio se practicaron tres avalúos de edificios, cuatro avalúos de nuevas reservas territoriales, así como dos actualizaciones de reserva territorial existente. Estos avalúos fueron realizados por una firma de valuación independiente reconocida en el mercado inmobiliario industrial.

## Utilidad del período

Derivado del ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2019 se presenta una utilidad neta del periodo de Ps.386,143,323.

## FFO

El flujo de operación (“FFO” por sus siglas en inglés) fue negativo de Ps.31,270,490 al cierre de 31 de diciembre de 2019 y negativo de Ps. 16,829,482 al cierre de 2018, ya que los proyectos de la Fibra se encontraban en la etapa de desarrollo. FFO de la Fibra está calculado de acuerdo a la guía propuesta por la Asociación Mexicana de FIBRAS Inmobiliarias.

<b>Fideicomiso Irrevocable No. F/3218</b>		
<b>(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (Fibra Upsite)</b>		
<b>FFO Reconciliación</b>		
<i>Ps.</i>	<b>31-dic-19</b>	<b>31-dic-18</b>
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	544,963,031	1,830,259
<i>Ajustes</i>		
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(576,233,521)	16,829,482
FFO Atribuible	(31,270,490)	(14,999,243)
CBFIs en circulación	32,399,312	32,399,312
FFO por CBI	(0.965)	(0.463)

## 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 Consolidados.

---

## Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:

---

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

Nuestros requerimientos de liquidez a corto plazo consisten principalmente de fondos para cubrir gastos operativos y otros gastos directamente relacionados con nuestras propiedades.

Derivado de nuestra naturaleza como una Fibra y el régimen fiscal que nos aplica, no contamos con fuentes internas de liquidez ya que al menos el 70% (setenta por ciento) de nuestros activos deben estar invertidos en bienes inmuebles y desarrollos destinados al arrendamiento, y el restante 30% en inversiones específicas conforme a dicho régimen.

Tenemos la intención de satisfacer nuestros requerimientos de liquidez a corto plazo a través del efectivo generado por nuestras operaciones.

Nuestras fuentes de financiamiento con pasivos provienen (i) de líneas de crédito con instituciones financieras, y (ii) de emisiones realizadas en el mercado público.

La moneda funcional de la Fibra es el peso mexicano. Los recursos provenientes del levantamiento de capital están invertidos en los instrumentos gubernamentales de corto plazo, de acuerdo a la ley.

Los cambios ocurridos en las principales cuentas del balance de los últimos ejercicios se podrán observar en el apartado a continuación:

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218

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

Estado de posición financiera

Pa	31-dic-19	31-dic-18
Activo Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	85,327,705	456,744,205
Otras cuentas por cobrar	376,347	179,900,000
Impuesto al valor agregado por recuperar	62,876,164	15,402,111
Total del Activo Circulante	148,580,216	472,326,216
Activo No Circulante		
Propiedades de inversión	1,549,268,481	318,867,926
Total de Propiedades en Inversión	1,549,268,481	318,867,926
Total del Activo	1,697,848,697	791,194,142
Pasivo Circulante		
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	88,196,700	3,043,967
Rentas cobradas por anticipado	10,292,225	0
Total del Pasivo Circulante	98,488,925	3,043,967
Pasivo Largo Plazo		
Depósitos en garantía	5,146,112	0
Total del Pasivo Largo Plazo	5,146,112	0
Total del Pasivo	103,635,038	3,043,967
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	1,047,420,389	786,319,936
Resultados acumulados	546,793,271	1,830,240
Total del Patrimonio	1,594,213,660	788,150,176
Total del Pasivo y Patrimonio	1,697,848,698	791,194,142

## Activos

El saldo de Efectivo y Equivalentes fue de Ps.85,327,705 al cierre del 31 de diciembre de 2019, los cuales fueron invertidos en papel gubernamental de corto plazo.

Al 31 de diciembre de 2019 Fibra Upsite tiene Ps.62,876,164 de Impuesto al Valor Agregado por recuperar derivados de los gastos de emisión, los gastos en las propiedades de inversión (aportación de los terrenos), así como los gastos de administración de la Fibra. Durante el cuarto trimestre de 2019 se encuentran en proceso de devolución las solicitudes ingresadas ante la autoridad correspondiente.

## Propiedades de inversión

Al finalizar el 4T19 el portafolio de Fibra Upsite estaba compuesto por seis proyectos de inversión con un valor de Ps.1,047,420,389. Todos los terrenos fueron aportados a través del intercambio de los CBFIs del fideicomiso puente y reconocidos dentro de los activos de la Fibra a valor comercial. Este rubro también incluye los gastos realizados por concepto de infraestructura y construcción, los cuales serán ajustados conforme a su valor comercial una vez que se encuentre terminada la fase de construcción de dichas propiedades.

## Pasivos

Los Pasivos Circulantes del Fibra Upsite alcanzaron Ps.98,488,925 al cierre del 31 de diciembre de 2019, los cuales principalmente corresponden en su mayoría a la provisión de Capex por invertir para terminar las construcciones en proceso; impuestos, derechos y gastos notariales para formalizar la escrituración del terreno de Querétaro; y las rentas cobradas por anticipado derivadas del contrato de arrendamiento del inmueble denominado Centro III.

Los Pasivo de Largo Plazo fueron de Ps.5,146,112 e incluyen los depósitos de garantía entregados por nuestros inquilinos.

#### Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2019 el Patrimonio del fideicomiso fue de Ps.1,594,213,660 y está compuesto principalmente por los recursos obtenidos en la OPI y el valor de las reservas territoriales aportadas. Adicionalmente, el Fideicomiso CIB/3281 (“Escrow”) que mantiene reservados 3,290,867 CBFIs cuyo valor se verá reflejado dentro del Patrimonio del Fideicomiso una vez que dichos CBFIs hayan sido utilizados conforme a las instrucciones que el Comité Técnico resuelva.

A la fecha no se tienen transacciones relevantes, no registradas.

#### Resumen de las principales políticas contables

- a. ***Instrumentos financieros*** - Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial, salvo para instrumentos financieros, a valor razonable con cambios en resultados, los cuales se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican. Ver el desglose de las categorías de instrumentos financieros en la Nota 9 y el tratamiento contable para cada categoría en las políticas contables que se describen a continuación.

##### Efectivo y equivalentes de efectivo

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores gubernamentales a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo en un período no mayor a tres meses. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. Cualquier equivalente de efectivo cuya liquidez sea mayor a tres meses se presenta dentro de la línea de Inversiones.

##### Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, inversiones conservadas al vencimiento, activos financieros disponibles para su venta, préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial. A la fecha de estos estados financieros, el Fideicomiso únicamente tiene instrumentos clasificados como cuentas por cobrar.

##### Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar, préstamos y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro.

Las cuentas por cobrar representan derechos derivados de los ingresos por arrendamiento de locales y

estacionamientos e ingresos por cuotas de mantenimiento y se presentan netas de descuentos.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto las cuentas por cobrar a corto plazo, cuando el reconocimiento de los intereses sea inmaterial.

#### Deterioro del valor de los activos financieros

Los activos financieros, distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al cierre de cada ejercicio. Los activos financieros se deterioran cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos futuros de efectivo estimados de la inversión han sido afectados. Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

#### Baja de activos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo son transferidos a otra entidad.

#### Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos de la entidad. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en certificados liquidables con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como “patrimonio contribuido” y no impactan los resultados del período.

Los instrumentos financieros emitidos por el Fideicomiso, incluyendo las opciones de sobreasignación, cumplen con la definición de instrumentos de capital y se presentan como tales.

#### Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción. Se valúan posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.

#### Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

#### Derivados implícitos

Los derivados implícitos en un contrato anfitrión no derivado se tratan como derivados por separado cuando sus riesgos y características no están cercanamente relacionados con los del contrato anfitrión y dicho contrato no se valúa a valor razonable a través de pérdidas y ganancias. Fibra Upsite ha determinado que no tiene ningún derivado implícito en sus contratos de arrendamiento.

- b. **Propiedades de inversión** - Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o plusvalías. Las propiedades de inversión adquiridas se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de activos. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

Los valores razonables son determinados por Fibra Upsite con la asistencia de valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos:

(i) Cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y

(ii) Al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión.

Cuando el Fideicomiso tiene una propiedad bajo arrendamiento operativo para obtener ingresos de alquiler o para obtener plusvalías, o ambas, se clasifica y contabiliza como propiedad de inversión.

Una propiedad de inversión se da de baja a su disposición o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente fuera de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su disposición. Cualquier ganancia o pérdida surgida al dar de baja la propiedad (calculado como la diferencia entre los ingresos netos y el valor contable de los inmuebles de inversión) se incluye en utilidad o pérdida en el período en el cual la propiedad se da de baja.

- c. **Provisiones** - Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que el Fideicomiso será requerido para liquidar la obligación y se puede estimar. El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.
- d. **Transacciones en moneda extranjera** - Al preparar los estados financieros, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de Fibra Upsite se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan dichas operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se revalúan a los tipos de cambio vigentes a esa fecha y generan fluctuaciones cambiarias y se reconocen en los resultados del periodo.
- e. **Impuestos a la utilidad** - El Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación como Fibra para fines del impuesto sobre la renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad.
- f. **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

---

## **Control Interno del fideicomiso:**

---

Adicionalmente a las prácticas de control interno que recomiende el Auditor Externo, la FIBRA ha establecido un conjunto de políticas, procedimientos, prácticas y reportes estandarizados que contribuyen a un adecuado ambiente de control.

Las políticas y los procedimientos internos rigen las operaciones y otorgan una seguridad razonable de la salvaguarda de los activos, la observancia de prácticas operativas y administrativas sanas y la generación periódica de información confiable.

La contraloría corporativa y los responsables de la administración a nivel local cuentan con un calendario de obligaciones y actividades, con formatos y reportes estandarizados y con especificaciones claras; relativas a los ciclos de ingresos, gastos, impuestos, verificación, estados financieros y reportes de desempeño.

### **Código de Ética**

Hemos implementado un código de ética con el fin de que todos los miembros de Fibra Upsite (incluyendo los miembros de nuestro Comité Técnico y los colaboradores de Fibra Upsite) hagan lo correcto en el desempeño de sus actividades y funciones, dentro del marco ético y legal.

Fibra Upsite está comprometida a operar el negocio bajo los más altos estándares éticos. Tenemos una obligación con todos nuestros grupos de interés con quienes interactuamos a ser honestos, justos y sinceros en todas nuestras operaciones.

En Fibra Upsite estamos conscientes del papel que jugamos como promotores del cambio, por ello nos comprometemos a respetar los Principios de Ecuador y los diez principios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas.

### **Políticas respecto a determinadas actividades**

A continuación, se detallan algunas de nuestras políticas financieras en cuanto a desinversión, endeudamiento y otras.

#### Política de desinversión

Después de que se haya logrado la estabilización de los proyectos incluidos en el Portafolio de Oportunidades de Inversión, el Administrador buscará capitalizar, de manera selectiva, el valor residual de los mismos mediante la enajenación de los Bienes Inmuebles. Lo anterior con el objetivo de que los Tenederos de CBFIs puedan capitalizar los rendimientos derivados de la compresión en las tasas de capitalización que pudieran estar disponibles en el mercado. Este análisis se llevará a cabo caso por caso, bajo la revisión y aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores según corresponda.

#### Política de Endeudamiento

El Fiduciario no podrá contratar ningún crédito, préstamo o financiamiento, cualquiera que sea su naturaleza, si el monto total insoluto de dichos créditos, préstamos o financiamientos implica un Apalancamiento mayor al cuarenta por ciento (40%), o un Índice de Cobertura de Deuda menor a 1, al momento y después de dar efecto a la contratación de dicho crédito, préstamo o financiamiento.

