

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

Reporte Anual:	Anexo N Bis 3
Oferta pública restringida:	No
Tipo de instrumento:	Fideicomisos
Emisora extranjera:	No
Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:	NA
En su caso, detallar la dependencia parcial o total:	No
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:	No

Actinver

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

Guillermo González Camarena 1200, Centro de Cd. Santa Fe, C.P. 01210, Cd. De México

UPSITE

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

Carretera México – Toluca No. 5420, Piso 20, 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 2018-12-31
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 cierre del 31 de diciembre de 2018 nuestro portafolio consistía de dos terrenos con un área estimada de 219,469 metros cuadrados y una SBA de 95,097. Las propiedades de inversión de la Fibra están ubicadas en dos de las zonas de más alto crecimiento económico del país, como son Tijuana y Cd Juárez. Como parte nuestro plan de negocios, al cierre del 4T se han iniciado los trabajos de infraestructura y construcción sobre estos terrenos con la finalidad de poder ofrecer espacio en renta para finales de 2019.

Proyecto	Ubicación	Tipo de Producto	Área Terreno (m ²)	SBA Estimada (m ²)
Noroeste I	Tijuana	Cluster	119,469	50,906
Norte II	Cd. Juárez	Estandar + Co-working	100,000	44,191
Total			219,469	95,097

PORTAFOLIO DE OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN

Al cierre del 31 de diciembre del 2018, Fibra Upsite ha desarrollado un Portafolio de Oportunidades de Inversión que consiste en 5 terrenos adicionales con un área de 747,195 metros cuadrados y una SBA de aproximadamente 302,657 metros cuadrados, ubicados en otros mercados dinámicos de México, como son: Guanajuato, Querétaro, Tlaxcala y la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

Proyecto	Ubicación	Tipo de Producto	Área Terreno (m ²)	SBA Estimada (m ²)
Bajío II	Irapuato	Estándar + Co-working	302,085	96,991
Centro I	Cuautitlán	Clúster	35,798	19,488
Centro III	Tlaxcala	Estándar (BTS)	84,009	30,893
Bajío IV	Querétaro	Estándar + Clúster	376,707	143,131
Centro II	Naucalpan	Co-working + Oficinas	7,235	12,154
Total			805,835	302,657

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.

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:

Se incluye en información adicional

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:

2018

Índice

[411000-AR-NBIS3] Datos generales - Reporte Anual	1
[412000-NBIS3] Portada reporte anual	2
[413000-NBIS3] Información general.....	10
Glosario de términos y definiciones:.....	10
Resumen ejecutivo:.....	21
Factores de riesgo:.....	30
Otros valores emitidos por el fideicomiso:	46
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:	46
Destino de los fondos, en su caso:	46
Documentos de carácter público:.....	46
[421000-NBIS3] El fideicomiso	48
Historia y desarrollo del fideicomiso:	48
Descripción del negocio:	49
Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso estará enfocado a invertir:	58
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:.....	59
Principales clientes:.....	59
Legislación aplicable y régimen fiscal:	59
Recursos humanos:	64
Desempeño ambiental:.....	64
Información de mercado:.....	65
Estructura de administración:	69
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:	72
Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios:	72
Distribuciones:.....	73
Evolución de los activos del fideicomiso:.....	75
Desempeño de los activos del fideicomiso:.....	75

Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:	76
Contratos y acuerdos relevantes:	76
Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:	114
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	116
Audidores externos del fideicomiso:	117
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores:.....	117
Estructura del fideicomiso y principales tenedores:	118
[422000-NBIS3] Administrador del patrimonio del fideicomiso	121
Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:	121
Actividad Principal:	121
Recursos Humanos del administrador del patrimonio:	122
Estructura corporativa:.....	122
Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales del administrador del patrimonio:.....	123
Administradores y tenedores de los certificados:	123
[425000-NBIS3] Información financiera del fideicomiso	133
Información financiera seleccionada del fideicomiso:.....	133
Informe de créditos relevantes del fideicomiso:.....	135
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):	136
Resultados de la operación del fideicomiso:	136
Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:.....	141
Control Interno del fideicomiso:.....	144
Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del fideicomiso:	144
[428000-NBIS3] Información financiera de la administración interna	148
Información financiera seleccionada de la administración interna:.....	148
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación de la Administración Interna:	148

Resultados de la operación de la administración interna:	148
Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la administración interna:	148
[431000-NBIS3] Personas responsables	149
[432000-NBIS3] Anexos	156

[413000-NBIS3] Información general

Glosario de términos y definiciones:

<i>“Activos Líquidos”</i>	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.
<i>“Activos Totales”</i>	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.
<i>“Administrador”</i>	Significa, Operadora Upsite, S.A.P.I. de C.V.
<i>“Afore”</i>	Significa, Administradora de Fondos para el Retiro. Bombardier Aerospace México, S.A. de C.V.
<i>“Anexos”</i>	Significa, cada uno de los anexos del Fideicomiso o de este prospecto, según el contexto lo requiera.
<i>“Apalancamiento”</i>	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.
<i>“Aportación de Bienes Inmuebles ”</i>	Significa, la aportación de Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, que realicen los Propietarios a cambio de CBFIs y/o efectivo.
<i>“Asamblea de Tenedores”</i>	Significa, la asamblea general de Tenedores en términos de la LMV y de la LGTOC.
<i>“Auditor Externo”</i>	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.
<i>“Base para el Cálculo del Bono de Socios Fundadores”</i>	Significa, la suma de los CBFIs que sean materia de la Oferta Pública, más los CBFIs reservados para los Propietarios en el Fideicomiso Puente 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 ésta 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 el 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 Fiduciaros Inmobiliarios o CBFIs”

Significa, los certificados bursátiles fiduciaros inmobiliarios a ser emitidos por el Fiduciario de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras y otras disposiciones legales aplicables, que serán inscritos en el RNV y listados en la BMV, y en su caso, otros mercados internacionales.

“CFF”

Significa, Código Fiscal de la Federación.

<i>“Circular Única de Emisoras”</i>	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.
<i>“Comité Adjudicador” o “DAB”</i>	Significa el comité ad hoc que se constiuirá 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.
<i>“Circular 1/2005”</i>	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.
<i>“Cluster”</i>	Significa, grupo de empresas interrelacionadas que trabajan en un mismo sector industrial y que colaboran estratégicamente para obtener beneficios comunes.
<i>“CNBV”</i>	Significa, Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
<i>“COFEPRIS”</i>	Significa, Comisión Federal para la Protección de Riesgos Sanitarios.
<i>“Colocación”</i>	Significa, una colocación entre el gran público inversionista, o bajo la modalidad restringida, de CBFIs emitidos conforme a lo previsto en este Fideicomiso, por medio de oferta
<i>“Comité Técnico”</i>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Inciso 6.01 del Fideicomiso.
<i>“Comité de Auditoría”</i>	G.E. Real Estate de México, S. de R.L. de C.V.
<i>“Comité de Inversiones”</i>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Inciso 9.01 del Fideicomiso.
<i>“Comité de Nominaciones”</i>	Tiene el significado atribuido a dicho término en el Inciso 10.01 del Fideicomiso.
<i>“Contrato” o “Fideicomiso”</i>	Significa, este contrato de fideicomiso identificado con el número 3218, según sea modificado de tiempo en tiempo.
<i>“Contrato de Administración”</i>	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 a sus respectivas facultades.

“Contrato de Colocación”

Significa un contrato de colocación a ser celebrado entre el Fiduciario y el Intermediario Colocador conforme a las instrucciones del Comité Técnico, para llevar a cabo la oferta y colocación de CBFIs 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 a 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 los Propietarios, mediante el cual dichos Propietarios aportarán al Patrimonio del Fideicomiso uno o más Bienes Inmuebles y se adherirán al Fideicomiso a cambio de CBFIs para los Proyectos iniciales, o CBFIs o una mezcla de pago en efectivo y CBFIs para los posteriores; en el entendido que; la aportación realizada por los Propietarios iniciales, deberá ser aprobada por el Comité Técnico en su sesión inicial.

“Contrato de Promesa de Adhesión”

Significa, el contrato que conforme a las instrucciones del Comité Técnico, del Administrador o la Asamblea de Tenedores según sus respectivas facultades, celebre el Fiduciario con los futuros propietarios, mediante el cual dichos futuros propietarios celebrarán un Convenio de Adhesión definitivo en los términos y condiciones establecidos en los mismos.

“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

	<p>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.</p>
<i>“Distribución de Efectivo”</i>	<p>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.</p>
<i>“Dólares”</i>	<p>Significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.</p>
<i>“Ejecutivos”</i>	<p>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.</p>
<i>“Ejecutivos Relevantes del Administrador”</i>	<p>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.</p>
<i>“Emisión”</i>	<p>Significa, cada emisión de CBFIs que realice el Fiduciario, de tiempo en tiempo en cada Fecha de Emisión, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, incluyendo la Oferta Pública.</p>
<i>“Estados Unidos”</i>	<p>Significa, los Estados Unidos de América.</p>
<i>“Eventos Relevantes”</i>	<p>Tiene el significado atribuido a eventos relevantes por la LMV vigente de tiempo en tiempo.</p>
<i>“EMISNET”</i>	<p>Significa, el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.</p>
<i>“FFO”</i>	<p>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.</p>
<i>“Fibras”</i>	<p>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.</p>
<i>“Fideicomiso Puente”</i>	<p>Significa el fideicomiso mediante el cual se transferirán los CBFIs destinados a los Propietarios iniciales a éstos, una vez que se fomalice la transmisión de la propiedad de los</p>

	Bienes Inmuebles Aportados. El plazo inicial del Fideicomiso Puente será un año contado a partir de la fecha en la que se le aporten los CBFIs reservados para los Propietarios iniciales o el necesario para disponer de los CBFIs conforme a las instrucciones que correspondan, según lo autorice el Comité Técnico.
<i>"Fideicomiso Upsite" o "Fibra Upsite"</i>	Significa, el fideicomiso No. 3218, según sea modificado de tiempo en tiempo.
<i>"Fideicomitente"</i>	Significa, Upsite Mexico.
<i>"Fideicomitente Adherente"</i>	Significa, cualquier Propietario que aporte uno o más Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso a cambio de CBFIs para los proyectos iniciales, o CBFIs o una mezcla de CBFIs y efectivo para los futuros.
<i>"Fiduciario o Emisor"</i>	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.
<i>"Fiduciario Puente"</i>	Significa, CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.
<i>"GATT"</i>	Significa, Acuerdo General sobre Aranceles y Comercio.
<i>"Incentivo por Desempeño"</i>	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 (<i>"Key Performance Indicators"</i> o <i>"KPIs"</i>) revisados anualmente por el Comité Técnico.
<i>"Indeval"</i>	Significa, la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., o quien lo sustituya por ministerio de ley.
<i>"Inversionista Principal"</i>	Significa, un inversionista de capital inicial que proporcionará el "capital semilla" a Upsite Mexico, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas.
<i>"Indicadores Clave de Desempeño" o "Key Performance Indicators"</i>	Significa, una medida del desempeño de un proceso y está directamente relacionado con un objetivo fijado de antemano.
<i>"Índice de Cobertura de Deuda"</i>	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.
<i>"Ingresos por Arrendamiento"</i>	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

	<p>sujetos a impuestos de conformidad con la legislación aplicable.</p>
<i>“Inversiones en Bienes Inmuebles”</i>	<p>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.</p>
<i>“Inversión Mínima del Patrimonio”</i>	<p>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.</p>
<i>“Inversiones Permitidas”</i>	<p>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.</p>
<i>“ION”</i>	<p>Significa, ingreso operativo neto (<i>“net operating income”</i>), 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.</p>
<i>“ISR”</i>	<p>Significa, el impuesto previsto por la LISR.</p>
<i>“ISR Diferido”</i>	<p>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.</p>
<i>“IVA”</i>	<p>Significa, el impuesto previsto por la LIVA.</p>
<i>“Leyes Ambientales”</i>	<p>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</p>

	los tratados internacionales en materia ambiental de los que México sea parte.
“LGTOC”	Significa, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
“LIC”	Significa, la Ley de Instituciones de Crédito.
“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 (“ <i>International Financial Reporting Standards</i> ” o <i>IFRS</i> por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad “ <i>International Accounting Standards Board</i> ” aplicables a Fibra Upsite, vigentes de tiempo en tiempo.
“OEMs”	Significa, <i>Original Equipment Manufacturer</i> , (Fabricantes de Equipo Original, en español).
“OMC”	Significa, Organización Mundial de Comercio.
“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.
“Personas Indemnizadas”	Tiene el significado atribuido a dicho término en el Inciso 21.09 del Fideicomiso.