La Política de Endeudamiento sólo puede modificarse por resolución de la Asamblea de Tenedores, adoptada por mayoría simple.

#### Operaciones con Partes Relacionadas y conflictos de interés

Podrían surgir conflictos de interés con el Administrador. De conformidad con el Fideicomiso, el Comité Técnico debe aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas Societarias, las políticas de operación con Personas Relacionadas, así como autorizar las operaciones con Personas Relacionadas respecto de las sociedades sobre las cuales el Fideicomiso realice inversiones, del Fideicomitente, así como del Administrador. Cada operación con dichas Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés, deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador o por las personas relacionadas con estos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, dichas operaciones deberán realizarse a precio de mercado.

En caso inversiones o adquisiciones que se pretendan realizar con Partes Relacionadas, o que representen un conflicto de interés, cuando las mismas representen el diez por ciento (10%) o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso tomando como base en cifras del último trimestral reportado, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de doce (12) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse una sola, la operación de que se trate deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores, por mayoría simple.

La Fibra no puede asegurar que su política de resolución de conflictos de intereses podrá eliminar por completo la influencia de los conflictos citados. En caso de no ser exitosa dicha política, se podrían tomar decisiones que podrían no reflejar por completo los intereses de todos los Tenedores

---

## Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del fideicomiso:

---

Nombre de la estimación, provisión o reserva: Valor Razonable de las Propiedades de Inversión.

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

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1. Se considera precios de cotizaciones en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación.
- Nivel 2. Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1 sea directa o indirectamente.
- Nivel 3. Considera datos de entrada no observables. Todas las propiedades de inversión son de categoría Nivel 3.

La administración de Fibra Upsite se apoya en valuaciones realizadas por peritos independientes con calificaciones y experiencia relevante en las ubicaciones y categorías de las propiedades de inversión que mantiene.

### Metodología De Valuación

Existen tres métodos para la valuación de un bien raíz:

- Enfoque de Costos;
- Enfoque de Ingreso; y
- Enfoque de Mercado

La selección de la metodología a utilizar depende de las características del inmueble en estudio.

- 1) **Enfoque de Costo** la valuación se basa en el principio de sustitución, que señala que el valor de una propiedad no debe ser mayor a la cantidad necesaria para desarrollar una propiedad de iguales características y utilidad. Se lleva a cabo identificando el valor Nuevo de reposición de las construcciones y el valor de Mercado del terreno y descontando los efectos de depreciación por edad, conservación y obsolescencia.
- 2) **Enfoque de Mercado** considera el costo de adquirir una propiedad igualmente deseable, en la misma área de Mercado. Las características de las operaciones identificadas se comparan a las del sujeto bajo condiciones de ubicación, tamaño, calidad, gastos realizados en la compra, condiciones del mercado en la fecha de la venta, características físicas, situación económica del inversionista, etc.
- 3) **Enfoque de Ingresos** el valor se estima en base a la capacidad de generar ingresos de la propiedad. Existen dos metodologías, la capitalización directa y el método de flujo de efectivo.

**El Método de Capitalización Directa** convierte el Ingreso Neto de Operación en una indicación de valor mediante el uso de una tasa de capitalización apropiada y basada en la información de mercado y las expectativas de los inversionistas. En el caso de un inmueble multiusuario, la tasa de capitalización puede aplicarse al Ingreso Neto de Operación Estabilizado, menos el valor presente de los gastos realizados para alcanzar la estabilidad del ingreso y obtener de esta forma una indicación del valor.

**El Análisis de Flujo de Efectivo Descontado** ofrece la oportunidad de identificar el crecimiento en el ingreso sobre un periodo de tiempo preestablecido de la inversión. El valor de la propiedad es equivalente al valor descontado de los beneficios futuros. Estos beneficios representan los flujos de efectivo anuales (positivos o negativos) sobre un periodo de tiempo, más la ganancia neta derivada de la venta hipotética del inmueble al final del periodo de inversión. Dentro de este análisis es necesaria la aplicación de dos diferentes tasas.

- Una tasa de descuento aplicable a los flujos de efectivo futuros y determinada primordialmente por el riesgo asociado al ingreso y



- Una tasa de capitalización utilizada para obtener el valor futuro del inmueble basada en condiciones futuras de mercado estimadas.

Los inmuebles productivos, es decir, todos aquellos con potencial de generar un ingreso por arrendamientos, normalmente se valúan como metodología primaria bajo el Enfoque de Ingresos y considerando tanto el Método de Capitalización Directa, como el Método de Análisis de Flujo de Efectivo Descontado.

Los principales factores por analizar en esta metodología son:

- Renta de Mercado. Es el punto de partida para el análisis y consiste identificar en función de las características del inmueble y la información disponible en el mercado, la renta apropiada para el inmueble.
- Término. En base a la información de mercado, identificar los plazos promedios de firma de contratos de acuerdo con las características de los espacios arrendados para revisar su comportamiento en el tiempo.
- Subsidios (Allowances). Nuevamente con base en información de mercado, revisar si es práctica común los subsidios para mejoras, gracias, etc., para reflejarlos en el análisis
- Comisiones. Revisar las prácticas del mercado para incorporar dentro del análisis los gastos de comercialización.
- Renovación. Con información del comportamiento histórico, proyectar la expectativa de renovación de contratos.
- Tiempo para nueva ocupación. En base a información histórica, proyectas la expectativa de ocupación de espacios vacíos.
- Tasa de disponibilidad: Con información de mercado se incorpora al análisis el comportamiento en términos de ocupación
- Finalmente, la aplicación de tasas de capitalización directa, salida y descuento se estiman en base a varios factores:
  - Calidad y características generales del inmueble.
  - Ubicación
  - Calidad crediticia de los inquilinos
  - Término promedio de ocupación.
  - Situación del mercado inmobiliario
  - Riesgo Inmobiliario y, entre otros más
  - Riesgo país.

Los factores que pueden afectar al valor son los siguientes:

Reducciones en la demanda de mercado por una caída en la actividad industrial la cual puede estar inducida por condiciones económicas o políticas. Esto puede impactar las rentas de mercado y por lo tanto impactar los valores.

La firma del tratado de América del Norte ha dado cierta certeza a las inversiones industriales en la zona de frontera; sin embargo, el mercado del centro del país (Bajío) se ha visto impactado por la desaceleración del sector automotriz.

En general los temas económicos que impactan la actividad del país pueden repercutir en los valores de los inmuebles. Aunque las tasas inmobiliarias se han comportado con mayor estabilidad que las tasas de interés durante los últimos años. Variaciones importantes en estas tasas originadas por el comportamiento económico, pueden impactar las tasas inmobiliarias también.

La desocupación de mercado; ya sea por, caída de la demanda o por sobreoferta de nueva construcción puede también impactar las rentas de mercado y por lo tanto los valores.

El riesgo que puedan percibir los inversionistas por condiciones económicas o políticas que puedan impactar a los mercados, son potenciales factores que pueden impactar los valores.

En específico, las tasas aplicadas en la valuación consideran la calidad crediticia de los inquilinos.



## **[428000-NBIS3] Información financiera de la administración interna**

### **Información financiera seleccionada de la administración interna:**

---

No aplica.

---

### **Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación de la Administración Interna:**

---

No aplica.

---

### **Resultados de la operación de la administración interna:**

---

No aplica.

---

### **Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la administración interna:**

---

No aplica.

---

**Fideicomiso Irrevocable de  
Administración Número 3218  
(Banco Actinver, S. A.,  
Institución de Banca Múltiple,  
Grupo Financiero Actinver, en  
su carácter de Fiduciario)  
(Fibra Upsite)**

Manifestaciones de consentimiento  
para informe anual conforme al  
Artículo 39 de la Circular Única de  
Auditores Externos (CUAE o  
Disposiciones)

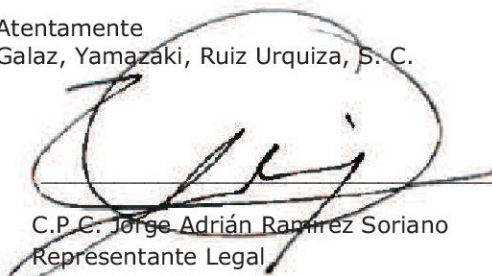


## Manifestación de Consentimiento para que la Emisora incluya en el Reporte Anual el Informe de Auditoría Externa y la Revisión de la Información del Informe Anual

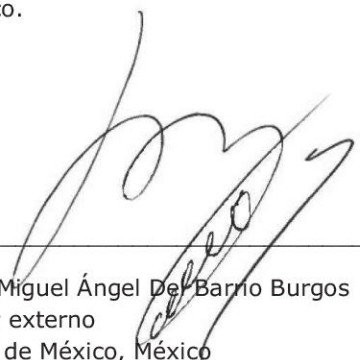
En los términos del artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") que contraten servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos publicadas en el Diario Oficial de la Federación ("DOF") del 26 de abril de 2018 y sus modificaciones posteriores (las "Disposiciones") y del artículo 84 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores publicadas en el DOF del 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones posteriores (la "Circular Única de Emisoras"), en nuestro carácter de Auditor Externo Independiente de los Estados Financieros Básicos por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019 del **Fideicomiso Irrevocable de Administración Número 3218 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de Fiduciario (Fibra Upsite))**, manifestamos lo siguiente:

- I. Que expresamos nuestro consentimiento para que la Emisora incluya en el reporte anual, el Informe de Auditoría Externa que al efecto emitimos.
- II. Lo anterior en el entendido de que previamente nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros Básicos incluidos en el reporte anual, así como cualquier otra información financiera comprendida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros Básicos o del Informe de Auditoría que presentamos coincide con la auditada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente  
Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.



C.P.C. Jorge Adrián Ramírez Soriano  
Representante Legal  
Ciudad de México, México  
23 de abril de 2020



C.P.C. Miguel Ángel Del Barrio Burgos  
Auditor externo  
Ciudad de México, México  
23 de abril de 2020

\* \* \* \* \*



---

## REPORTE ANUAL 2019

---

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

División Fiduciaria, Fideicomiso 3218 FIBRAUP

---

### FIDUCIARIO EMISOR

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitidos y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

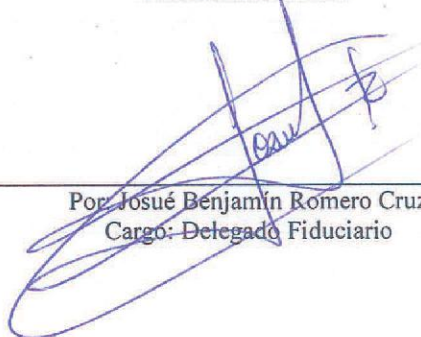
Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,  
Grupo Financiero Actinver., División Fiduciaria  
Fideicomiso F/3218



---

Por: Víctor Manuel Pérez Lima  
Cargo: Delegado Fiduciario

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,  
Grupo Financiero Actinver., División Fiduciaria  
Fideicomiso F/3218



---

Por: Josué Benjamín Romero Cruz  
Cargo: Delegado Fiduciario

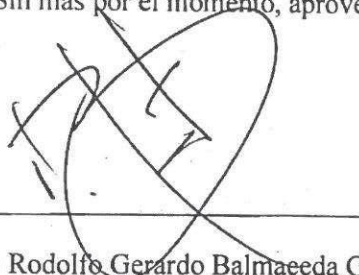


Ciudad de México, a 24 de abril de 2020

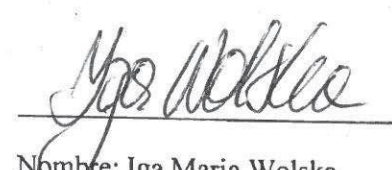
En referencia al Fideicomiso 3218, celebrado entre Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como fiduciario (el "Fiduciario"), Upsite Mexico S.A.P.I. de C.V. como fideicomitente (el "Fideicomitente"), CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple, como representante común (el "Representante Común"), con la comparecencia de Operadora Upsite S.A.P.I. de C.V. en su carácter de administrador (el "Administrador"), en cumplimiento con el artículo 33, numeral II de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores, hacemos constar respecto a la información financiera auditada, al 31 de diciembre de 2019, lo siguiente:

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitados contenida en los estados financieros anuales, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en estos estados financieros o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

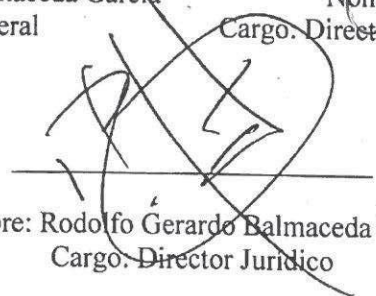
Sin más por el momento, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.