<i>“PIB”</i>	Significa, Producto Interno Bruto.
<i>“Política de Endeudamiento”</i>	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.
<i>“Portafolio de Oportunidades de Inversión”</i>	Significa, la cartera de proyectos potenciales de inversión en Bienes Inmuebles que actualmente tiene el Administrador, y para los que, en principio, se utilizarán los recursos netos de la Oferta Pública.
<i>“Presupuesto de Costos y Gastos de Operación”</i>	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.
<i>“Propietarios”</i>	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.
<i>“Proyecto”</i>	Significa, la constitución del Fideicomiso con la finalidad primordial de adquirir o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de bienes inmuebles, así como para otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria o fiduciaria de los bienes arrendados, según lo determine el Administrador, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores de acuerdo a sus respectivas facultades conforme a lo establecido en el Fideicomiso, todo ello dentro de México, así como la venta o disposición de Bienes Inmuebles y demás activos y Derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.
<i>“PYMEs”</i>	Significa, Pequeñas y Medianas Empresas.
<i>“Representante Común”</i>	Significa CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.
<i>“Resolución Miscelánea Fiscal”</i>	Significa, la Resolución Miscelánea Fiscal vigente de tiempo en tiempo o las disposiciones que la sustituyan.
<i>“RNV”</i>	Significa, el Registro Nacional de Valores a cargo de la CNBV.
<i>“SAT”</i>	Significa, el Servicio de Administración Tributaria.
<i>“SEDI”</i>	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 del Proyecto, 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 del Proyecto, (ii) la administración del Proyecto, 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.
“Título”	Significa, el título o los títulos que representen los CBFIs materia de la emisión de que se trate, incluyendo, sin limitar, el título de la Emisión inicial que se depositarán en Indeval.
“T-MEC”	Significa, Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá.
“Transacciones de Formación”	Significa todos y cada uno de los actos y transacciones conforme a las cuales se consoliden el Portafolio de Oportunidades de Inversión en el Patrimonio del Fideicomiso, que constituyen, a partir de la constitución del Fideicomiso, la colocación de los CBFIs y la aportación de los Bienes Inmuebles propiedad de los Propietarios que constituyen nuestro Portafolio de Oportunidades de Inversión actual, a cambio de CBFIs.

“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 Mexico”	Significa, Upsite Mexico, 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) 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 mediante el desarrollo, arrendamiento, manejo y posible disposición de Bienes Inmuebles en México. Los inversionistas que participen en Fibra Upsite se beneficiarían de esta propuesta de negocios innovadora y estimamos que podrán obtener retornos atractivos derivado de que estarán participando en todas las etapas de creación de valor de un proyecto inmobiliario.

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 y servicios compartidos, 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 producto que nos permitirán atender a un amplio espectro de empresas. Dentro de los productos innovadores que Fibra Upsite ofrece a sus clientes figuran los siguientes:

- Co-Working industrial
- Clusters
- Edificios industriales tradicionales
- Espacios de oficinas dentro de los mismos desarrollos

Con base en lo anterior, Fibra Upsite pretende ser la primera desarrolladora inmobiliaria que lleve la oportunidad de Co-Working al sector industrial en México.

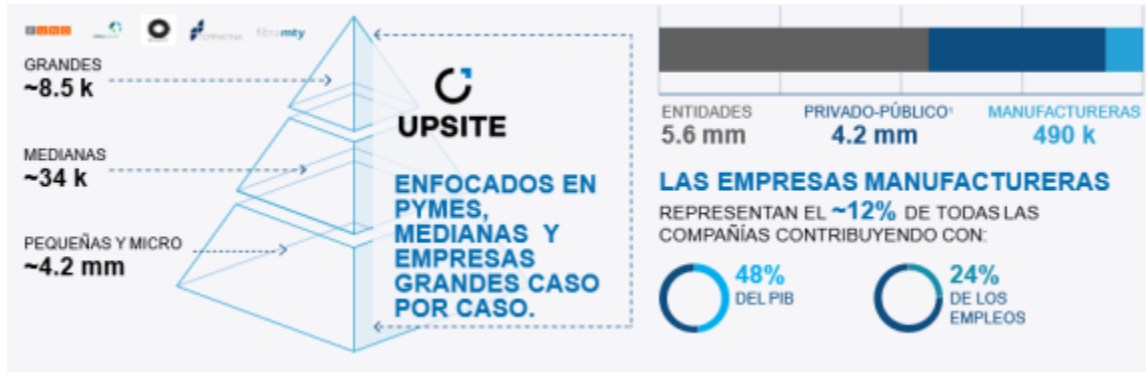
El equipo del Administrador de Fibra Upsite tiene una gran experiencia en el sector inmobiliario en México y sus objetivos se encuentran perfectamente alineados con los del inversionista. Adicionalmente, Fibra Upsite cuenta con órganos de gobierno corporativo institucionales que permiten que la operación del vehículo se realice de manera eficiente y con transparencia para el inversionista.

Panorama general

A nivel mundial, las PYMEs son un sector generalmente desatendido; por ejemplo, en la posibilidad de acceso a inmuebles de calidad para sus operaciones. Este problema se agudiza en los países en desarrollo donde el acceso a fuentes de capital es limitado, muchas de ellas carecen de activos para otorgar garantías y de un historial de crédito. Lo anterior les impide operar en instalaciones industriales modernas y por ende, dificulta la obtención de certificaciones normalmente exigidas en distintas industrias.

En México existen 5.6 millones de unidades económicas de las cuales el 0.2% son consideradas grandes empresas, el 0.8% medianas y el 99.0% pequeñas y micro. Del total de unidades económicas, 490,000 son empresas de manufactura, las cuales representan el 8.8% pero generan el 48% del Producto Interno Bruto y el 24% de los empleos en el país.

La mayor parte de los desarrolladores industriales en México –varios de los cuales cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV)– están principalmente enfocados en el mercado de grandes empresas multinacionales mexicanas y extranjeras.



Fuente: INEGI 2014

Fibra Upsite busca llevar a cabo el desarrollo de bienes raíces industriales en México, así como la compraventa de este tipo de inmuebles para su arrendamiento. El objetivo de Upsite 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 medicos
- Farmacéutica
- Biotecnología
- Agroindustrial
- Manufactura ligera
- Manufactura avanzada



Fuente: Equipo directivo de Upsite.

Aunque muchas de éstas han mostrado resiliencia ante las 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 hacia la creación de dicha infraestructura.

El enfoque de inversión de Fibra Upsite está dirigido a la creación de espacios innovadores a través de 4 productos principales:

- Co-Working industrial
- Clusters
- Edificios industriales tradicionales
- Espacios de oficinas dentro de los mismos desarrollos

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, el intercambio de información y conocimientos, el acceso a transferencia de tecnología y uso de patentes, el acceso a maquinaria con tecnología de punta y otros beneficios.

Mercado objetivo y proceso de selección de empresas

El mercado objetivo para Fibra Upsite son fundamentalmente las 490,000 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, Upsite 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 contempla la aportación de terrenos con ubicaciones prime a Fibra Upsite por parte de sus Propietarios, a cambio de CBFIs, para el caso de los 5 proyectos que inicialmente planeamos adquirir y desarrollar, ubicados en los Estados de México, Guanajuato, Chihuahua y Baja California o de una mezcla de efectivo y CBFIs para adquisiciones futuras. Aun cuando no podemos asegurarlo, esperamos que la aportación de los terrenos se realice a un precio competitivo en cada región, lo que haría que los proyectos sean más competitivos. 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 certificados 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 contarán 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 en que estamos enfocados, 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 para determinar la viabilidad de cada una de ellas que describimos más adelante.

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 permiten a nuestros inquilinos planear su crecimiento de largo plazo, y a Fibra Upsite capturar el desarrollo futuro de nuestros clientes, posicionándonos en el mercado y creciendo orgánicamente.

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 acceso a oportunidades futuras de repetir negocio y atraer cadenas de suministro.

Innovación de la plataforma industrial de México

Fibra Upsite ha identificado diferentes clases de posibles arrendatarios cuyas necesidades no han sido atendidas oportunamente por los desarrolladores tradicionales. Derivado de lo anterior, se han tenido que conformar con alternativas de espacio inadecuadas para su operación o dentro de zonas industriales obsoletas. Esto, aunado a una creciente demanda de infraestructura y espacios compartidos, ha sido el detonador para que Fibra Upsite diseñara un vehículo que proporcione instalaciones modernas a través de un concepto de economía compartida.

Como parte de este nuevo concepto de negocios, Fibra Upsite pretende ser la primera desarrolladora inmobiliaria en México que lleve la oportunidad de Co-working al sector industrial en México.

A través de productos innovadores Fibra Upsite pretende captar inquilinos con necesidades específicas de crecimiento, ubicación, flexibilidad y colaboración. Aunado a esto, entendemos y pretendemos atraer a nuestros desarrollos a empresas de industrias inmersas en esta cuarta revolución industrial.

Upsite está convencida que los Tenedores de CBFIs de Fibra Upsite estarán siendo partícipes de una “Democratización de innovación y de productividad” a gran escala en el país.

Ubicación y tamaño del Portafolio de Oportunidades de Inversión

El Patrimonio del Fideicomiso consistía inicialmente de 5 proyectos a desarrollar, ubicados en los Estados de México, Guanajuato, Chihuahua, y Baja California, y que se irán aportando por sus Propietarios a Fibra Upsite a cambio de CBFIs inicialmente, o CBFIs o una mezcla de efectivo y CBFIs para los desarrollos, en los términos que apruebe el Comité Técnico, la Asamblea de Tenedores o el Administrador, según corresponda.

El siguiente mapa muestra la ubicación de los proyectos y la tabla muestra una breve descripción de cada uno de ellos:



La siguiente tabla indica la superficie de terreno y la superficie bruta arrendable (SBA) por proyecto, así como el tipo de producto inmobiliario considerado para cada proyecto.

Proyecto	Ubicación	Tipo de Producto	Área Terreno (m ²)	SBA Estimada (m ²)
Bajío II	Irapuato	Estándar + Co-working	302,085	96,991
Centro I	Cuautitlán	Clúster	35,798	19,488
Centro III	Tlaxcala	Estándar (BTS)	84,009	30,893
Bajío IV	Queretaro	Estándar + Clúster	376,707	143,131
Centro II	Naucalpan	Co-working + Oficinas	7,235	12,154
Total			805,835	302,657

Fibra Upsite ha sido creada con un Portafolio de Oportunidades de Inversión de 5 proyectos estratégicos en las zonas más dinámicas del país. Estos terrenos fueron elegidos por los Socios Fundadores, los cuales cuentan con una amplia experiencia en el mercado de desarrollo inmobiliario industrial, teniendo como objetivo maximizar la creación de valor a nuestros inversionistas.

La estrategia de selección de terrenos incluyó una búsqueda exhaustiva en ubicaciones prime de la república mexicana por más de 12 meses. Estos proyectos 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 terrenos, se tomaron en cuenta los siguientes factores para determinar la viabilidad de cada uno de los proyectos:

- Vocación industrial de cada ubicación
- Ubicación física dentro de mercados dinámicos
- Índices de desocupación en cada Mercado
- Índices de absorción en cada mercado
- Infraestructura existente
- Tamaño y geometría de los terrenos
- Entorno sociopolítico, entre otros.

Tipos de Producto

Identificamos varias clases de posibles arrendatarios cuyas necesidades se encuentran fuera del ámbito de los espacios inmobiliarios tradicionales. Estos posibles arrendatarios han tenido que conformarse con alternativas inadecuadas en un segmento relativamente informal del mercado industrial. Lo anterior, aunado a una creciente demanda de infraestructura y espacios compartidos, fue el catalizador para diseñar un vehículo que proporcione instalaciones modernas a través de un concepto de economía compartida.

Fibra Upsite cuenta con los siguientes productos:

1. Co-Working Industrial – Compañías, negocios y/o investigadores que comparten área de trabajo, y maquinaria moderna y servicios de diferentes tipos que les permite mejorar su uso de capital, los costos de operación, generar ahorros y consolidar negocios futuros.
2. Desarrollo de Clusters – Agrupamientos de compañías dentro de un mismo sector que establecen operaciones en un sitio común (parques industriales o complejos de oficinas dentro de los desarrollos) y crean sinergias entre sus empresas, además de compartir infraestructura específica para ese sector.
3. Industrial Estándar (construcción a la medida o edificios inventario) – La construcción a la medida es un producto ideal para compañías de manufactura y logística que buscan establecer operaciones en los mercados más dinámicos de México. 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 dentro de los desarrollos – Espacios de oficinas dentro de desarrollos industriales que apoyan los centros operativos para el establecimiento de la parte de una compañía de negocios que está conformada por personal administrativo y de soporte. Locaciones ideales para laboratorios, Centros de Investigación y Desarrollo, oficinas administrativas, etc.

Proceso de inversión

Operadora Upsite llevó a cabo un proceso de selección de proyectos basado en la experiencia de más de 15 años de su equipo administrativo y en un proceso 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 product.
- 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 permite incorporar la experiencia del equipo, identificar, prospectar, sustentar y seleccionar el mercado objetivo de 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.

Adicionalmente, el Administrador buscará capitalizar su experiencia en el desarrollo de edificios a la medida de manera selectiva.

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 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.

Oportunidades de mercado

Pretendemos que Fibra Upsite se enfoque en el desarrollo de espacios de clase mundial para PYMEs. Las grandes compañías se han beneficiado enormemente del comercio global, pero muchas PYMEs –particularmente en países en desarrollo– que se constituyen como las mayores generadoras de empleo, han quedado fuera de este proceso.

Según un estudio de la OCDE, éste claramente es el caso de México toda vez que 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 económicamente 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. En ese sentido, representan un medio excelente para fomentar el desarrollo económico y la distribución de la riqueza.

En el país, el universo completo de entidades económicas registradas en el INEGI es de 5.6 millones, de las cuales 4.2 millones pertenecen al sector privado / público, sin contar las entidades rurales, de servicios públicos y religiosas. Existen 490,000 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 12% del total de las compañías y empleando 24% del total de la población económicamente activa.



1) Filtrado excluyendo entidades rurales, de servicios públicos y religiosas

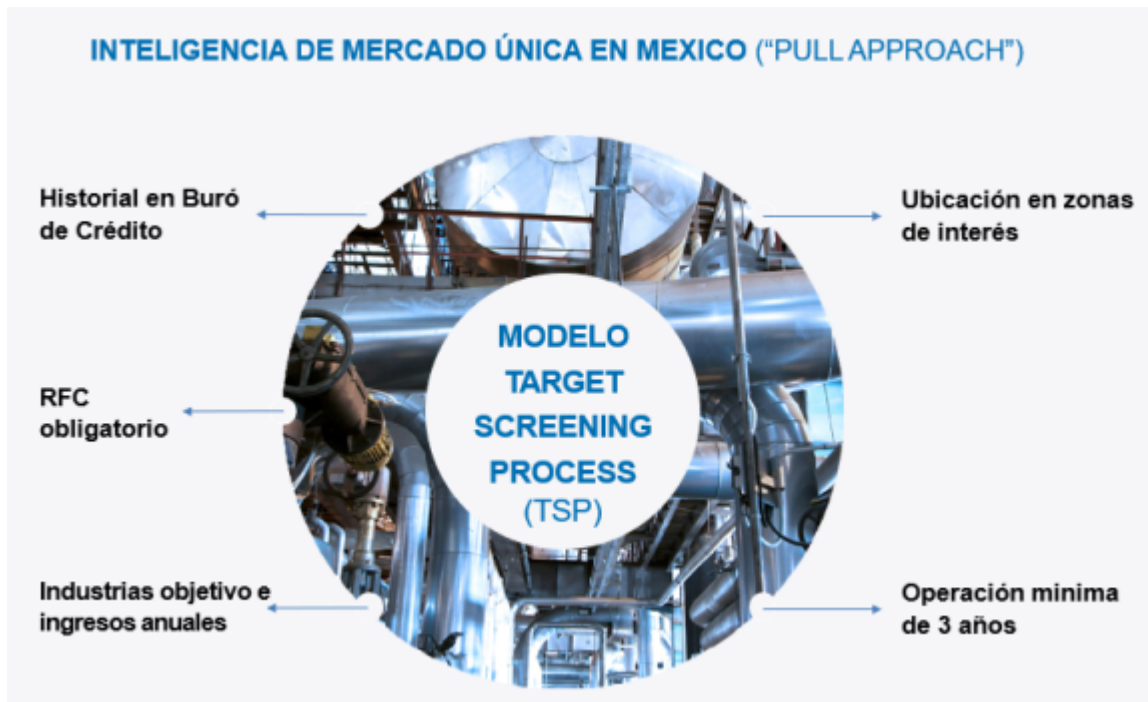
Modelo de inteligencia de mercado

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 SHCP
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 de Fibra Upsite al ofrecerles un espacio de inmuebles industriales diseñados para promover un ambiente de colaboración.

Participación en toda la cadena de valor de un negocio inmobiliario



Los inversionistas que participen en Fibra Upsite podrán obtener rendimientos atractivos generados en las distintas etapas de un proyecto inmobiliario. El modelo de negocio, junto con la disciplina financiera provista por el Administrador proporcionará las condiciones adecuadas para la creación de valor en todas sus fases:

-Aportación de terrenos: Las aportaciones de los terrenos se realizarán directamente al Fideicomiso a cambio de CBFIs o una mezcla de CBFIs y efectivo. Se buscará que los terrenos contribuidos por los propietarios se realicen a precios competitivos, con el objetivo de maximizar su inversión a través del proceso de desarrollo.

Exclusivamente para los Proyectos iniciales, la aportación se realizará a cambio de CBFIs a través del Fideicomiso Puente. Es decir, los CBFIs que correspondan a los Propietarios iniciales de los Bienes Inmuebles se aportarán al Fideicomiso Puente en la fecha de Registro en la BMV para ser entregados a dichos propietarios por el Fiduciario Puente al momento en que se formalice, mediante escritura pública, la transmisión de la propiedad a Fibra Upsite. Para tal efecto, los Propietarios y Fibra Upsite celebrarán un Convenio de Adhesión conforme al cual la transmisión de la propiedad entre las partes se consuma en la fecha de celebración de dicho convenio a cambio de los CBFIs que correspondan. El convenio o, en su caso, contratos de promesa de adhesión estarán sujetos a condiciones resolutorias, entre las cuales se prevé que la formalización de la transmisión de la propiedad en escritura pública no se celebre dentro de los 90 días siguientes a su suscripción (11 meses en el caso de Centro I).

Conforme a los Convenios de Adhesión mencionados, existe una permuta entre la titularidad de los CBFIs y la propiedad de los Bienes Inmuebles regulada en los artículos 2327 al 2331 del Código Civil Federal.

En el mismo sentido, 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 a cambio, diferir el pago del ISR hasta que se enajenen cada uno de dichos certificados.

En virtud del Convenio de Adhesión o los Contratos de Promesa de Adhesión, el Propietario consiente expresamente que los CBFIs se aporten al Fideicomiso Puente, por conducto de Indeval, para recibirlos en la fecha en la que se eleve a escritura pública la transmisión de la propiedad de los Bienes Inmuebles Aportados y por lo tanto estarán en circulación. Asimismo, el Propietario consiente que el Fiduciario Puente ejercerá los derechos de voto correspondientes siempre en el mismo sentido que la mayoría de los Tenedores que hayan adquirido CBFIs en la Oferta Pública y que no sean aportantes de terrenos en la Asamblea de Tenedores de que se trate, mientras no se entreguen dichos CBFIs a los Propietarios que corresponda.

Si alguno de los proyectos previstos en el Portafolio de Oportunidades de Inversión inicial no llega a concretarse, entonces el fiduciario destinará los CBFIs a uno o más propietarios que aporten Bienes Inmuebles a Fibra Upsite. El Fideicomiso Puente prevé, dentro de sus fines, que en caso de que alguno de los convenios de adhesión o contratos de promesa de

adhesión se resuelva, el fiduciario mantenga los CBFIs que eran materia de dicho convenio de adhesión, para entregarse a un propietario de terrenos sustituto o en cualquier otra forma que indique la Asamblea de Tenedores de Fibra Upsite; en el entendido que si por cualquier causa, transcurridos 12 meses a partir de la fecha de la Oferta Pública, dichos CBFIs no han sido entregados a cambio de otro terreno o dispuestos conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, entonces el fiduciario reintegrará dichos CBFIs a Fibra Upsite, mismos que pasarán a ser de tesorería para todos los efectos.

Si transcurridos 12 meses a partir de la fecha de la Oferta Pública, los CBFIs materia de dicho convenio de adhesión no hubieren sido entregados o a un propietario de terrenos sustituto o dispuesto de otra forma conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, entonces los CBFIs de que se trate deberán reintegrarse a Fibra Upsite, momento a partir del cual dejarán de circular y serán de tesorería.

Un Convenio de Adhesión contempla una obligación alternativa a lo anterior, que consiste en si en la fecha de la Oferta Pública, los Propietarios suscriben y pagan un número igual de CBFIs a aquel número de CBFIs que les correspondería recibir del Fideicomiso Puente al momento de formalizar la aportación del Inmueble, los Propietarios podrán elegir, en su lugar, ceder sus derechos bajo un contrato de compraventa a Fibra Upsite o designarlo como el comprador definitivo del Inmueble. Si esto sucede, Fibra Upsite o quien éste decida deberá pagar el precio por el Inmueble en los términos y condiciones de dicho contrato y se convertirá en el propietario del Inmueble.