Nombre: Rodolfo Gerardo Balmaceda García  
Cargo: Director General



Nombre: Iga Maria Wolska  
Cargo: Director de Administración y Finanzas



Nombre: Rodolfo Gerardo Balmaceda García  
Cargo: Director Jurídico

**CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple actuando como Representante Común**

En términos de lo dispuesto en el artículo 33 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y otros Participantes del Mercado de Valores (las "Disposiciones"), declaramos bajo protesta de decir verdad lo siguiente:

*"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Representante Común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del Fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente Reporte Anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación."*

**CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple**



---

**Patricia Flores Milchorena**

**Delegado Fiduciario**



---

**Gerardo Ibarrola Samaniego**

**Delegado Fiduciario**



**[432000-NBIS3] Anexos**

**Estados Financieros (Dictaminados):**



**Información adicional:**





---

Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

---

**Fideicomiso Irrevocable de  
Administración Número 3218  
(Banco Actinver, S. A.,  
Institución de Banca Múltiple,  
Grupo Financiero Actinver, en  
su carácter de Fiduciario)  
(Fibra Upsite)**

Manifestaciones de consentimiento  
para informe anual conforme al  
Artículo 39 de la Circular Única de  
Auditores Externos (CUAE o  
Disposiciones)

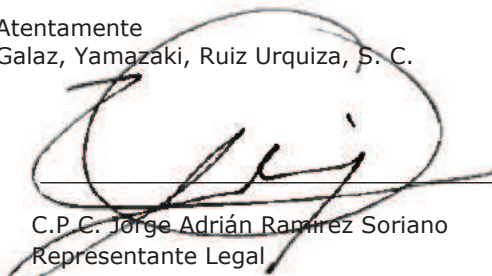


## Manifestación de Consentimiento para que la Emisora incluya en el Reporte Anual el Informe de Auditoría Externa y la Revisión de la Información del Informe Anual

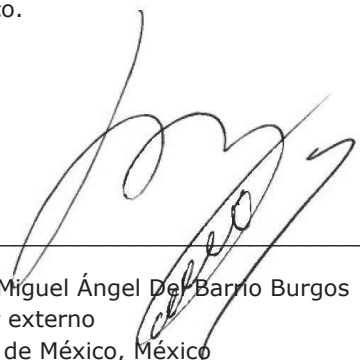
En los términos del artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") que contraten servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos publicadas en el Diario Oficial de la Federación ("DOF") del 26 de abril de 2018 y sus modificaciones posteriores (las "Disposiciones") y del artículo 84 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores publicadas en el DOF del 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones posteriores (la "Circular Única de Emisoras"), en nuestro carácter de Auditor Externo Independiente de los Estados Financieros Básicos por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019 del **Fideicomiso Irrevocable de Administración Número 3218 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de Fiduciario (Fibra Upsite))**, manifestamos lo siguiente:

- I. Que expresamos nuestro consentimiento para que la Emisora incluya en el reporte anual, el Informe de Auditoría Externa que al efecto emitimos.
- II. Lo anterior en el entendido de que previamente nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros Básicos incluidos en el reporte anual, así como cualquier otra información financiera comprendida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros Básicos o del Informe de Auditoría que presentamos coincide con la auditada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente  
Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.



C.P.C. Jorge Adrián Ramírez Soriano  
Representante Legal  
Ciudad de México, México  
23 de abril de 2020



C.P.C. Miguel Ángel Del Barrio Burgos  
Auditor externo  
Ciudad de México, México  
23 de abril de 2020

\* \* \* \* \*



---

## REPORTE ANUAL 2019

---

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

División Fiduciaria, Fideicomiso 3218 FIBRAUP

---

### FIDUCIARIO EMISOR

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitidos y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,  
Grupo Financiero Actinver., División Fiduciaria  
Fideicomiso F/3218



---

Por: Víctor Manuel Pérez Lima  
Cargo: Delegado Fiduciario

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,  
Grupo Financiero Actinver., División Fiduciaria  
Fideicomiso F/3218



---

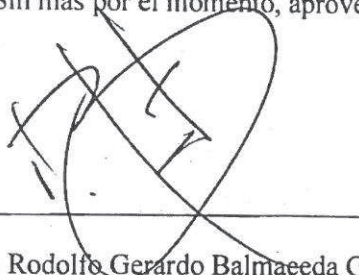
Por: Josué Benjamín Romero Cruz  
Cargo: Delegado Fiduciario

Ciudad de México, a 24 de abril de 2020

En referencia al Fideicomiso 3218, celebrado entre Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como fiduciario (el "Fiduciario"), Upsite Mexico S.A.P.I. de C.V. como fideicomitente (el "Fideicomitente"), CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple, como representante común (el "Representante Común"), con la comparecencia de Operadora Upsite S.A.P.I. de C.V. en su carácter de administrador (el "Administrador"), en cumplimiento con el artículo 33, numeral II de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores, hacemos constar respecto a la información financiera auditada, al 31 de diciembre de 2019, lo siguiente:

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitados contenida en los estados financieros anuales, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en estos estados financieros o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

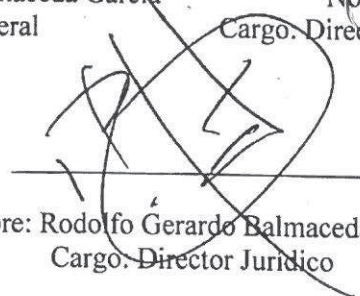
Sin más por el momento, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.



Nombre: Rodolfo Gerardo Balmaeada García  
Cargo: Director General



Nombre: Iga Maria Wolska  
Cargo: Director de Administración y Finanzas



Nombre: Rodolfo Gerardo Balmaceda García  
Cargo: Director Jurídico

**CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple actuando como Representante Común**

En términos de lo dispuesto en el artículo 33 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y otros Participantes del Mercado de Valores (las "Disposiciones"), declaramos bajo protesta de decir verdad lo siguiente:

*"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Representante Común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del Fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, contenida en el presente Reporte Anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación."*

**CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple**



---

Patricia Flores Milchorena

Delegado Fiduciario



---

Gerardo Ibarrola Samaniego

Delegado Fiduciario



---

## Estados Financieros (Dictaminados)

---

Ciudad de México, a 13 de junio de 2023

## COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES

Dirección General de Emisoras

Av. Insurgentes Sur 1971, Torre Norte, Piso 7

Col. Guadalupe Inn

01020 Ciudad de México, México.

En referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración identificado con el número 3218 celebrado con fecha 12 de junio de 2018, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo (el **“Fideicomiso Emisor”**), celebrado entre (i) Upsite México, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de fideicomitente (en adelante, el **“Fideicomitente”**); (ii) Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario (el **“Fiduciario”**), y (iii) CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de representante común de los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios que se emitan al amparo del Fideicomiso Emisor (en adelante, el **“Representante Común”**), con la comparecencia de Operadora Upsite, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de administrador (el **“Administrador”**).

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 3 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y otros Participantes en el Mercado de Valores, respecto a los estados financieros dictaminados del ejercicio 2019, por medio de la presente y manifestamos lo siguiente:

**“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en los estados financieros anuales, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en estos estados financieros o que el mismo contenga información que pudiera inducir a **error a los inversionistas.**”**



---

Jorge Luis Muro Sosa  
Delegado Fiduciario



---

Maria Elena Martinez Camarillo  
Delegado Fiduciario

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

Estados financieros al 31 de diciembre  
de 2019 y por el período comprendido  
del 12 de junio (fecha de constitución)  
al 31 de diciembre de 2018, e Informe  
de los auditores independientes del 25  
de marzo de 2020



## **Fideicomiso Irrevocable No. F/3218**

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

# **Informe de los auditores independientes y estados financieros 2019 y por el período comprendido del 12 de junio (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2018**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
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 2019 y 2018, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y de flujos de efectivo correspondientes por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 y por el período comprendido del 12 de junio de 2018 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2018, así como las notas a los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera del Fideicomiso Irrevocable No. F/3218 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) al 31 de diciembre de 2019 y 2018, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes por el año terminado al 31 de diciembre de 2019 y el período comprendido del 12 de junio de 2018 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2018, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

### ***Fundamentos de la opinión***

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

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





## ***Cuestiones clave de la auditoría***

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

## ***Valuación de las propiedades de inversión***

Como se explica en la Nota 4 de los estados financieros adjuntos, para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, con el apoyo de un perito independiente, la Administración elige la técnica de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad de inversión. En el caso de los inmuebles propiedad de Fibra Upsite se ha elegido el enfoque de mercado que considera el costo de adquirir una propiedad igualmente deseable en la misma área de mercado.

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

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

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

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

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

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

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

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

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





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

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

## ***Responsabilidad del auditor independiente sobre la auditoría de los estados financieros***

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

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

Nosotros también:

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

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



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

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

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

C. P. C. Miguel Ángel del Barrio Burgos  
Ciudad de México, México  
25 de marzo de 2020





## Fideicomiso Irrevocable No. F/3218

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

### Estado de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

Activo	Notas	2019	2018
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 85,328	\$ 456,744
Otras cuentas por cobrar		376	180
Impuesto al valor agregado por recuperar		<u>62,876</u>	<u>15,402</u>
Total del activo circulante		148,580	472,326
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	7	<u>1,549,268</u>	<u>318,868</u>
Total del activo no circulante		<u>1,549,268</u>	<u>318,868</u>
Total del activo		<u>\$ 1,697,848</u>	<u>\$ 791,194</u>
<b>Pasivo y patrimonio</b>			
Pasivo circulante:			
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados		\$ 88,197	\$ 3,044
Rentas pagadas por anticipado		<u>10,292</u>	<u>-</u>
Total pasivo circulante		98,489	3,044
Depósitos en garantía		<u>5,146</u>	<u>-</u>
Total pasivo no circulante		<u>5,146</u>	<u>-</u>
Total del pasivo		<u>103,635</u>	<u>3,044</u>
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Patrimonio contribuido	9	1,047,420	786,320
Resultados acumulados		<u>546,793</u>	<u>1,830</u>
Total del patrimonio		<u>1,594,213</u>	<u>788,150</u>
Total del pasivo y patrimonio		<u>\$ 1,697,848</u>	<u>\$ 791,194</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



## Fideicomiso Irrevocable No. F/3218

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

### Estado de utilidad integral

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 y por el periodo comprendido del 12 de junio de 2018 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2018

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$) excepto utilidad por CBFI.

	Notas	2019	2018
Egresos:			
Gastos de administración		\$ 50,692	\$ 32,228
		<u>50,692</u>	<u>32,228</u>
Pérdida de operación		(50,692)	(32,228)
Resultado integral de financiamiento:			
Intereses a favor		19,769	17,237
Gastos financieros		<u>(348)</u>	<u>(8)</u>
Total resultado integral de financiamiento		19,421	17,229
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	7	<u>576,234</u>	<u>16,829</u>
Utilidad neta e integral del período		\$ <u>544,963</u>	\$ <u>1,830</u>
Utilidad neta e integral básica por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario (CBFI)	10	\$ 16.8202	\$ .05649
Utilidad neta e integral diluida por CBFI	10	\$ 4.0517	\$ .01361
Promedio ponderado de CBFIs en circulación		<u>32,399,312*</u>	<u>32,399,312*</u>
Promedio ponderado de CBFIs en circulación con efectos de dilución		<u>134,502,076**</u>	<u>134,502,076**</u>

\*De este número de CBFIs, 3,290,867 y 10,347,636 no habían sido entregados al cierre del 2019 y 2018, 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)

# Estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 y por el periodo comprendido del 12 de junio de 2018 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2018

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Patrimonio	Resultados acumulados	Total del patrimonio de los fideicomitentes
Aportación inicial	\$ 1	\$ -	\$ 1
Patrimonio contribuido	554,630	-	554,630
Gastos de emisión	(29,593)	-	(29,593)
Adquisición de propiedades con instrumentos de patrimonio	261,282	-	261,282
Utilidad neta e integral del período	<u>-</u>	<u>1,830</u>	<u>1,830</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2018	786,320	1,830	788,150
Adquisición de propiedades con instrumentos de patrimonio	261,100	-	261,100
Utilidad neta e integral del ejercicio	<u>-</u>	<u>544,963</u>	<u>544,963</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2019	<u>\$ 1,047,420</u>	<u>\$ 546,793</u>	<u>\$ 1,594,213</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



## Fideicomiso Irrevocable No. F/3218

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

### Estado de flujos de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 y por el periodo comprendido del 12 de junio de 2018 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2018

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

#### Método indirecto

	2019	2018
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad neta del periodo	\$ 544,963	\$ 1,830
Ajustes por:		
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(576,234)	(16,829)
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Intereses a favor	(19,769)	(17,237)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Gastos financieros	<u>348</u>	<u>8</u>
	(50,692)	(32,228)
(Aumento) disminución en:		
Otras cuentas por cobrar	(196)	(180)
Impuesto al valor agregado por recuperar	(47,474)	(15,402)
Aumento (disminución) en:		
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	85,153	3,044
Depósitos en garantía	5,146	-
Rentas pagadas por anticipado	<u>10,292</u>	<u>-</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	2,229	(44,766)
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Intereses a favor efectivamente cobrados	19,769	17,237
Propiedades de inversión	<u>(393,066)</u>	<u>(40,757)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(373,297)	(23,520)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Aportaciones en efectivo de los fideicomitentes	-	554,631
Gastos financieros efectivamente pagados	(348)	(8)
Gastos de emisión	<u>-</u>	<u>(29,593)</u>
Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento	(348)	525,030
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(371,416)	456,744
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo*	<u>456,744</u>	<u>-</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	<u>\$ 85,328</u>	<u>\$ 456,744</u>

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

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.





## **Fideicomiso Irrevocable No. F/3218**

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

# **Notas a los estados financieros**

**Al 31 de diciembre de 2019 y 2018**

**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.

De tiempo en tiempo, el Comité de Prácticas Societarias podrá sugerir al Comité Técnico un plan de compensaciones en CBFIs para los Ejecutivos clave. En caso de ser así, dicho plan y su mecánica, deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores.

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





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

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

La primera exhibición será entregada en el cuarto aniversario de la Oferta Pública, y las cuatro exhibiciones restantes, en cada aniversario subsecuente a ésta. El Administrador conviene que el inicio del programa de entrega del Bono de Fundador estará sujeto a que se dé un crecimiento promedio compuesto anual (CAGR por sus siglas en inglés) del valor neto de los activos (NAV por sus siglas en inglés) de al menos 9.25% (nueve punto veinticinco por ciento), calculado por 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. Oferta Pública Inicial

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el portafolio de Fibra Upsite está integrado por las siguientes propiedades:

Proyecto, ubicación	Tipo de Producto	Área Terreno (m²)* Adquirido 2018	Área Terreno (m²)* Adquirido 2019
1. NOROESTE I, Tijuana, Baja California Norte	Clúster de dispositivos médicos	119,469	-
2. NORTE II, Ciudad Juárez, Chihuahua	Industrial Estándar + Clúster	100,000	-
3. CENTRO III, Tlaxcala, Tlaxcala	Co-Working + Oficinas	-	84,009
4. CENTRO II, Naucalpan, Estado de México	Co-Working + Oficinas	-	7,235
5. BAJÍO II, Irapuato, Guanajuato	Industrial Estándar + Co-Working	-	302,085
6. BAJÍO IV, Querétaro, Querétaro	BTS	-	315,468
		<u>219,469</u>	<u>708,797</u>

## 3. 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 Consolidados.

e. ***Reconocimiento de nuevas disposiciones en las IFRS***

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

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

Modificaciones a IFRS 9  
*Características de prepago con  
compensación negativa*

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



## **Normas IFRS nuevas y revisadas que aún no son efectivas**

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

IFRS 17	<i>Contratos de Seguro</i>
Modificaciones a IFRS 3	<i>Definición de un negocio</i>
Modificaciones a IAS 1 e IAS 8	<i>Definición de materialidad</i>
Marco Conceptual	<i>Marco Conceptual de las Normas IFRS</i>

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

### ***Modificaciones a IFRS 3 Definición de un negocio***

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

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

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

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

### ***Modificaciones a IAS 1 e IAS 8 Definición de materialidad***

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

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

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

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

### ***Marco Conceptual de las Normas IFRS***

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





Las modificaciones, que en realidad son actualizaciones, son efectivas para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida.

#### 4. Resumen de las principales políticas contables

- a. ***Instrumentos financieros*** - Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial, salvo para instrumentos financieros, a valor razonable con cambios en resultados, los cuales se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican. Ver el desglose de las categorías de instrumentos financieros en la Nota 9 y el tratamiento contable para cada categoría en las políticas contables que se describen a continuación.

##### Efectivo y equivalentes de efectivo

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores gubernamentales a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo en un período no mayor a tres meses. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. Cualquier equivalente de efectivo cuya liquidez sea mayor a tres meses se presenta dentro de la línea de Inversiones.

##### Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, inversiones conservadas al vencimiento, activos financieros disponibles para su venta, préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial. A la fecha de estos estados financieros, el Fideicomiso únicamente tiene instrumentos clasificados como cuentas por cobrar.

##### Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar, préstamos y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro.

Las cuentas por cobrar representan derechos derivados de los ingresos por arrendamiento de locales y estacionamientos e ingresos por cuotas de mantenimiento y se presentan netas de descuentos.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto las cuentas por cobrar a corto plazo, cuando el reconocimiento de los intereses sea inmaterial.

##### Deterioro del valor de los activos financieros

Los activos financieros, distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al cierre de cada ejercicio. Los activos financieros se deterioran cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos futuros de efectivo estimados de la inversión han sido afectados. Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.



### Baja de activos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo son transferidos a otra entidad.

### Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos de la entidad. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en certificados liquidables con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como “patrimonio contribuido” y no impactan los resultados del período.

Los instrumentos financieros emitidos por el Fideicomiso, incluyendo las opciones de sobreasignación, cumplen con la definición de instrumentos de capital y se presentan como tales.

### Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción. Se valúan posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.

### Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

### Derivados implícitos

Los derivados implícitos en un contrato anfitrión no derivado se tratan como derivados por separado cuando sus riesgos y características no están cercanamente relacionados con los del contrato anfitrión y dicho contrato no se valúa a valor razonable a través de pérdidas y ganancias. Fibra Upsite ha determinado que no tiene ningún derivado implícito en sus contratos de arrendamiento.

- b. **Propiedades de inversión** - Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o plusvalías. Las propiedades de inversión adquiridas se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de activos. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

Los valores razonables son determinados por Fibra Upsite con la asistencia de valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos:





- (i) Cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y
- (ii) Al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión.

Cuando el Fideicomiso tiene una propiedad bajo arrendamiento operativo para obtener ingresos de alquiler o para obtener plusvalías, o ambas, se clasifica y contabiliza como propiedad de inversión.

Una propiedad de inversión se da de baja a su disposición o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente fuera de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su disposición. Cualquier ganancia o pérdida surgida al dar de baja la propiedad (calculado como la diferencia entre los ingresos netos y el valor contable de los inmuebles de inversión) se incluye en utilidad o pérdida en el período en el cual la propiedad se da de baja.

- c. **Provisiones** - Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que el Fideicomiso será requerido para liquidar la obligación y se puede estimar. El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.
- d. **Transacciones en moneda extranjera** - Al preparar los estados financieros, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de Fibra Upsite se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan dichas operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se revalúan a los tipos de cambio vigentes a esa fecha y generan fluctuaciones cambiarias y se reconocen en los resultados del periodo.
- e. **Impuestos a la utilidad** - El Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación como Fibra para fines del impuesto sobre la renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad.
- f. **Planes basados en CBFIs** - Las transacciones de compensación a ejecutivos y fundadores basadas en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital a empleados y terceros que suministren servicios similares al Fideicomiso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan.

El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital se registra como gasto sobre la base del periodo de adjudicación, con base en la estimación del Fideicomiso de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo, el Fideicomiso revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

Las transacciones con pagos basados en CBFIs liquidadas mediante instrumentos de capital con terceros que suministren servicios similares se valúan al valor razonable de los bienes o servicios recibidos, excepto si no es posible estimar confiablemente el valor razonable de los servicios recibidos, en cuyo caso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital otorgados, a la fecha en que el Fideicomiso obtiene los bienes o la contraparte presta el servicio.

- g. **Estado de Flujos de Efectivo**

El Fideicomiso presenta su Estado de Flujos de Efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses pagados se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento. Las partidas que no requirieron efectivo, y que tampoco forman parte de la utilidad neta, no son incluidas en dicho estado, como es el caso de las aportaciones en especie y aportación de propiedades de inversión que se muestran en el Estado de Cambios en el Patrimonio de los fideicomitentes



## 5. Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, la administración está obligada a hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos que no están fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideren relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan de manera continua. Las revisiones de las estimaciones contables se reconocen en el período en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solamente ese período o en los períodos de revisión futuros si la revisión afecta a ambos períodos actuales y futuros.

### a. Juicios críticos en la aplicación de políticas contables

Los siguientes son los juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones significativas (véase más adelante), que la gerencia ha realizado en el proceso de aplicar las políticas contables del Fideicomiso.

#### *Adquisición de propiedades de inversión o combinaciones de negocios*

La administración usa su juicio profesional para determinar si la adquisición de una propiedad, o un portafolio de propiedades, representan una combinación de negocios o una adquisición de activos. Dicha determinación podría tener un impacto significativo en cómo se contabilizan los activos adquiridos y los pasivos asumidos, tanto en su reconocimiento inicial como en ejercicios posteriores.

#### *Clasificación como deuda o patrimonio*

Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican como pasivos financieros o patrimonio, de acuerdo a la sustancia del acuerdo contractual.