- Desarrollo: el diseño y construcción del Portafolio de Oportunidades de Inversión será llevada a cabo por contratistas especializados a través de nuestro proceso de licitación. El Administrador, al no contar con una empresa de construcción, pretende obtener los costos más competitivos del mercado, lo cual se traduce en mejores rendimientos sobre la inversión.
- Estabilización: consideramos que el periodo de estabilización se puede acelerar de manera razonable aplicando nuestra estrategia de inteligencia de mercado y a través de la atracción de clientes "ancla". Lo anterior puede acelerar el proceso de estabilización lo cual mejoraría los rendimientos sobre la inversión.
- Periodo de retención: el Administrador de Fibra Upsite tiene una amplia experiencia en el manejo de portafolios inmobiliarios, esta experiencia se traduce en la optimización en la administración del Portafolio y el posible incremento en el ION.
- Disposición oportunística de activos: Fibra Upsite está abierto a la posibilidad de capitalizar el valor residual de las propiedades del Fideicomiso a través de la venta de portafolios estabilizados. El análisis para esta capitalización será realizado caso por caso y revisado y aprobado por el Comité Técnico tomando en cuenta las tasas de capitalización de mercado al momento de la disposición.



Nuestras Fortalezas

Debido a que México es fundamentalmente un país manufacturero, existen muchas PYMEs en este sector con un gran potencial de crecimiento y que son proveedoras de cadenas de suministro conectadas a la exportación. Su falta de acceso a capital y financiamiento competitivo les impide contar con instalaciones que puedan ser aprobadas por sus clientes y certificadas por organismos de las mismas industrias donde se desempeñan.

Lo anterior esperamos que permita a Fibra Upsite acceder a un mercado objetivo poco atendido por los grandes desarrolladores inmobiliarios industriales. Operadora Upsite ha integrado una extensa base de datos que nos permite identificar a una gran cantidad de clientes potenciales dentro de las industrias objetivo. Asimismo, hemos 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.

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

Equipo de administración experimentado

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 Socios Fundadores 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 PYMEs una serie de productos que atenderán diversas 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, 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.

Factores de riesgo:

Los inversionistas deben considerar cuidadosamente los siguientes factores de riesgo y el resto de la información incluida en este prospecto 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. Las operaciones de Fibra Upsite también pueden enfrentarse a 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.

i) Riesgos relacionados con el negocio

Situación económica y de la industria.

El desarrollo y operación de Fibra Upsite dependen de las condiciones económicas tanto nacionales como internacionales, por ejemplo, las que imperen en Estados Unidos e incluso en la Unión Europea. En ese sentido, un panorama económico adverso – nacional o internacional - tendría repercusiones negativas para los resultados de la operación de nuestra Fibra.

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 inversión en 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 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 financiamiento es limitado y no atractivo, que presenta un aumento en los costos y con alta volatilidad. 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 nuestros activos inmobiliarios en términos ventajosos depende de factores fuera de nuestro control, incluyendo la competencia por parte de otros vendedores, la demanda de posibles compradores y el acceso a financiamiento. Dada

la incertidumbre de las condiciones de mercado que podrían afectar la futura venta de nuestros inmuebles, no podemos asegurar que lograremos vender nuestras propiedades con un margen de utilidad o que podremos siquiera venderlas.

Estamos requeridos a obtener autorizaciones, permisos y uso de suelo.

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 y, aun cuando consumáramos los desarrollos o adquisiciones, podríamos no ser capaces de integrar y operar exitosamente las nuevas propiedades.

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 operacional y nuestra capacidad para hacer crecer nuestro negocio, a través de adquisiciones o de otra manera. Si somos incapaces de obtener 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 puede ser menor. Nuestra capacidad de refinanciar la deuda que se contrate en términos aceptables o del todo, está sujeta a todos los factores anteriores y también se verá afectada por nuestra posición financiera, resultados de operación y flujos de efectivo futuros y dichos factores también están sujetos a incertidumbres, y por lo tanto podemos ser incapaces de refinanciar la Deuda que se contrate con cargo al Patrimonio del Fideicomiso según vaya venciendo. 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 los Bienes Inmuebles que integrarán el Portafolio de Oportunidades de Inversión – que entre otras la obtención de autorizaciones, licencias, concesiones y permisos – podría no llevarse a cabo en el tiempo estimado o no obtenerse del todo, y podríamos no ser capaces de sustituir proyectos que conforman el Portafolio de Oportunidades de Inversión 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, lo que podría tener como consecuencia una demora en su estabilización, es decir, 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.

ii) Riesgos relacionados con México

La implementación de cambios a la legislación actual o la imposibilidad de hacer los cambios que resulten necesarios para el avance del país, podrían generar incertidumbre, lo que a su vez podría afectar la situación económica del país y la estabilidad del Peso, entre otras variables macroeconómicas, como la renegociación del T-MEC (Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá). Elecciones futuras, tanto a nivel federal como local, y la incertidumbre asociada al resultado de las mismas podría afectar de manera importante las actividades, situación financiera, los resultados de operación, los flujos de efectivo y las perspectivas del Patrimonio del Fideicomiso, y por lo tanto de los CBFIs.

Condición macroeconómica.

Nuestros resultados de operación dependen de las condiciones económicas en México. La última crisis financiera global ha tenido consecuencias adversas en la economía mexicana. En el pasado, México ha experimentado prolongados periodos de crisis económica, causada por factores internos y externos. Dichos periodos se han caracterizado por contracción económica, tasas de cambio inestables, inflación alta, tasas de interés domésticas altas, una reducción de flujos de capital internacionales, disminución de liquidez en el sector bancario, altos índices de desempleo e inestabilidad social. Como resultado, nuestro desempeño financiero puede ser afectado por acontecimientos en México, sobre los cuales no tenemos control. Las reducciones en la tasa de crecimiento de la economía mexicana o en las economías locales donde se ubiquen los Bienes Inmuebles que se adquieran, periodos de crecimiento negativo o incrementos en las tasas de inflación o interés podrían resultar en una menor demanda de nuestras propiedades. Dado que un gran porcentaje de nuestros costos y gastos son fijos, podríamos no ser capaces de reducir costos y gastos al momento en que ocurra alguno de estos eventos, y nuestros márgenes de utilidades podrían sufrir como resultado de ello. No podemos asegurar que las condiciones económicas en México no empeorarán, o que dichas condiciones no tendrán un efecto adverso en nuestro desempeño financiero.

Eventos socio-políticos.

Entre los factores socio-políticos que pudieran tener un impacto en el desempeño de nuestras operaciones son la relación entre México y Estados Unidos, así como la violencia en el país. Por un lado, las recientes elecciones presidenciales en Estados Unidos han impactado en gran medida el tipo de cambio. Por otro lado, las manifestaciones por parte de la administración de los Estados Unidos en relación con nuestro país, particularmente sobre la renegociación de acuerdos comerciales, ha influenciado y seguirá influenciando las decisiones de los inversionistas extranjeros y la competitividad de México.

México también enfrenta una situación compleja en relación con el narcotráfico y el crimen organizado. Este fenómeno ha evolucionado, pero a partir de 2006, hubo un punto de inflexión derivado de la decisión del Ejecutivo de utilizar a las fuerzas armadas para combatir dicho problema. Si bien la violencia, en su mayoría, se emplea por los grupos delincuenciales para enfrentarse entre sí, también han existido casos en donde ésta ha impactado a los empresarios y su personal. Ésta se ha manifestado, entre otras maneras, como extorsión, robo a camiones o áreas industriales y secuestro. La percepción de la seguridad de las zonas en las que se encuentren los Bienes Inmuebles que se adquieran podría disminuir la cantidad de clientes en los mismos, impactando adversamente las actividades de nuestros arrendatarios, así como al atractivo de dichos inmuebles a posibles arrendatarios.

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 – que pudieran implementar restricciones mucho más gravosas – tienen 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.

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 4.0% en 2013, 4.1% en 2014 2.1% en 2015 y 3.4% en 2016, 6.8% en 2017 y 4.8% en 2018. Si México experimenta inflación elevada de nuevo en el futuro, podríamos no ser capaces de ajustar las rentas que les cobramos a nuestros arrendatarios para que no afecte nuestras operaciones.

Finalmente, México ha experimentado altas tasas de interés, reales y nominales. En consecuencia, si incurrimos en deuda denominada en Pesos en el futuro, ésta podría ser a elevadas tasas de interés.

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 las Distribuciones.

La relación de México con los Estados Unidos de América puede cambiar en forma adversa y se puede ver afectada en función del resultado de la renegociación del T-MEC.

Las elecciones presidenciales en Estados Unidos de América de noviembre de 2016 dieron como resultado el triunfo del partido republicano, tanto en la presidencia como en la integración del Congreso. Las políticas y directrices que dicho partido siga durante

su gobierno podrían no ser favorables para México, e inclusive afectarlo de manera adversa. Cualquier renegociación de tratados comerciales u otros cambios en la política exterior por parte de la nueva administración estadounidense podría afectar las variables macroeconómicas de las cuales depende la estabilidad del sistema económico en México, incluyendo sin limitar, tasas de interés, tipo de cambio del peso frente al dólar, convertibilidad monetaria y la inflación. La nueva administración presidencial ha impulsado la renegociación de tratados comerciales, incluyendo el T-MEC, entre otras políticas proteccionistas anunciadas durante la campaña e implementadas en los últimos meses como la imposición de aranceles a importaciones de ciertos productos. Asimismo, en caso de que ocurran cambios en las políticas de la nueva administración presidencial de Estados Unidos, el gobierno mexicano podría implementar acciones en represalia, tales como la imposición de restricciones en importaciones mexicanas de productos provenientes de Estados Unidos o importaciones y exportaciones de productos a Estados Unidos o sobre las remesas de Estados Unidos para México. Los actos antes descritos por cualquiera de los gobiernos de Estados Unidos o México, o por ambos, podrían afectar de manera importante las actividades, situación financiera, los resultados de operación, los flujos de efectivo y las perspectivas del Patrimonio del Fideicomiso, a los arrendatarios y por lo tanto de los CBFIs.

iii) Riesgos relacionados con nuestros CBFIs y los Tenedores

Sobre los Convenios de Adhesión y Contratos de Promesa de Adhesión

En o antes de la fecha de la Oferta, se habrán celebrado al menos tres convenios de adhesión y dos contratos de promesa de adhesión a través de los cuales, los propietarios de los terrenos que conforman el Portafolio de Oportunidades de Inversión, aportarán o prometen aportar dichos terrenos a cambio de recibir cierto número CBFIs al Precio de Colocación. La eficacia de los convenios de adhesión o contratos de promesa de aportación, y por lo tanto, la entrega de los CBFIs a los propietarios está sujeta a ciertas condiciones resolutorias (negativas), entre las que se incluyen: (i) que las declaraciones del propietario no sean ciertas o no sean correctas, (ii) que el inmueble no esté libre de gravamen o limitación de dominio, (iii) que el proceso de auditoría ambiental no arrojen resultados satisfactorios, (iv) que el Inmueble no cuente con uso de suelo industrial, (v) que la Oferta no cierre de manera exitosa dentro de un plazo de 90 días contados a partir de la fecha de celebración del convenio de adhesión; y (vi) que el convenio de adhesión (y por lo tanto, la aportación de los inmuebles que conforman el Portafolio de Oportunidades de Inversión) no sea formalizado en escritura pública en un plazo de 90 días naturales a partir de la firma del mismo (o 11 meses en el caso de Centro I).

Cada uno de los propietarios de los terrenos que conforman el Portafolio de Oportunidades de Inversión habrá consentido en que Fibra Upsite aporte los CBFIs a un nuevo fideicomiso de administración ("Fideicomiso Puente"), a fin de que, entre otras cosas, y en la medida en que se formalicen satisfactoriamente las aportaciones de los terrenos en escritura pública, el fiduciario de dicho fideicomiso entregue al propietario del terreno de que se trate los CBFIs que le correspondan. Asimismo, el Fideicomiso Puente prevé, dentro de sus fines, que en caso de que alguno de los convenio de adhesión se resuelva, el fiduciario mantenga los CBFIs que eran materia de dicho convenio de adhesión, para entregarse a un propietario de terrenos sustituto o en cualquier otra forma que indique la Asamblea de Tenedores de Fibra Upsite; en el entendido que si por cualquier causa, transcurridos 12 meses a partir de la fecha de la Oferta Pública, dichos CBFIs no han sido entregados a cambio de otro terreno o dispuestos conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, entonces el fiduciario reintegrará dichos CBFIs a Fibra Upsite, mismos que pasarán a ser de tesorería para todos los efectos.

Los inversionistas deben considerar que de actualizarse alguna de las condiciones resolutorias antes previstas respecto de uno o más terrenos del Portafolio de Oportunidades de Inversión, el convenio de adhesión de que se trate deberá ser resuelto; es decir, quedarán sin efecto alguno. En ese caso, el terreno de que se trate volverá a ser propiedad del propietario original. Si transcurridos 12 meses a partir de la fecha de la Oferta Pública, los CBFIs materia de dicho convenio de adhesión no hubieren sido entregados o a un propietario de terrenos sustituto o dispuesto de otra forma conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, entonces los CBFIs de que se trate deberán reintegrarse a Fibra Upsite, momento a partir del cual dejarán de circular y serán de tesorería.

Adicionalmente, los inversionistas deben considerar que el precio por la transmisión de los terrenos podría estar sujeta a ajustes y, por lo tanto, el número de CBFIs que finalmente sean entregados al propietario, podría ser menor al número de CBFIs acordado originalmente. **En la medida en que el número total de CBFIs en circulación a la fecha de liquidación se vea reducido con posterioridad a la Oferta, los inversionistas que hayan adquirido CBFIs a través de la Oferta incrementarán de manera automática su participación en el número total de CBFIs en circulación.**

Existe la posibilidad de que la formalización de la aportación de los bienes inmuebles que integrarán el Portafolio de Oportunidades de Inversión no se lleve a cabo en el tiempo estimado o no obtenerse del todo. Un retraso significativo en dicho proceso, podría afectar la capacidad de Fibra Upsite para iniciar o continuar con el desarrollo de los Bienes Inmuebles, lo que podría tener como consecuencia una demora en su estabilización, es decir, el periodo previsto para comenzar a recibir rentas, y por lo tanto afectar adversamente los ingresos a obtener por Fibra Upsite y por ende las Distribuciones a nuestros tenedores.

En el caso de un contrato de promesa de adhesión celebrado por el Fiduciario, existe un juicio en trámite promovido por el aportante cuyo objeto es la rescisión de un contrato de promesa de compraventa, celebrado por dicho aportante, como vendedor, en una operación en la que el comprador incumplió. A fin de dar por terminada dicha relación, el aportante inició al juicio. Además, una porción del Inmueble está otorgado en garantía en un juicio administrativo. Las condiciones resolutorias del citado contrato de promesa de adhesión prevén que ambos no se resuelvan de manera favorable para los Propietarios. Por las circunstancias de dichos juicios, existen motivos para creer que los mismos se resolverán en favor de los propietarios, pero no se podrá garantizar que así sea.

Fluctuaciones en el precio de los CBFIs

El mercado de valores mexicano, comparativamente, es pequeño y más sujeto a 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 generales y condiciones por lo general no son competitivas en relación con 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 incapacidad para adquirir préstamos o hacerlo a tasas atractivas o en lo absoluto, 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 capital necesario para realizar inversiones, terminar proyectos en desarrollo o cumplir nuestras obligaciones de pago.

Nos apoyamos en fuentes externas de capital, incluyendo financiamiento y emisión de valores para financiar necesidades futuras de capital. La disponibilidad de financiamiento es limitada y las tasas de interés y términos y condiciones generales de financiamiento podrían ser menos competitivas con respecto a otros países desarrollados. Además, la desaceleración económica global ha dado

lugar a un entorno de capital caracterizado por disponibilidad limitada, aumento de costos y volatilidad significativa. Si no fuéramos capaces de obtener el capital necesario en condiciones satisfactorias o de obtenerlo, podemos no ser capaces de realizar las inversiones necesarias para expandir nuestro negocio, terminar proyectos en desarrollo o cumplir con nuestras obligaciones.

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 desaprovechar las oportunidades de inversión atractivas para el crecimiento en caso de que seamos incapaces de 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) las asunciones hechas por, o la participación de, otras empresas del 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 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 a diferentes empresas constructoras para el desarrollo de los diferentes proyectos en el Portafolio de Oportunidades de Inversión. Normalmente, procuramos la celebración de contratos de construcción a precio alzado acompañados de fianzas de cumplimiento que nos permitan lograr las estimaciones de costo estimadas para cada proyecto.

Aun cuando tenemos confianza en nuestras estimaciones, no podemos asegurar que seamos capaces de obtener ofertas de empresas constructoras consistentes con nuestras estimaciones de costo de construcción de los diferentes proyectos, 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.

No existe una calificación crediticia para la Emisión.

Los CBFIs, al no ser instrumentos de deuda, no requieren de un dictamen sobre la calidad crediticia de la Emisión expedido por una institución calificadora de valores. Por ello, los inversionistas deberán efectuar un análisis particular con la información proporcionada en el presente Prospecto, así como de los riesgos respectivos de la operación. Se recomienda que los posibles inversionistas consulten con un asesor calificado en inversiones acerca de la inversión en Fibra Upsite.

Cierta cantidad de CBFIs quedarán en la tesorería del Fideicomiso, por lo que, cada vez que dichos CBFIs sean puestos en circulación, implicará una dilución de los Tenedores que no participen en la suscripción. Los Tenedores no necesariamente tendrán un derecho preferente para suscribir los CBFIs en tesorería que se pongan en circulación.

Simultáneamente a la Oferta Pública inicial de CBFIs, emitiremos 102,102,764 (ciento dos millones ciento dos mil setecientos sesenta y cuatro) CBFIs que mantendremos en tesorería para que en el futuro sean (i) suscritos por nuestros Tenedores en ejercicio del derecho de suscripción, en caso de que el Comité Técnico así lo determine, 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 que el Administrador indique; 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.

El número de CBFIs autorizados para mantener en tesorería equivale aproximadamente a tres (3) veces la suma de los CBFIs materia de la Oferta Pública, y el número aproximado de CBFIs que se reservan para los Propietarios que aportarán los inmuebles del Portafolio de Oportunidades de Inversión, dentro de los cuales se consideran los CBFIs que serán entregados a los Socios Fundadores.

Cada vez que los CBFIs que se mantienen en tesorería, sean puestos en circulación, sin ofrecer un derecho de suscripción preferente a los Tenedores, implicará una dilución para ellos. La colocación de CBFIs 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

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.

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

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, 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, 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 pudieran 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 exhibición, 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.

Incapacidad 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.

La Proyección Proforma de Posición Financiera No Auditada no es indicativa de la situación real o futura Fibra Upsite.

La Proyección Proforma de Posición Financiera No Auditada de Fibra Upsite que se incluye en el presente Prospecto no pretende representar la condición financiera o los resultados de Fibra Upsite si se mantuvieron los Bienes Inmuebles en el Portafolio de Oportunidades de Inversión durante los periodos presentados. Por otra parte, esta Proyección no pretende ser representativa de cómo será la condición financiera o los resultados de Fibra Upsite en el futuro. No es posible estimar acertadamente todos los ajustes que pudieren reflejar los cambios significativos que ocurrirán en los resultados de Fibra Upsite al iniciar las operaciones, incluyendo probables aumentos de costos asociados con la propiedad y administración de los Bienes Inmuebles y costos asociados al ser un fideicomiso que cotiza en el mercado de valores de México.

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.

Se tienen tres Convenios de Adhesión vinculantes y dos Contratos de Promesa de Adhesión con los Propietarios sujetos a condiciones resolutorias.

Al día de la Oferta Pública se tendrán celebrados Convenios de Adhesión y Contratos de Promesa de Adhesión con los Propietarios de los terrenos que conforman el Portafolio de Oportunidades de Inversión, en términos de los mismos, los propietarios habrán adquirido la obligación de aportación al Fideicomiso a cambio de CBFIs. Estos Convenios estarán sujetos a condiciones resolutorias, entre las que se incluyen: (i) que las declaraciones del propietario no sean ciertas o no sean correctas, (ii) que el inmueble no esté libre de gravamen o limitación de dominio, (iii) que el proceso de auditoría ambiental no arrojen resultados satisfactorios, (iv) que el Inmueble no cuente con uso de suelo industrial, (v) que la Oferta no cierre de manera exitosa dentro de un plazo de 90 días contados a partir de la fecha de celebración del convenio de adhesión (o 11 meses en el caso de Centro I); y (vi) que el convenio de adhesión (y por lo tanto, la aportación de los inmuebles que conforman el Portafolio de Oportunidades de Inversión) no sea formalizado en escritura pública en un plazo de 90 días naturales a partir de la firma del mismo. Por tanto, si alguna de dichas condiciones no se cumple, el Convenio de Adhesión o los Contratos de Promesa de Adhesión dejarán de surtir efectos y las obligaciones bajo el mismo serán resueltas. Aun cuando creemos que dichas condiciones no serán cumplidas, no podemos garantizar que la validez de dichos Convenio y Contratos subsistan.

Los seguros sobre los inmuebles relacionados con 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.

El Fideicomiso no será inscrito en ningún registro público de la propiedad en la fecha de la conclusión de la Oferta de los CBFIs, por lo que no se puede asegurar que el Fideicomiso sea debidamente registrado en la fecha de adquisición de los Inmuebles.

A la fecha, Fibra Upsite no ha registrado el Fideicomiso en ningún registro público de la propiedad. En la fecha de aportación o adquisición de algún Bien Inmueble, se realizarán las acciones conducentes –de acuerdo con el artículo 388 de la LGTOC– para registrar los Bienes Inmuebles en el registro público de la propiedad de la entidad federativa en donde se ubiquen, a menos que el Fideicomiso ya hubiera sido registrado en dicha entidad.

Cuando se inscriban los Bienes Inmuebles en el registro correspondiente, la titularidad de la propiedad de los Bienes Inmuebles del Portafolio de Oportunidades de Inversión surtirá efectos contra terceros. Fibra Upsite no garantiza que el Fideicomiso será debidamente registrado en el registro público de la propiedad del Estado correspondiente en la fecha de adquisición de los Bienes Inmuebles.

No existe impedimento para la venta de CBFIs por parte de los Tenedores, salvo por lo previsto en el 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 presente 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 2018.

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 Oportunidades de Inversión; para necesidades de capital de trabajo del Administrador; y para cubrir los gastos relacionados con la Oferta Pública.

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 540, Piso 3,
Col. Lomas de Chapultepec 11000. Delegación Miguel Hidalgo, Ciudad de México.
Lic. Karla Ivette Ruiz Barreto / Lic. Ricardo Granados Rivera
kruizb@actinver.com.mx / rgranadosr@actinver.com.mx
(55) 5950 4691 / (55) 8636 550 Ext. 1476

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/ Lic. Nabor Mejia Robles
pflores@cibanco.com y nmejia@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 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.

[421000-NBIS3] El fideicomiso

Historia y desarrollo 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.