El factor clave en la clasificación de un instrumento financiero como pasivo es la existencia de una obligación contractual para el Fideicomiso de entregar efectivo u otro activo financiero al tenedor del instrumento, a cambio de activos o pasivos financieros en condiciones potencialmente desfavorables. En contraste, para clasificar un instrumento como de capital, el Fideicomiso evalúa que no exista una obligación contractual de entregar efectivo u otro activo financiero al tenedor del instrumento; tal es el caso de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, los cuales representan un interés residual en los activos netos del Fideicomiso.

### b. Principales fuentes de incertidumbre en la estimación

Los siguientes son los supuestos clave acerca del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación al final del período de reporte, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

#### *Valuación de propiedades de inversión*

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, con el apoyo de un perito independiente, la administración elige la técnica de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad y de la valuación. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención de valores comparables en transacciones recientes, debido a que el método seleccionado por la Administración fue el enfoque de mercado. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.





*Valor razonable de los pagos basados en CBFIs*

Fibra Upsite determina el valor razonable de los instrumentos de patrimonio otorgados, considerando el precio del CBFI en la fecha de concesión.

**6. Efectivo y equivalentes de efectivo**

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Efectivo en bancos	\$ 16,743	\$ 4
Equivalentes de efectivo	<u>68,585</u>	<u>456,740</u>
Total	<u>\$ 85,328</u>	<u>\$ 456,744</u>

El artículo 187 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, fracción III, establece que el remanente del patrimonio del Fideicomiso no invertido en bienes inmuebles debe invertirse en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores, o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda. Durante el ejercicio 2019, el Fideicomiso invirtió sus equivalentes de efectivo únicamente en instrumentos Gubernamentales.

**7. Propiedades de inversión**

Propiedad	Saldos al 31 de diciembre de 2018	Adquisiciones	Adiciones por construcciones y/o gastos notariales	Efecto por ajuste de valuación	Saldos al 31 de diciembre de 2019
Noroeste I	\$ 186,329	\$ -	\$ (30,205)	\$ 32,313	\$ 188,437
Norte II	98,297	-	(29,761)	(3,506)	65,030
Centro III	-	37,804	(65,606)	27,802	-
Centro II	-	92,299	2,424	6,869	101,592
Bajío II	-	63,438	155	145,536	209,129
Bajío IV	-	67,559	2,247	184,095	253,901
Anticipos de obra	<u>34,242</u>	<u>220,375</u>	<u>293,439</u>	<u>183,125</u>	<u>731,179</u>
Saldo final	<u>\$ 318,868</u>	<u>\$ 481,475</u>	<u>\$ 172,693</u>	<u>\$ 576,234</u>	<u>\$ 1,549,268</u>

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, un importe de \$45,829 y \$30,972, respectivamente; corresponde a servicios prestados por una parte relacionada y se muestran dentro de los gastos de administración.

## 9. Administración del capital y riesgos financieros

### Administración del capital

El Fideicomiso administra su capital para asegurar que continuará como negocio en marcha, a la vez que maximiza los rendimientos a sus fideicomitentes a través de la optimización de los saldos de deuda y capital. Al 31 de diciembre de 2019, 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 2019 y 2018, Fibra Upsite mantiene los siguientes instrumentos financieros por categoría:

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 85,328	\$ 456,744
Otras cuentas por cobrar	376	180

### Valor razonable de los instrumentos financieros

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

### Objetivos de la administración del riesgo financiero

El objetivo de la administración del riesgo financiero es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que mejoren el precio de cotización de los CBFIs; asegurar la capacidad de hacer distribuciones a los tenedores de CBFIs; y satisfacer cualquier obligación de deuda, presente o futura.

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

#### a. Riesgo de liquidez

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





## 10. Patrimonio de los fideicomitentes

### *Aportaciones y contribuciones*

- a. Con fecha 12 de junio de 2018 se constituyó el Fideicomiso con una aportación de \$1.
- b. Como se menciona en la Nota 2, en junio de 2018, el Fideicomiso llevó a cabo una oferta pública de 134,501,888 CBFIs, de los cuales 14,990,009 CBFIs fueron emitidos a cambio de aportaciones en efectivo por \$554,630 con gastos de la oferta inicial de \$29,593, los cuales fueron reconocidos como una reducción al patrimonio.
- c. Posteriormente, 7,061,667 CBFIs fueron utilizados para la adquisición de dos propiedades de inversión por un valor de \$261,282.
- d. Durante el ejercicio 2019, el Fideicomiso utilizó 5,230,863 CBFIs para la adquisición de tres propiedades de inversión por un valor de \$193,542.

Al 31 de diciembre de 2019, los CBFIs, están distribuidos de la siguiente forma:

	<b>CBFIs</b>
Oferta Pública Inicial	14,990,009
CBFIs utilizados	12,292,530
Contrato Promesa Aportación Bajío IV	1,825,906
Reserva	3,290,867
Tesorería	<u>102,102,764</u>
	<u><u>134,502,076</u></u>

## 11. 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.

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Utilidad neta	\$ 544,963	\$ 1,830
CBFIs:		
Número de certificados promedio ponderados en circulación	32,399,312	32,399,312
Efecto de dilución asociado	102,102,764	102,102,764
Número de certificados promedio ponderados ajustados por el efecto de dilución	134,502,076	134,502,076
Utilidad neta básica por CBFI en pesos	\$ 16.8202	\$ .05649
Utilidad neta diluida por CBFI en pesos	\$ 4.0517	\$ .01361

## 12. Impuestos a la utilidad

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



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

### 13. Compromisos

El monto anualizado de rentas futuras mínimas pactadas en dólares estadounidenses que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes al 31 de diciembre de 2019, considerando las actualizaciones fijas de los montos anuales entre el 2% y 2.5%, y que tienen un remanente de 8.4 años, se analiza como se muestra a continuación:

Año	Importe
2020	\$ 41,803
2021	57,147
2022	58,543
2023	56,675
2024	56,411
2025 y posteriores	<u>249,233</u>
Total	<u>\$ 519,812</u>

### 14. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros fueron autorizados para su emisión el 25 de marzo de 2020, por el Lic. Rodolfo Gerardo Balmaceda García, Director General del Administrador y están sujetos a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios la cual podrá modificar los estados financieros.

\* \* \* \* \*

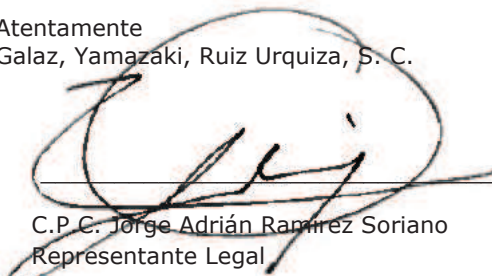


## Manifestación de Consentimiento para que la Emisora incluya en el Reporte Anual el Informe de Auditoría Externa y la Revisión de la Información del Informe Anual

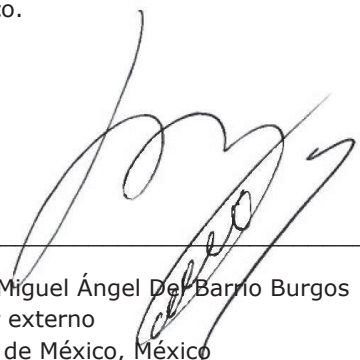
En los términos del artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") que contraten servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos publicadas en el Diario Oficial de la Federación ("DOF") del 26 de abril de 2018 y sus modificaciones posteriores (las "Disposiciones") y del artículo 84 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores publicadas en el DOF del 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones posteriores (la "Circular Única de Emisoras"), en nuestro carácter de Auditor Externo Independiente de los Estados Financieros Básicos por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019 del **Fideicomiso Irrevocable de Administración Número 3218 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de Fiduciario (Fibra Upsite))**, manifestamos lo siguiente:

- I. Que expresamos nuestro consentimiento para que la Emisora incluya en el reporte anual, el Informe de Auditoría Externa que al efecto emitimos.
- II. Lo anterior en el entendido de que previamente nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros Básicos incluidos en el reporte anual, así como cualquier otra información financiera comprendida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros Básicos o del Informe de Auditoría que presentamos coincide con la auditada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente  
Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.



C.P.C. Jorge Adrián Ramírez Soriano  
Representante Legal  
Ciudad de México, México  
23 de abril de 2020



C.P.C. Miguel Ángel Del Barrio Burgos  
Auditor externo  
Ciudad de México, México  
23 de abril de 2020

\* \* \* \* \*



Ciudad de México, a 25 de marzo de 2020.

**Comisión Nacional Bancaria y de Valores**

Insurgentes Sur 1971 Torre Sur Piso 7,  
Col. Guadalupe Inn,  
Ciudad de México, México, 01020

**Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.**

Paseo de la Reforma 255 Piso 5,  
Cuauhtémoc,  
Ciudad de México, México, 06500

*Ref. FID 3218 (FIBRAUP 18) Declaración Art. 32 CUAE.*

Declaración por parte de las personas y funcionarios responsables de rubricar los Estados Financieros Básicos dictaminados del Fideicomiso Irrevocable, emisión y pago número 3218, correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, en términos de lo dispuesto en el artículo 32 de las “Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos”.

Sobre los Estados Financieros básicos dictaminados a que hacen referencia las “Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos” manifestamos:

- I. Que se ha revisado la información presentada en los Estados Financieros Básicos dictaminados.
- II. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados no contienen información sobre hechos falsos, así como que no se ha omitido algún hecho o evento relevante, que sea de nuestro conocimiento, que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación a la luz de las disposiciones bajo las cuales fueron preparados.
- III. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados y la información adicional a estos, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Entidad o Emisora de que se trate.
- IV. Que se han establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información financiera relevante.
- V. Que se han diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información relacionada con la Entidad o Emisora de que se trate, su controladora, subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio se hagan del conocimiento de la administración.
- VI. Que se han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, mediante comunicaciones oportunas, las deficiencias significativas detectadas

en el diseño y operación del control interno que pudieran afectar de manera adversa, entre otras, a la función de registro, proceso y reporte de la información financiera.

VII. Que se han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, cualquier presunto fraude o irregularidad que sea de nuestro conocimiento e involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante, relacionado con los controles internos.

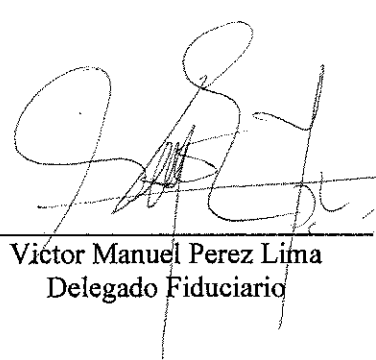
Atentamente

Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver,  
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 3218 (FIBRAUP 18).