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 autoriza la emisión de hasta 134,502,076 (ciento treinta y cuatro millones quinientos dos mil setenta y seis) CBFIs, de los cuales:

- (i) hasta 14,990,009 (dieciseis millones doscientos dieciséis mil doscientos diecisiete) CBFIs serán materia de la Oferta Pública, bajo la modalidad restringida;
- (ii) hasta 17,409,303 (diecisiete millones cuatrocientos nueve mil trescientos tres) CBFIs están reservados para los Propietarios iniciales que aportarán los inmuebles al Fideicomiso, con relación al Portafolio de Oportunidades de Inversión a través del Fideicomiso Puente; y
- (iii) 102,102,764 (cien millones ochocientos setenta y seis mil quinientos cincuenta y seis) permanecerán en tesorería, para que en el futuro sean (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 conforme al Fideicomiso Puente, 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.

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) 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 mediante el desarrollo, arrendamiento, manejo y posible disposición de Bienes Inmuebles en México. Los inversionistas que participen en Fibra Upsite se beneficiarían de esta propuesta de negocios innovadora y estimamos que podrán obtener retornos atractivos derivado de que estarán participando en todas las etapas de creación de valor de un proyecto inmobiliario.

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 y servicios compartidos, 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 producto que nos permitirán atender a un amplio espectro de empresas. Dentro de los productos innovadores que Fibra Upsite ofrece a sus clientes figuran los siguientes:

- Co-Working industrial
- Clusters
- Edificios industriales tradicionales
- Espacios de oficinas dentro de los mismos desarrollos

Con base en lo anterior, Fibra Upsite pretende ser la primera desarrolladora inmobiliaria que lleve la oportunidad de Co-Working al sector industrial en México.

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 del inversionista. Adicionalmente, Fibra Upsite cuenta con órganos de gobierno corporativo institucionales que permiten que la operación del vehículo se realice de manera eficiente y con transparencia para el inversionista.

Panorama general

A nivel mundial, las PYMEs son un sector generalmente desatendido; por ejemplo, en la posibilidad de acceso a inmuebles de calidad para sus operaciones. Este problema se agudiza en los países en desarrollo donde el acceso a fuentes de capital es limitado, muchas de ellas carecen de activos para otorgar garantías y de un historial de crédito. Lo anterior les impide operar en instalaciones industriales modernas y por ende, dificulta la obtención de certificaciones normalmente exigidas en distintas industrias.

En México existen 5.6 millones de unidades económicas de las cuales el 0.2% son consideradas grandes empresas, el 0.8% medianas y el 99.0% pequeñas y micro. Del total de unidades económicas, 490,000 son empresas de manufactura, las cuales representan el 8.8% pero generan el 48% del Producto Interno Bruto y el 24% de los empleos en el país.

La mayor parte de los desarrolladores industriales en México –varios de los cuales cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV)– están principalmente enfocados en el mercado de grandes empresas multinacionales mexicanas y extranjeras.



Fuente: INEGI 2014

Fibra Upsite busca llevar a cabo el desarrollo de bienes raíces industriales en México, así como la compraventa de este tipo de inmuebles para su arrendamiento. El objetivo de Upsite 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 medicos
- Farmacéutica
- Biotecnología
- Agroindustrial
- Manufactura ligera
- Manufactura avanzada



Fuente: Equipo directivo de Upsite.

Aunque muchas de éstas han mostrado resiliencia ante las 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 hacia la creación de dicha infraestructura.

El enfoque de inversión de Fibra Upsite está dirigido a la creación de espacios innovadores a través de 4 productos principales:

- Co-Working industrial
- Clusters
- Edificios industriales tradicionales
- Espacios de oficinas dentro de los mismos desarrollos

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, el intercambio de información y conocimientos, el acceso a transferencia de tecnología y uso de patentes, el acceso a maquinaria con tecnología de punta y otros beneficios.

Mercado objetivo y proceso de selección de empresas

El mercado objetivo para Fibra Upsite son fundamentalmente las 490,000 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, Upsite 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 contempla la aportación de terrenos con ubicaciones prime a Fibra Upsite por parte de sus Propietarios, a cambio de CBFIs, para el caso de los 5 proyectos que inicialmente planeamos adquirir y desarrollar, ubicados en los Estados de México, Guanajuato, Chihuahua y Baja California o de una mezcla de efectivo y CBFIs para adquisiciones futuras. Aun cuando no podemos asegurarlo, esperamos que la aportación de los terrenos se realice a un precio competitivo en cada región, lo que haría que los proyectos sean más competitivos. 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 certificados 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 contarán 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 en que estamos enfocados, 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 para determinar la viabilidad de cada una de ellas que describimos más adelante.

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 permiten a nuestros inquilinos planear su crecimiento de largo plazo, y a Fibra Upsite capturar el desarrollo futuro de nuestros clientes, posicionándonos en el mercado y creciendo orgánicamente.

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 acceso a oportunidades futuras de repetir negocio y atraer cadenas de suministro.

Innovación de la plataforma industrial de México

Fibra Upsite ha identificado diferentes clases de posibles arrendatarios cuyas necesidades no han sido atendidas oportunamente por los desarrolladores tradicionales. Derivado de lo anterior, se han tenido que conformar con alternativas de espacio inadecuadas para su operación o dentro de zonas industriales obsoletas. Esto, aunado a una creciente demanda de infraestructura y espacios compartidos, ha sido el detonador para que Fibra Upsite diseñara un vehículo que proporcione instalaciones modernas a través de un concepto de economía compartida.

Como parte de este nuevo concepto de negocios, Fibra Upsite pretende ser la primera desarrolladora inmobiliaria en México que lleve la oportunidad de Co-working al sector industrial en México.

A través de productos innovadores Fibra Upsite pretende captar inquilinos con necesidades específicas de crecimiento, ubicación, flexibilidad y colaboración. Aunado a esto, entendemos y pretendemos atraer a nuestros desarrollos a empresas de industrias inmersas en esta cuarta revolución industrial.

Upsite está convencida que los Tenedores de CBFIs de Fibra Upsite estarán siendo partícipes de una “Democratización de innovación y de productividad” a gran escala en el país.

Ubicación y tamaño del Portafolio de Oportunidades de Inversión

El Patrimonio del Fideicomiso consistía inicialmente de 5 proyectos a desarrollar, ubicados en los Estados de México, Guanajuato, Chihuahua, y Baja California, y que se irán aportando por sus Propietarios a Fibra Upsite a cambio de CBFIs inicialmente, o CBFIs o una mezcla de efectivo y CBFIs para los desarrollos, en los términos que apruebe el Comité Técnico, la Asamblea de Tenedores o el Administrador, según corresponda.

El siguiente mapa muestra la ubicación de los proyectos y la tabla muestra una breve descripción de cada uno de ellos:



La siguiente tabla indica la superficie de terreno y la superficie bruta arrendable (SBA) por proyecto, así como el tipo de producto inmobiliario considerado para cada proyecto.

Proyecto	Ubicación	Tipo de Producto	Área Terreno (m ²)	SBA Estimada (m ²)
Bajío II	Irapuato	Estándar + Co-working	302,085	96,991
Centro I	Cuautitlán	Clúster	35,798	19,488
Centro III	Tlaxcala	Estándar (BTS)	84,009	30,893
Bajío IV	Queretaro	Estándar + Clúster	376,707	143,131
Centro II	Naucalpan	Co-working + Oficinas	7,235	12,154
Total			805,835	302,657

Fibra Upsite ha sido creada con un Portafolio de Oportunidades de Inversión de 5 proyectos estratégicos en las zonas más dinámicas del país. Estos terrenos fueron elegidos por los Socios Fundadores, los cuales cuentan con una amplia experiencia en el mercado de desarrollo inmobiliario industrial, teniendo como objetivo maximizar la creación de valor a nuestros inversionistas.

La estrategia de selección de terrenos incluyó una búsqueda exhaustiva en ubicaciones prime de la república mexicana por más de 12 meses. Estos proyectos 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 terrenos, se tomaron en cuenta los siguientes factores para determinar la viabilidad de cada uno de los proyectos:

- Vocación industrial de cada ubicación
- Ubicación física dentro de mercados dinámicos
- Índices de desocupación en cada Mercado
- Índices de absorción en cada mercado
- Infraestructura existente
- Tamaño y geometría de los terrenos
- Entorno sociopolítico, entre otros.

Tipos de Producto

Identificamos varias clases de posibles arrendatarios cuyas necesidades se encuentran fuera del ámbito de los espacios inmobiliarios tradicionales. Estos posibles arrendatarios han tenido que conformarse con alternativas inadecuadas en un segmento relativamente informal del mercado industrial. Lo anterior, aunado a una creciente demanda de infraestructura y espacios compartidos, fue el catalizador para diseñar un vehículo que proporcione instalaciones modernas a través de un concepto de economía compartida.

Fibra Upsite cuenta con los siguientes productos:

1. Co-Working Industrial – Compañías, negocios y/o investigadores que comparten área de trabajo, y maquinaria moderna y servicios de diferentes tipos que les permite mejorar su uso de capital, los costos de operación, generar ahorros y consolidar negocios futuros.
2. Desarrollo de Clusters – Agrupamientos de compañías dentro de un mismo sector que establecen operaciones en un sitio común (parques industriales o complejos de oficinas dentro de los desarrollos) y crean sinergias entre sus empresas, además de compartir infraestructura específica para ese sector.
3. Industrial Estándar (construcción a la medida o edificios inventario) – La construcción a la medida es un producto ideal para compañías de manufactura y logística que buscan establecer operaciones en los mercados más dinámicos de México. 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 dentro de los desarrollos – Espacios de oficinas dentro de desarrollos industriales que apoyan los centros operativos para el establecimiento de la parte de una compañía de negocios que está conformada por personal administrativo y de soporte. Locaciones ideales para laboratorios, Centros de Investigación y Desarrollo, oficinas administrativas, etc.

Proceso de inversión

Operadora Upsite llevó a cabo un proceso de selección de proyectos basado en la experiencia de más de 15 años de su equipo administrativo y en un proceso 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 product.
- 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 permite incorporar la experiencia del equipo, identificar, prospectar, sustentar y seleccionar el mercado objetivo de 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.

Adicionalmente, el Administrador buscará capitalizar su experiencia en el desarrollo de edificios a la medida de manera selectiva.

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 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.

Oportunidades de mercado

Pretendemos que Fibra Upsite se enfoque en el desarrollo de espacios de clase mundial para PYMEs. Las grandes compañías se han beneficiado enormemente del comercio global, pero muchas PYMEs –particularmente en países en desarrollo– que se constituyen como las mayores generadoras de empleo, han quedado fuera de este proceso.

Según un estudio de la OCDE, éste claramente es el caso de México toda vez que 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 económicamente 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. En ese sentido, representan un medio excelente para fomentar el desarrollo económico y la distribución de la riqueza.

En el país, el universo completo de entidades económicas registradas en el INEGI es de 5.6 millones, de las cuales 4.2 millones pertenecen al sector privado / público, sin contar las entidades rurales, de servicios públicos y religiosas. Existen 490,000 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 12% del total de las compañías y empleando 24% del total de la población económicamente activa.



1) Filtrado excluyendo entidades rurales, de servicios públicos y religiosas

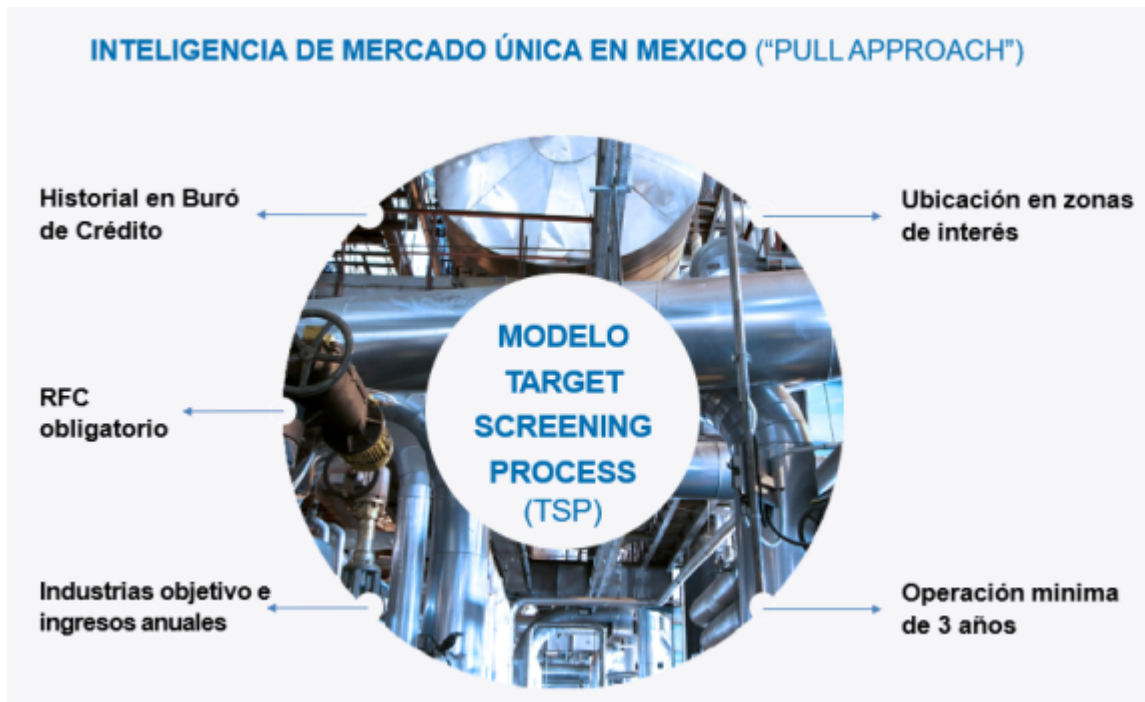
Modelo de inteligencia de mercado

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 SHCP
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 de Fibra Upsite al ofrecerles un espacio de inmuebles industriales diseñados para promover un ambiente de colaboración.

Participación en toda la cadena de valor de un negocio inmobiliario



Los inversionistas que participen en Fibra Upsite podrán obtener rendimientos atractivos generados en las distintas etapas de un proyecto inmobiliario. El modelo de negocio, junto con la disciplina financiera provista por el Administrador proporcionará las condiciones adecuadas para la creación de valor en todas sus fases:

-Aportación de terrenos: Las aportaciones de los terrenos se realizarán directamente al Fideicomiso a cambio de CBFIs o una mezcla de CBFIs y efectivo. Se buscará que los terrenos contribuidos por los propietarios se realicen a precios competitivos, con el objetivo de maximizar su inversión a través del proceso de desarrollo.

Exclusivamente para los Proyectos iniciales, la aportación se realizará a cambio de CBFIs a través del Fideicomiso Puente. Es decir, los CBFIs que correspondan a los Propietarios iniciales de los Bienes Inmuebles se aportarán al Fideicomiso Puente en la fecha de Registro en la BMV para ser entregados a dichos propietarios por el Fiduciario Puente al momento en que se formalice, mediante escritura pública, la transmisión de la propiedad a Fibra Upsite. Para tal efecto, los Propietarios y Fibra Upsite celebrarán un Convenio de Adhesión conforme al cual la transmisión de la propiedad entre las partes se consuma en la fecha de celebración de dicho convenio a cambio de los CBFIs que correspondan. El convenio o, en su caso, contratos de promesa de adhesión estarán sujetos a condiciones resolutorias, entre las cuales se prevé que la formalización de la transmisión de la propiedad en escritura pública no se celebre dentro de los 90 días siguientes a su suscripción (11 meses en el caso de Centro I).

Conforme a los Convenios de Adhesión mencionados, existe una permuta entre la titularidad de los CBFIs y la propiedad de los Bienes Inmuebles regulada en los artículos 2327 al 2331 del Código Civil Federal.

En el mismo sentido, 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 a cambio, diferir el pago del ISR hasta que se enajenen cada uno de dichos certificados.

En virtud del Convenio de Adhesión o los Contratos de Promesa de Adhesión, el Propietario consiente expresamente que los CBFIs se aporten al Fideicomiso Puente, por conducto de Indeval, para recibirlos en la fecha en la que se eleve a escritura pública la transmisión de la propiedad de los Bienes Inmuebles Aportados y por lo tanto estarán en circulación. Asimismo, el Propietario consiente que el Fiduciario Puente ejercerá los derechos de voto correspondientes siempre en el mismo sentido que la mayoría de los Tenedores que hayan adquirido CBFIs en la Oferta Pública y que no sean aportantes de terrenos en la Asamblea de Tenedores de que se trate, mientras no se entreguen dichos CBFIs a los Propietarios que corresponda.

Si alguno de los proyectos previstos en el Portafolio de Oportunidades de Inversión inicial no llega a concretarse, entonces el fiduciario destinará los CBFIs a uno o más propietarios que aporten Bienes Inmuebles a Fibra Upsite. El Fideicomiso Puente prevé, dentro de sus fines, que en caso de que alguno de los convenios de adhesión o contratos de promesa de

adhesión se resuelva, el fiduciario mantenga los CBFIs que eran materia de dicho convenio de adhesión, para entregarse a un propietario de terrenos sustituto o en cualquier otra forma que indique la Asamblea de Tenedores de Fibra Upsite; en el entendido que si por cualquier causa, transcurridos 12 meses a partir de la fecha de la Oferta Pública, dichos CBFIs no han sido entregados a cambio de otro terreno o dispuestos conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, entonces el fiduciario reintegrará dichos CBFIs a Fibra Upsite, mismos que pasarán a ser de tesorería para todos los efectos.

Si transcurridos 12 meses a partir de la fecha de la Oferta Pública, los CBFIs materia de dicho convenio de adhesión no hubieren sido entregados o a un propietario de terrenos sustituto o dispuesto de otra forma conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, entonces los CBFIs de que se trate deberán reintegrarse a Fibra Upsite, momento a partir del cual dejarán de circular y serán de tesorería.

Un Convenio de Adhesión contempla una obligación alternativa a lo anterior, que consiste en si en la fecha de la Oferta Pública, los Propietarios suscriben y pagan un número igual de CBFIs a aquel número de CBFIs que les correspondería recibir del Fideicomiso Puente al momento de formalizar la aportación del Inmueble, los Propietarios podrán elegir, en su lugar, ceder sus derechos bajo un contrato de compraventa a Fibra Upsite o designarlo como el comprador definitivo del Inmueble. Si esto sucede, Fibra Upsite o quien éste decida deberá pagar el precio por el Inmueble en los términos y condiciones de dicho contrato y se convertirá en el propietario del Inmueble.

- Desarrollo: el diseño y construcción del Portafolio de Oportunidades de Inversión será llevada a cabo por contratistas especializados a través de nuestro proceso de licitación. El Administrador, al no contar con una empresa de construcción, pretende obtener los costos más competitivos del mercado, lo cual se traduce en mejores rendimientos sobre la inversión.
- Estabilización: consideramos que el periodo de estabilización se puede acelerar de manera razonable aplicando nuestra estrategia de inteligencia de mercado y a través de la atracción de clientes "ancla". Lo anterior puede acelerar el proceso de estabilización lo cual mejoraría los rendimientos sobre la inversión.
- Periodo de retención: el Administrador de Fibra Upsite tiene una amplia experiencia en el manejo de portafolios inmobiliarios, esta experiencia se traduce en la optimización en la administración del Portafolio y el posible incremento en el ION.
- Disposición oportunística de activos: Fibra Upsite está abierto a la posibilidad de capitalizar el valor residual de las propiedades del Fideicomiso a través de la venta de portafolios estabilizados. El análisis para esta capitalización será realizado caso por caso y revisado y aprobado por el Comité Técnico tomando en cuenta las tasas de capitalización de mercado al momento de la disposición.



Nuestras Fortalezas

Debido a que México es fundamentalmente un país manufacturero, existen muchas PYMEs en este sector con un gran potencial de crecimiento y que son proveedoras de cadenas de suministro conectadas a la exportación. Su falta de acceso a capital y financiamiento competitivo les impide contar con instalaciones que puedan ser aprobadas por sus clientes y certificadas por organismos de las mismas industrias donde se desempeñan.

Lo anterior esperamos que permita a Fibra Upsite acceder a un mercado objetivo poco atendido por los grandes desarrolladores inmobiliarios industriales. Operadora Upsite ha integrado una extensa base de datos que nos permite identificar a una gran cantidad de clientes potenciales dentro de las industrias objetivo. Asimismo, hemos 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.

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

Equipo de administración experimentado

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 Socios Fundadores 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 PYMEs una serie de productos que atenderán diversas 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, Tijuana, así como en una oficina de promoción en Alemania. Dichas ubicaciones nos permitirán

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

Fibra Upsite estará enfocado 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 en Portafolio de proyectos iniciales.

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

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



Fuente: Equipo directivo de Upsite.

Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

Por lo reciente de la creación de Fibra Upsite, esta sección no es aplicable ya que el Fideicomiso no cuenta con ninguna patente, licencia u otro contrato relevante, diferente a los que tengan que ver con el giro normal del negocio.

Upsite cuenta con las siguientes marcas registradas:

- Co-working Industrial
 - Upsite
 - Distrito de Innovación
-

Principales clientes:

Por la reciente creación de Fibra Upsite, al 31 de diciembre de 2018, todos los proyectos se encuentran en desarrollo.

Al 31 de diciembre de 2018 Fibra Upsite cuenta con un contrato de arrendamiento con un fabricante de loseta cerámica italiana para exportación. 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). 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. La inversión total será de alrededor de US\$ 13.5 millones (incluyendo terreno). Se espera que el Cap Rate estabilizado sea de 12.06%.

Legislación aplicable y régimen fiscal:

Fibra Upsite estará 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 lo dispuesto en los artículos 187 y 188 de la LISR antes referidos.

Dichos requisitos consisten en lo siguiente:

- i. 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.
- ii. 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.
- iii. 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.
- iv. 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;
- v. 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.
- vi. 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.
- vii. 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.
- viii. 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;
- ix. 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;
- x. 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.
- xi. El Fideicomiso deberá inscribirse en el Registro de fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de Inmuebles, de conformidad con las reglas que al efecto expida el SAT.

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 encuentre invertido en las proporciones establecidas en la fracción III del artículo 187 de la LISR, la Fibra no sería sujeta del régimen establecido en el artículo 188 de la LISR, por lo tanto, 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 en comento 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 vigente en México a la fecha del presente prospecto.

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 T-MEC, cada país miembro de T-MEC, 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 T-MEC para exigir el cumplimiento de las leyes ambientales de otra de las partes, en caso de que un miembro de T-MEC 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 T-MEC.

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.

Recursos humanos:

El Fideicomiso 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:

Dada la reciente creación de Fibra Upsite, actualmente no se cuentan con certificados o reconocimientos ambientales. Todos los proyectos 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 encontrarán en zonas naturales protegidas, por lo que no hay riesgos ambientales considerables derivados de la operación.