---

Mauricio Rangel Laisequilla  
Delegado Fiduciario



---

Víctor Manuel Pérez Lima  
Delegado Fiduciario

**Fideicomiso Irrevocable de  
Administración Número 3218  
(Banco Actinver, S. A. Institución  
de Banca Múltiple, Grupo Financiero  
Actinver, en su carácter de  
Fiduciario) (Fibra Upsite)**

Declaración del Auditor Externo  
Independiente conforme al  
Artículo 37 de la Circular Única de  
Auditores Externos (CUAE o  
Disposiciones)



## Artículo 37 de las disposiciones

En los términos del Artículo 37 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") que contraten servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos (las "Disposiciones"), en nuestro carácter de Auditores Externos Independientes de los Estados Financieros Básicos por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019 del **Fideicomiso Irrevocable de Administración Número 3218 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de Fiduciario) (Fibra Upsite)** (la "Emisora"), declaramos lo siguiente:

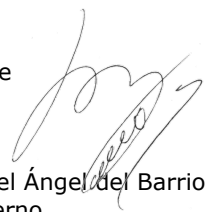
- I. Cumpro con los requisitos señalados en los Artículos 4 y 5 de las Disposiciones, así como que soy Licenciado en Contaduría con cédula profesional expedida por la Secretaría de Educación Pública, con certificado emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. número 573 y fecha de último refrendo el 1 de junio de 2015. Asimismo, cuento con número de registro en la Administración General de Auditoría Fiscal Federal del SAT ("AGAFF") número 14386 expedido el 9 de junio de 1999. Por otra parte, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (el "Despacho") cuenta con número de registro 07433 en la AGAFF del SAT.
- II. Que desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la auditoría externa y hasta la emisión de nuestro Informe de Auditoría Externa de fecha 25 de marzo de 2020, así como de las fechas de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el Artículo 15 de las Disposiciones, cumplimos con los requisitos a que se refieren los Artículos 4 y 5 de las Disposiciones, así como que el Despacho se ajusta a lo previsto en los Artículos 6, 9 y 10, en relación con el Artículo 14 de las Disposiciones.
- III. El Despacho cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el Artículo 9 de las Disposiciones y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el Artículo 12 de las Disposiciones.

Informo que este es mi segundo año como Auditor Externo Independiente, y he realizado la auditoría de los Estados Financieros Básicos de Fideicomiso Irrevocable de Administración Número 3218 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de Fiduciario) y que **Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.** ha prestado también por segundo año los servicios de auditoría externa a esta Emisora.

Mediante este documento, manifiesto mi consentimiento expreso para proporcionar a la Comisión la información que esta nos requiera a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos mencionados con anterioridad.

Asimismo, nos obligamos a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos mencionados en la presente declaración, físicamente o través de imágenes en formato digital, en medios ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que se concluyó la auditoría de los Estados Financieros Básicos de Fideicomiso Irrevocable de Administración Número 3218 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de Fiduciario) al 31 de diciembre de 2019.

Atentamente

  
C.P.C. Miguel Ángel del Barrio Burgos  
Auditor Externo  
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.  
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

22 de abril de 2020



---

Información adicional

---





# **Reporte de Valuación**

## **Nave Industrial**

**Blvd. Manuel Talamás Camandari  
Upsite Juárez Park,  
Cd. Juárez, México**

**Enero 2020**

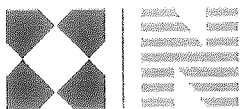
**Preparado Para**

**Fibra UpSite**

---

**Preparado Por  
Newmark Knight Frank**

**Newmark  
Knight Frank**



**Newmark  
Knight Frank**

**NKF19-442**

Ciudad de México, a 9 de enero de 2020.

**Iga Wolska**

Upsite México

Carretera México Toluca 5420, Piso 20, Colonia El Yaqui,  
05320 Ciudad de México

Estimada Iga:

**RE: REPORTE DE VALUACIÓN DEL EDIFICIO INDUSTRIAL UBICADO EN EL BLVD. MANUEL TALAMAS CAMANDARI, UPSITE JUAREZ PARK, CD. JUAREZ, CHIHUAHUA, MEXICO.**

---

De acuerdo con su solicitud, hemos realizado una inspección de la propiedad señalada anteriormente y hemos llevado a cabo el Reporte de Valuación de la misma. Los resultados se presentan en el cuerpo del documento y la conclusión del Valor Estimado de Mercado del inmueble al día 31 de diciembre de 2019, bajo las consideraciones y supuestos planteados en este estudio es:

**Nueve Millones, Trescientos Mil Dólares  
\$9,300,000 Dólares**

Este valor estimado de mercado del inmueble considera un tiempo de exposición de la propiedad al mercado abierto de seis a doce meses posteriores a la fecha efectiva de valuación y asume la venta del mismo de contado.

El valor de Mercado estimado en este reporte se basa en los siguientes supuestos:

- Se asume que la propiedad está libre de todo gravamen. No hemos revisado y por lo tanto no ofrecemos garantías relacionadas con este aspecto.
- Todos los estimados relacionados con áreas y superficies de la propiedad en estudio fueron obtenidas de información y documentación proporcionada por el propietario y se asume que son datos correctos y confiables.
- No se realizó ningún estudio ambiental o de la calidad del suelo sobre el cual se desplanta la propiedad en estudio; por lo tanto, no ofrecemos garantías relacionadas con estos aspectos.
- La información proporcionada por terceros, en la cual está basado este reporte, es considerada confiable pero no nos hacemos responsables por la veracidad de la misma. Ninguna garantía está dada con respecto a la veracidad y exactitud de la información, sin embargo, el máximo esfuerzo fue realizado para comprobar su veracidad.
- Si en algún momento se nos provee información que indique diferencias significativas con lo considerado, nos reservamos el derecho de modificar el reporte y sus resultados de ser necesario.


- El reporte describe la metodología aplicada para el estudio, así como toda la información recabada en nuestra investigación del mercado.
- El valuador se reserva el derecho a revisar y modificar este reporte si es evidente algún cambio en la propiedad que modifique los supuestos realizados para identificar el valor de mercado después de la inspección y es necesaria una nueva visita.

El reporte describe la metodología aplicada en este estudio, así como la información recabada en nuestra investigación del mercado. Los análisis, opiniones y conclusiones dentro de este trabajo, han sido preparados en conformidad con las guías y recomendaciones que establece la edición global del "RICS Estándares de Valuación Profesional 2017", también conocido como el Libro Rojo. El cumplimiento con los estándares profesionales establecidos por el RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), asegura de igual manera el cumplimiento con los Estándares De Valuación Internacionales (IVS por sus siglas en inglés). La normatividad IFRS en México, no establece de manera detallada la metodología a utilizar para los avalúos, pero recomienda el uso de algún estándar internacional como el del IVS.

Para cualquier pregunta o aclaración sobre el presente estudio, nos ponemos a sus apreciables órdenes


Atentamente,

**NEWMARK KNIGHT FRANK VALUATION & ADVISORY SERVICES**



---

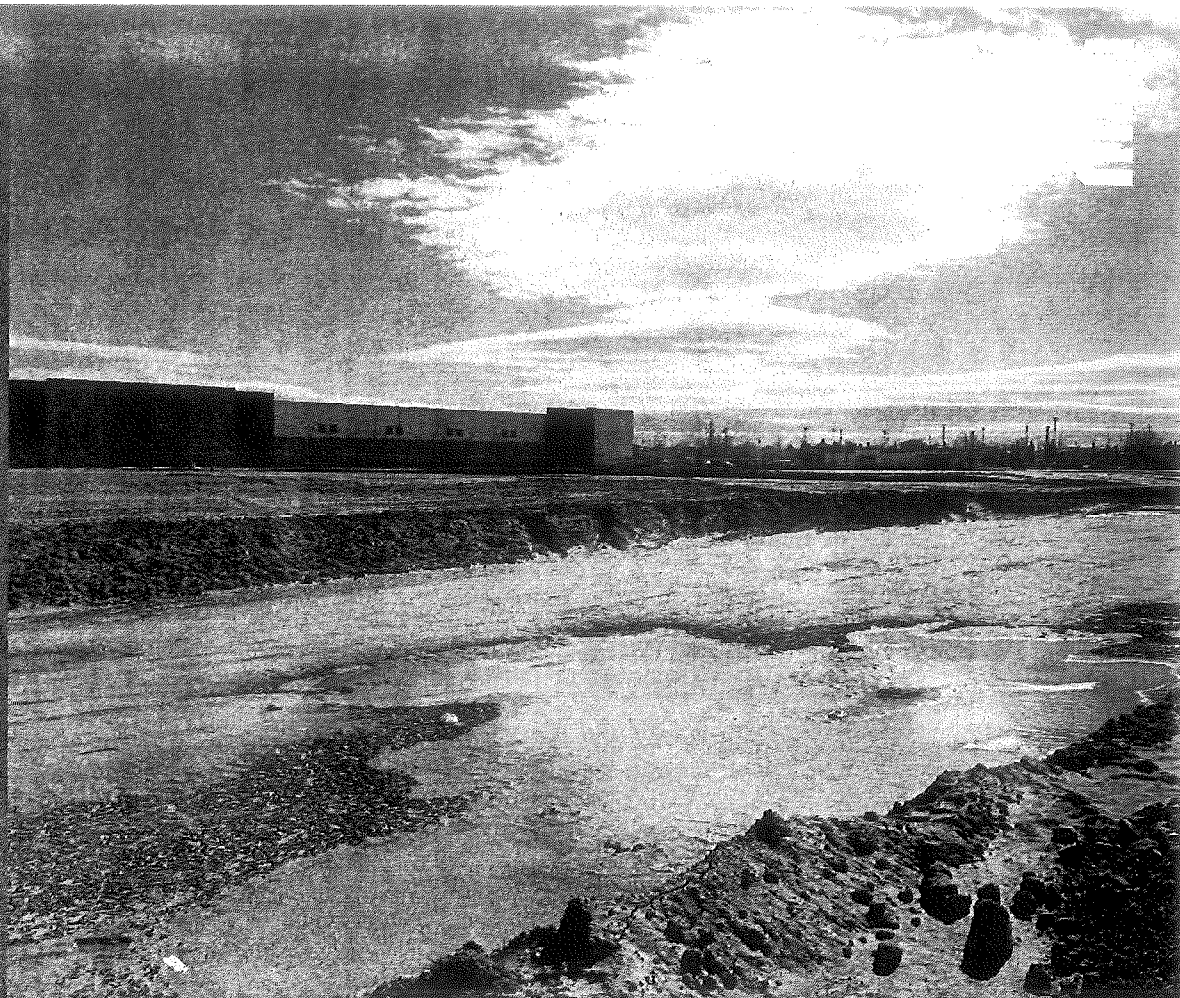
Ing. Carlos Acevedo  
Director  
Valuation & Advisory Services



---

Sergio Santa Rita  
Consultor Senior  
Valuation & Advisory Services





## **Reporte de Valuación: Terreno industrial**

**Blvd. Manuel Talamás Camandari  
(Libramiento Aeropuerto) Fracción  
Del lote Bravo II, Cd. Juárez, México**

**Enero 2020**

**Preparado Para:  
Fibra Upsite**

---

**Preparado Por:  
Newmark Knight Frank**

**Newmark  
Knight Frank**

NKF19-443

Enero 09, 2020

**Iga Wolska**

Upsite México

Carretera México Toluca 5420, Piso 20, Colonia El Yaqui,  
05320 Ciudad de México

Estimada Iga:

**RE: VALUACION DEL LOTE INDUSTRIAL UBICADO EN BLVD MANUEL TALAMAS CAMANDARI  
(LIBRAMIENTO AEROPUERTO), FRACCION DEL LOTE BRAVO II, CD. JUAREZ, MEXICO.**

---

De acuerdo con su amable solicitud, hemos llevado a cabo el estudio de Valuación de la propiedad en estudio. Los resultados se presentan en el cuerpo del documento y la conclusión del Valor Estimado de Mercado del inmueble al día 31 de diciembre de 2019, bajo las consideraciones y supuestos planteados en este estudio es:

**Tres Millones, Cuatrocientos Cincuenta Mil Dólares  
USD \$3,450,000.00**

Este valor estimado de mercado considera un tiempo de exposición de la propiedad al mercado abierto de nueve a doce meses.

El valor de Mercado estimado en este reporte se base en los siguientes supuestos:

- Se asume que la propiedad está libre de todo gravamen. No hemos revisado y por lo tanto no ofrecemos garantías relacionadas con este aspecto.
- Todos los estimados relacionados con áreas y superficies de la propiedad en estudio fueron obtenidas de documentación proporcionada por el propietario y se asume que son datos correctos y confiables.
- No se realizó ningún estudio ambiental o de la calidad del suelo de la propiedad en estudio; por lo tanto, no ofrecemos garantías relacionadas con estos aspectos.
- La información proporcionada por terceros, en la cual está basado este reporte, es considerada confiable pero no nos hacemos responsables por la veracidad de la misma. Ninguna garantía está dada con respecto a la veracidad y exactitud de la información, sin embargo, el máximo esfuerzo fue realizado para comprobar su veracidad.
- Si algún momento se nos provee información que indique diferencias significativas a lo anteriormente considerado o que pueda impactar cualquiera de los supuestos antes mencionados, nos reservamos el derecho de modificar nuestro análisis, resultados y conclusiones en caso de ser necesario.

**Newmark  
Knight Frank**

El reporte describe la metodología aplicada en este estudio, así como la información recabada en nuestra investigación del mercado. Los análisis, opiniones y conclusiones dentro de este trabajo, han sido preparados en conformidad con las guías y recomendaciones que establece la edición global del "RICS Estándares de Valuación Profesional 2017", también conocido como el Libro Rojo. El cumplimiento con los estándares profesionales establecidos por el RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), asegura de igual manera el cumplimiento con los Estándares De Valuación Internacionales (IVS por sus siglas en inglés). La normatividad IFRS en México, no establece de manera detallada la metodología a utilizar para los avalúos, pero recomienda el uso de algún estándar internacional como el del IVS.

Para cualquier pregunta o aclaración sobre el presente estudio, nos ponemos a sus apreciables órdenes

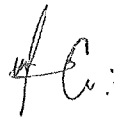
Atentamente,

**NEWMARK KNIGHT FRANK VALUATION & ADVISORY SERVICES**



---

Carlos Acevedo  
**Director General**  
Valuación y Servicios de Asesoría  
Newmark Knight Frank

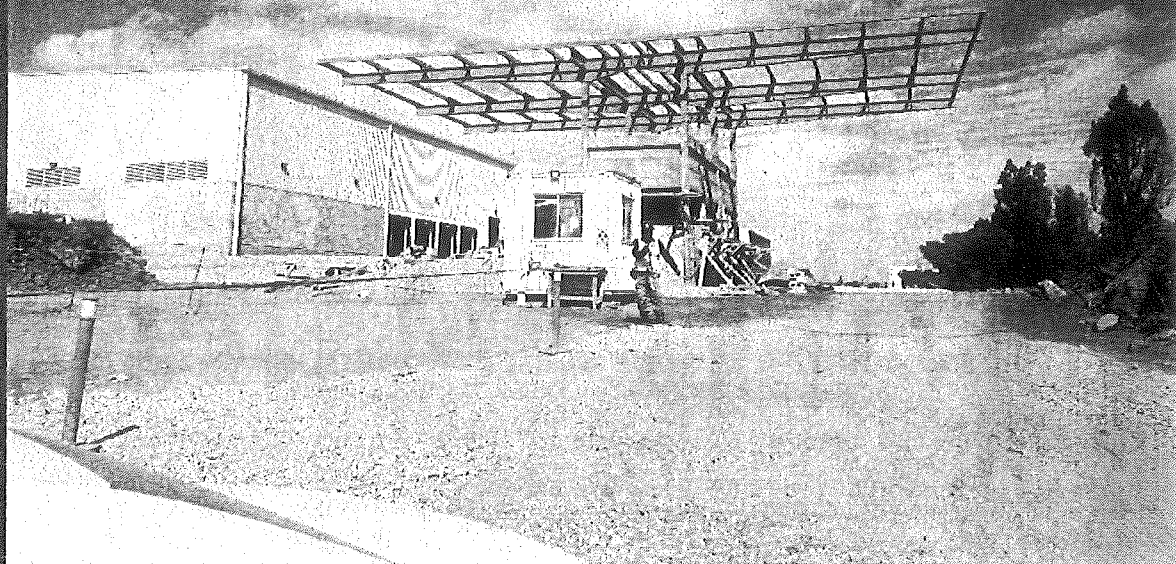


---

Sergio Santa Rita  
**Consultor Senior**  
Valuación y Servicios de Asesoría  
Newmark Knight Frank







# **Reporte de Valuación**

## **Nave Industrial**

**Mz. 14, lote 1, Ciudad Industrial  
Xicotencatl I, Tetla, Tlaxcala, México**

**Enero 2020**

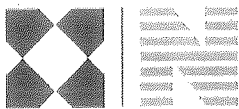
**Preparado Para**

**Fibra UpSite**

---

**Preparado Por  
Newmark Knight Frank**

**Newmark  
Knight Frank**



**Newmark  
Knight Frank**

**NKF19-444**

Ciudad de México, a 9 de enero de 2020.

**Iga Wolska**

Upsite México

Carretera México Toluca 5420, Piso 20, Colonia El Yaqui,  
05320 Ciudad de México

Estimada Iga:

**RE: REPORTE DE VALUACIÓN DEL EDIFICIO INDUSTRIAL UBICADO EN LA MZ. 14, LOTE 1, CIUDAD INDUSTRIAL XICOTENCATL I, TETLA, TLAXCALA, MEXICO.**

---

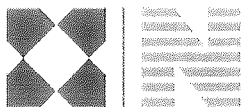
De acuerdo con su solicitud, hemos realizado una inspección de la propiedad señalada anteriormente y hemos llevado a cabo el Reporte de Valuación de la misma. Los resultados se presentan en el cuerpo del documento y la conclusión del Valor Estimado de Mercado del inmueble 100% terminado, bajo las consideraciones y supuestos planteados en este estudio es:

**Dieciocho Millones, Trescientos Mil Dólares  
\$18,300,000 Dólares**

Este valor estimado de mercado del inmueble considera un tiempo de exposición de la propiedad al mercado abierto de seis a doce meses posteriores a la fecha efectiva de valuación y asume la venta del mismo de contado.

El valor de Mercado estimado en este reporte se basa en los siguientes supuestos:

- Se asume que la propiedad está libre de todo gravamen. No hemos revisado y por lo tanto no ofrecemos garantías relacionadas con este aspecto.
- Todos los estimados relacionados con áreas y superficies de la propiedad en estudio fueron obtenidas de información y documentación proporcionada por el propietario y se asume que son datos correctos y confiables.
- No se realizó ningún estudio ambiental o de la calidad del suelo sobre el cual se desplanta la propiedad en estudio; por lo tanto, no ofrecemos garantías relacionadas con estos aspectos.
- La información proporcionada por terceros, en la cual está basado este reporte, es considerada confiable pero no nos hacemos responsables por la veracidad de la misma. Ninguna garantía está dada con respecto a la veracidad y exactitud de la información, sin embargo, el máximo esfuerzo fue realizado para comprobar su veracidad.
- Si en algún momento se nos provee información que indique diferencias significativas con lo considerado, nos reservamos el derecho de modificar el reporte y sus resultados de ser necesario.



**Newmark  
Knight Frank**

- El reporte describe la metodología aplicada para el estudio, así como toda la información recabada en nuestra investigación del mercado.
- El valuador se reserva el derecho a revisar y modificar este reporte si es evidente algún cambio en la propiedad que modifique los supuestos realizados para identificar el valor de mercado después de la inspección y es necesaria una nueva visita.

El reporte describe la metodología aplicada en este estudio, así como la información recabada en nuestra investigación del mercado. Los análisis, opiniones y conclusiones dentro de este trabajo, han sido preparados en conformidad con las guías y recomendaciones que establece la edición global del "RICS Estándares de Valuación Profesional 2017", también conocido como el Libro Rojo. El cumplimiento con los estándares profesionales establecidos por el RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), asegura de igual manera el cumplimiento con los Estándares De Valuación Internacionales (IVS por sus siglas en inglés). La normatividad IFRS en México, no establece de manera detallada la metodología a utilizar para los avalúos, pero recomienda el uso de algún estándar internacional como el del IVS.

Para cualquier pregunta o aclaración sobre el presente estudio, nos ponemos a sus apreciables órdenes

Atentamente,

**NEWMARK KNIGHT FRANK VALUATION & ADVISORY SERVICES**

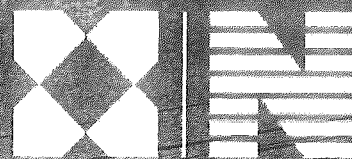
---

Ing. Carlos Acevedo  
Director  
Valuation & Advisory Services

---

Sergio Santa Rita  
Consultor Senior  
Valuation & Advisory Services





## **Reporte de Valuación**

**Terreno Industrial**  
**Autopista México-Querétaro Km 186**  
Municipio Pedro Escobedo, Querétaro

**Preparado Para**  
Fibra UpSite

---

**Preparado Por**  
Newmark Knight Frank

Newmark  
Knight Frank



**Newmark  
Knight Frank**

**NFK19-445**

Ciudad de México, a 21 de enero de 2020.

**Iga Wolska**

Upsite México

Carretera México Toluca 5420, Piso 20, Colonia El Yaqui,  
05320 Ciudad de México

Estimada Iga:

**RE: REPORTE DE VALUACIÓN DE UNA SERIE DE FRACCIONES DE TERRENO DE USO INDUSTRIAL, UBICADO EN AUTOPISTA MÉXICO-QUERÉTARO KM 186, EN LA LOCALIDAD DE L PALMA Y/O EPIGMENIO GONZÁLEZ, EN EL MUNICIPIO DE PEDRO ESCOBEDO, ESTADO DE QUERÉTARO.**

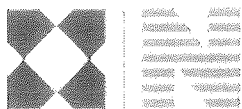
De acuerdo con su solicitud, hemos realizado una inspección de la propiedad señalada anteriormente y hemos llevado a cabo el Reporte de Valuación de la misma. Los resultados se presentan en el cuerpo del documento y la conclusión del Valor Estimado de Mercado del inmueble al día 31 de diciembre de 2019, bajo las consideraciones y supuestos planteados en este estudio es:

**Doscientos Cincuenta y Tres Millones, Novecientos Mil Pesos  
\$253'900,000 Pesos**

Este valor estimado de mercado del inmueble considera un tiempo de exposición de la propiedad al mercado abierto de seis a doce meses posteriores a la fecha efectiva de valuación y asume la venta del mismo de contado.

El valor de Mercado estimado en este reporte se basa en los siguientes supuestos:

- Se asume que la propiedad está libre de todo gravamen. No hemos revisado y por lo tanto no ofrecemos garantías relacionadas con este aspecto.
- Todos los estimados relacionados con áreas y superficies de la propiedad en estudio fueron obtenidas de información y documentación proporcionada por el propietario y se asume que son datos correctos y confiables.
- No se realizó ningún estudio ambiental o de la calidad del suelo de la propiedad en estudio; por lo tanto, no ofrecemos garantías relacionadas con estos aspectos.
- La información proporcionada por terceros, en la cual está basado este reporte, es considerada confiable pero no nos hacemos responsables por la veracidad de la misma. Ninguna garantía está dada con respecto a la veracidad y exactitud de la información, sin embargo, el máximo esfuerzo fue realizado para comprobar su veracidad.



**Newmark  
Knight Frank**

- Si algún momento se nos provee información que indique diferencias significativas a lo anteriormente considerado o que pueda impactar cualquiera de los supuestos antes mencionados, nos reservamos el derecho de modificar nuestro análisis, resultados y conclusiones en caso de ser necesario.
- El valuador se reserva el derecho a revisar y modificar este reporte si es evidente algún cambio en la propiedad que modifique los supuestos realizados para identificar el valor de mercado después de la inspección y es necesaria una nueva visita.

El reporte describe la metodología aplicada en este estudio, así como la información recabada en nuestra investigación del mercado. Los análisis, opiniones y conclusiones dentro de este trabajo, han sido preparados en conformidad con las guías y recomendaciones que establece la edición global del "RICS Estándares de Valuación Profesional 2017", también conocido como el Libro Rojo. El cumplimiento con los estándares profesionales establecidos por el RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), asegura de igual manera el cumplimiento con los Estándares De Valuación Internacionales (IVS por sus siglas en inglés). La normatividad IFRS en México, no establece de manera detallada la metodología a utilizar para los avalúos, pero recomienda el uso de algún estándar internacional como el del IVS.

Para cualquier pregunta o aclaración sobre el presente estudio, nos ponemos a sus apreciables órdenes

Atentamente,

**NEWMARK VALUATION & ADVISORY SERVICES**

---

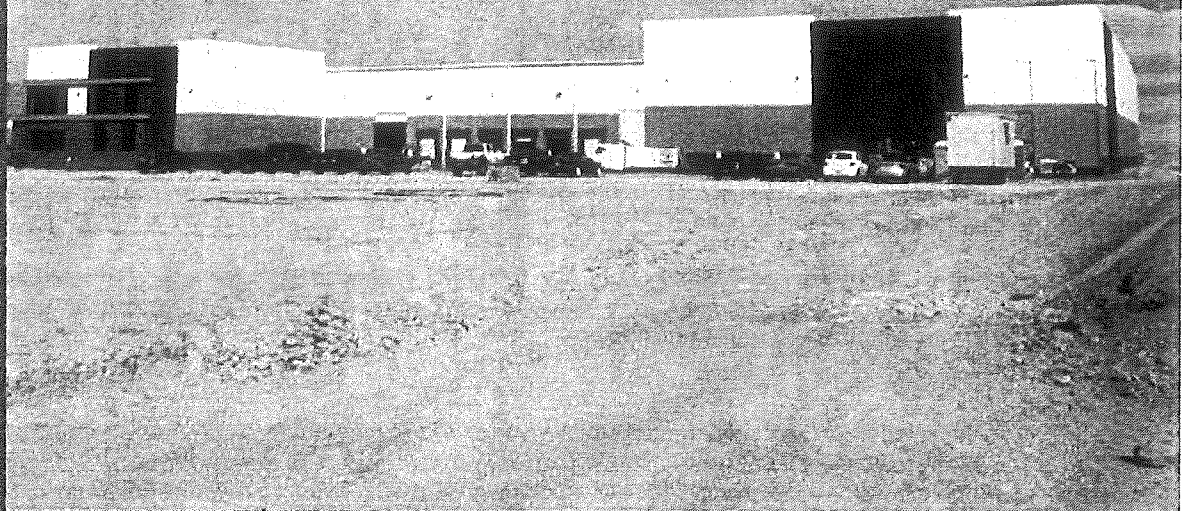
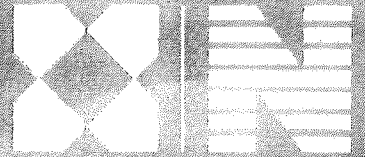
Ing. Carlos Acevedo  
Managing Director  
Valuation & Advisory Services

---

Juan Francisco Hernández  
Senior Appraiser  
Valuation & Advisory Services







## **Reporte de Valuación**

### **Nave Industrial**

**Corredor Tijuana-Rosarito 2000 y Valle Bonito,  
Delegación de la Presa Rodríguez,  
Tijuana, Baja California**

### **Preparado Para**

**Fibra UpSite**

---

### **Preparado Por**

**Newmark Knight Frank**

**Newmark  
Knight Frank**



**Newmark  
Knight Frank**

**NKF19-003**

Ciudad de México, a 10 de enero de 2020.

**Iga Wolska**

Upsite México

Carretera México Toluca 5420, Piso 20, Colonia El Yaqui,  
05320 Ciudad de México

Estimada Iga:

**RE: REPORTE DE VALUACIÓN DEL EDIFICIO INDUSTRIAL UBICADO EN CORREDOR TIJUANA-  
ROSARITO 2000 Y VALLE BONITO, DELEGACIÓN LA PRESA RODRÍGUEZ EN LA CIUDAD DE  
TIJUANA, BAJA CALIFORNIA.**

De acuerdo con su solicitud, hemos realizado una inspección de la propiedad señalada anteriormente y hemos llevado a cabo el Reporte de Valuación de la misma. Los resultados se presentan en el cuerpo del documento y la conclusión del Valor Estimado de Mercado del inmueble al día 31 de diciembre de 2019, bajo las consideraciones y supuestos planteados en este estudio es:

**Cinco Millones, Novecientos Mil Dólares  
\$5'900,000 Dólares**

Este valor estimado de mercado del inmueble considera un tiempo de exposición de la propiedad al mercado abierto de seis a doce meses posteriores a la fecha efectiva de valuación y asume la venta del mismo de contado.

El valor de Mercado estimado en este reporte se basa en los siguientes supuestos:

- Se asume que la propiedad está libre de todo gravamen. No hemos revisado y por lo tanto no ofrecemos garantías relacionadas con este aspecto.
- Todos los estimados relacionados con áreas y superficies de la propiedad en estudio fueron obtenidas de información y documentación proporcionada por el propietario y se asume que son datos correctos y confiables.
- No se realizó ningún estudio ambiental o de la calidad del suelo sobre el cual se desplanta la propiedad en estudio; por lo tanto, no ofrecemos garantías relacionadas con estos aspectos.
- La información proporcionada por terceros, en la cual está basado este reporte, es considerada confiable pero no nos hacemos responsables por la veracidad de la misma. Ninguna garantía está dada con respecto a la veracidad y exactitud de la información, sin embargo, el máximo esfuerzo fue realizado para comprobar su veracidad.
- Si en algún momento se nos provee información que indique diferencias significativas con lo considerado, nos reservamos el derecho de modificar el reporte y sus resultados de ser necesario.

- El reporte describe la metodología aplicada para el estudio, así como toda la información recabada en nuestra investigación del mercado.
- El valuador se reserva el derecho a revisar y modificar este reporte si es evidente algún cambio en la propiedad que modifique los supuestos realizados para identificar el valor de mercado después de la inspección y es necesaria una nueva visita.

El reporte describe la metodología aplicada en este estudio, así como la información recabada en nuestra investigación del mercado. Los análisis, opiniones y conclusiones dentro de este trabajo, han sido preparados en conformidad con las guías y recomendaciones que establece la edición global del "RICS Estándares de Valuación Profesional 2017", también conocido como el Libro Rojo. El cumplimiento con los estándares profesionales establecidos por el RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), asegura de igual manera el cumplimiento con los Estándares De Valuación Internacionales (IVS por sus siglas en inglés). La normatividad IFRS en México, no establece de manera detallada la metodología a utilizar para los avalúos, pero recomienda el uso de algún estándar internacional como el del IVS.

Para cualquier pregunta o aclaración sobre el presente estudio, nos ponemos a sus apreciables órdenes

Atentamente,

**NEWMARK VALUATION & ADVISORY SERVICES**



---

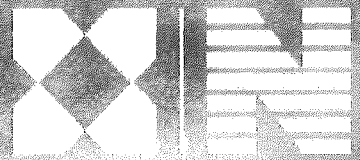
Ing. Carlos Acevedo  
Managing Director  
Valuation & Advisory Services



---

Juan Francisco Hernández  
Senior Appraiser  
Valuation & Advisory Services





## **Reporte de Valuación**

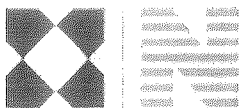
**Terreno Industrial**  
**Predio Poza del Encino o Piedras Blancas**  
Delegación de la Presa Rodríguez  
Tijuana, Baja California

**Preparado Para**  
Fibra UpSite

---

**Preparado Por**  
Newmark Knight Frank

Newmark  
Knight Frank



**Newmark  
Knight Frank**

**NFK19-447**

Ciudad de México, a 10 de enero de 2020.

**Iga Wolska**

Upsite México

Carretera México Toluca 5420, Piso 20, Colonia El Yaqui,  
05320 Ciudad de México

Estimada Iga:

**RE: REPORTE DE VALUACIÓN DE UNA PORCIÓN DE TERRENO DE USO INDUSTRIAL IDENTIFICADO COMO FRACCION DE TERRENO RUSTICO DEL PREDIO DENOMINADO POZO DEL ENCINO O PIEDRAS BLANCAS (COMPUESTO DE DOS FRACCIONES), UBICADO EN LA DELEGACIÓN LA PRESA RODRÍGUEZ EN LA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA.**

De acuerdo con su solicitud, hemos realizado una inspección de la propiedad señalada anteriormente y hemos llevado a cabo el Reporte de Valuación de la misma. Los resultados se presentan en el cuerpo del documento y la conclusión del Valor Estimado de Mercado del inmueble al día 31 de diciembre de 2019, bajo las consideraciones y supuestos planteados en este estudio es:

**Diez Millones de Dólares  
\$10'000,000 Dólares**

Este valor estimado de mercado del inmueble considera un tiempo de exposición de la propiedad al mercado abierto de seis a doce meses posteriores a la fecha efectiva de valuación y asume la venta del mismo de contado.

El valor de Mercado estimado en este reporte se basa en los siguientes supuestos:

- Se asume que la propiedad está libre de todo gravamen. No hemos revisado y por lo tanto no ofrecemos garantías relacionadas con este aspecto.
- Todos los estimados relacionados con áreas y superficies de la propiedad en estudio fueron obtenidas de información y documentación proporcionada por el propietario y se asume que son datos correctos y confiables.
- No se realizó ningún estudio ambiental o de la calidad del suelo de la propiedad en estudio; por lo tanto, no ofrecemos garantías relacionadas con estos aspectos.
- La información proporcionada por terceros, en la cual está basado este reporte, es considerada confiable pero no nos hacemos responsables por la veracidad de la misma. Ninguna garantía está dada con respecto a la veracidad y exactitud de la información, sin embargo, el máximo esfuerzo fue realizado para comprobar su veracidad.



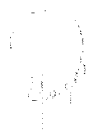
- Si algún momento se nos provee información que indique diferencias significativas a lo anteriormente considerado o que pueda impactar cualquiera de los supuestos antes mencionados, nos reservamos el derecho de modificar nuestro análisis, resultados y conclusiones en caso de ser necesario.
- El valuador se reserva el derecho a revisar y modificar este reporte si es evidente algún cambio en la propiedad que modifique los supuestos realizados para identificar el valor de mercado después de la inspección y es necesaria una nueva visita.

El reporte describe la metodología aplicada en este estudio, así como la información recabada en nuestra investigación del mercado. Los análisis, opiniones y conclusiones dentro de este trabajo, han sido preparados en conformidad con las guías y recomendaciones que establece la edición global del "RICS Estándares de Valuación Profesional 2017", también conocido como el Libro Rojo. El cumplimiento con los estándares profesionales establecidos por el RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), asegura de igual manera el cumplimiento con los Estándares De Valuación Internacionales (IVS por sus siglas en inglés). La normatividad IFRS en México, no establece de manera detallada la metodología a utilizar para los avalúos, pero recomienda el uso de algún estándar internacional como el del IVS.

Para cualquier pregunta o aclaración sobre el presente estudio, nos ponemos a sus apreciables órdenes

Atentamente,

**NEWMARK VALUATION & ADVISORY SERVICES**



---

Ing. Carlos Acevedo  
Managing Director  
Valuation & Advisory Services



---

Juan Francisco Hernández  
Senior Appraiser  
Valuation & Advisory Services