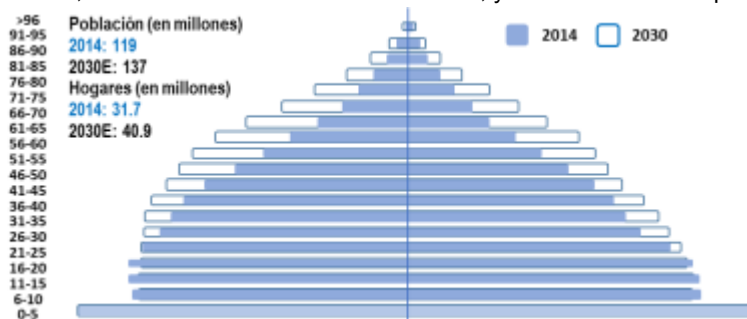
Fibra Upsite cuenta con una política ambiental dentro de su Código de Ética, la cual incorpora el compromiso de Fibra Upsite con su huella ambiental, el impacto de los desarrollos, operaciones y cadena de valor en busca de beneficios para todos los grupos de interés y el cambio climático.

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:

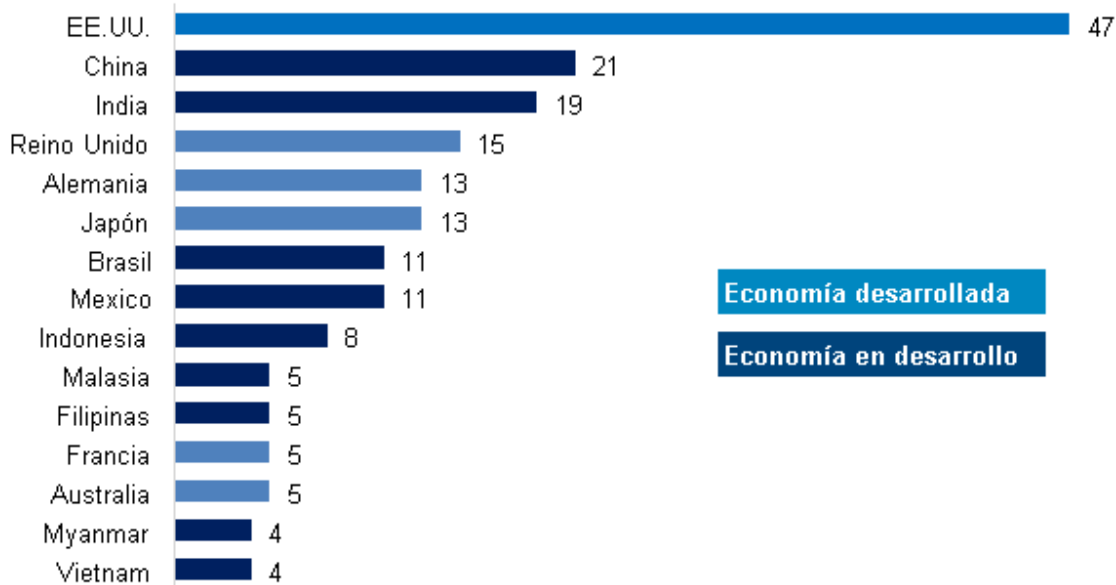
Perspectivas de la Economía Mexicana

México goza de indicadores macroeconómicos sólidos, incluyendo un nivel de deuda gubernamental limitado, nivel de inflación estable, balance en la cuenta corriente sólido, y crecimiento del empleo.



Un perfil demográfico favorable, así como el crecimiento de los ingresos per cápita son los factores clave para el crecimiento presente y futuro de la economía mexicana. La población de México es relativamente joven, soportando el potencial de incremento de la fuerza laboral en los próximos años, y por ende propiciando el estímulo al desarrollo económico del país. El PIB en México creció 2.6% en 2015, 2.3% en el 2016, 2.1% en 2017 y 2% en 2018, reflejando una desaceleración en el sector energético global.

Economías más Atractivas para Inversiones – 2016 – 2018



A pesar de que el nivel de inflación actualmente se encuentra en niveles que no se habían observado desde 2009 (alrededor de 6.3% anual al mes de junio), el mercado coincide en que el efecto es transitorio y se espera que la inflación converja cerca de la meta del Banco de México en el 2018. En respuesta a lo anterior, la política monetaria de México está actualmente centrada en reducir el nivel de inflación; es por esto que a partir de finales de 2015 y hasta la última Junta de Gobierno del Banco de México celebrada en el mes de junio de 2017, ésta ha incrementado el objetivo para la tasa de interés interbancaria de 3.0% a 7.0%. El consenso de analistas considera que este puede ser el final del ciclo alcista de tasas de interés en México.

El crecimiento en el empleo en el país ha influenciado positivamente la confianza del consumidor y ha estimulado la demanda doméstica. El empleo formal (medido como el número de trabajadores permanentes afiliados al IMSS, ha crecido a una tasa de crecimiento anual compuesta de 3.7% en el periodo 2012-2016. El empleo formal está creciendo a un nivel que sobrepasa cómodamente el número de entrantes a la fuerza laboral año con año.

Las remesas que los trabajadores envían a México desde los Estados Unidos han crecido últimamente, lo que refleja la mejoría en el nivel de empleo en aquel país. El debilitamiento de la paridad del peso contra el dólar registrada en los primeros meses del año ha incrementado el poder adquisitivo de dichos flujos, que, aunque no sean muy significativos (aproximadamente un 2% del PIB) son muy relevantes en términos del incremento del ingreso disponible de la población. En 2015, las remesas medidas en pesos crecieron 25% contra el año anterior, y en 2016 las remesas crecieron 28%.

Perspectivas del Sector Industrial en México

La manufactura en México se ha cimentado como el motor del crecimiento de la economía nacional, principalmente impulsado por el Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá (T-MEC) y otros acuerdos comerciales con diversas naciones. Hoy en día la producción manufacturera representa más del 48% del PIB en México según el INEGI, que, gracias a los acuerdos comerciales, han hecho a México una de las economías más abiertas alrededor del mundo, promoviendo diferentes bases de competitividad y eficiencia en el sector manufacturero en la región norteamericana. Lo anterior ha provocado un crecimiento acelerado en diversos sectores económicos en México, que han permitido una expansión constante del PIB a lo largo de los años.

Tras la apertura de la economía después de la firma del Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá (T-MEC) en 1994, las exportaciones hacia otros países y en particular hacia los Estados Unidos, pasaron de representar el 30% del PIB nacional hasta más del 60% hoy en día. A la fecha México tiene varios tratados comerciales, englobando a más de 50 países. Lo anterior ha convertido al sector manufacturero en México el motor del crecimiento, y gracias a los beneficios de los diferentes tratados, la cadena de suministro nacional y estadounidense está altamente integrada, permitiendo la importación tecnológica, sofisticando la producción y consecuentemente impulsando la inversión extranjera. Estados Unidos hoy en día es el mayor socio comercial, al cierre del 2016, del total de las exportaciones mexicanas, el 84% estaba destinada a Norte América. La participación de México en el mercado manufacturero estadounidense creció de menos del 10% de las importaciones manufactureras estadounidenses en 1996 a

cerca de 14% en la actualidad, con industrias cada vez más integradas verticalmente con las de los Estados Unidos, particularmente en el sector automotriz.

De ese modo, México, a raíz de su incorporación a los mercados internacionales con la apertura comercial, ha presentado un cambio en su estructura productiva, particularmente en la industria manufacturera. Esto le ha permitido integrarse dentro de los eslabones de las cadenas globales de valor, lo que implica, además de la producción, estar vinculada con actividades de mayor valor agregado como diseño, logística, distribución, mercadotecnia y servicios, entre otras, basadas en la innovación.

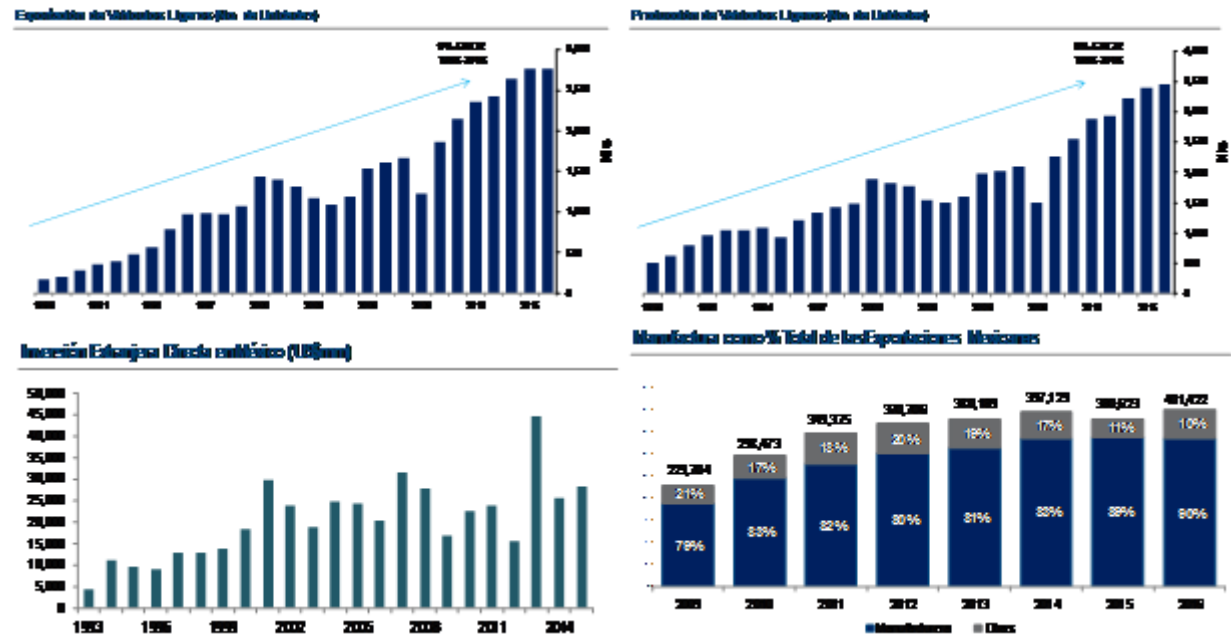
El sector manufacturero hoy en día juega uno de los roles más importantes de la economía nacional, no solamente por su participación en el Producto Interno Bruto, sino también por la generación de empleos indirectos. El sector manufacturero ha sido el promotor del crecimiento nacional, con un efecto multiplicador aunado a los diferentes tratados de libre comercio y su integración a la cadena manufacturera de los Estados Unidos. La participación de las exportaciones en la producción bruta de la industria manufacturera ha aumentado del 18% en 1993 al 40% en la actualidad.

Asimismo, el grado de apertura comercial (exportaciones más importaciones) para el sector se ha más que duplicado, pasando del 29% en 1993 al 75% en promedio en los últimos años. La mayoría de los procesos de cambio estructural en la manufactura se han centrado en lograr la integración a la estructura productiva del mercado internacional y, en particular, en el mercado de los Estados Unidos. Además, los sectores vinculados a las exportaciones son también los más dinámicos y explican en gran medida el crecimiento de la manufactura.

Gracias a lo anterior y la apertura comercial con otros países, la economía mexicana, se expandió de forma importante durante el periodo 2010-2015, contrarrestando los efectos de la crisis financiera global, con un crecimiento anual compuesto del 3.5%. Y aunque la producción nacional destinada al mercado local creció a un ritmo menor, por debajo del 3.0%, la producción destinada a la exportación creció a niveles del 5.0% anual, mostrando señales de recuperación y crecimiento hacia los mercados externos. Siendo así que hoy en día el total de la producción nacional se destina más del 60% a la exportación.

Perspectivas del 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. En particular, la exposición al sector automotriz ha sido el principal componente de la inversión extranjera directa, posicionando a México como el centro automotriz global.

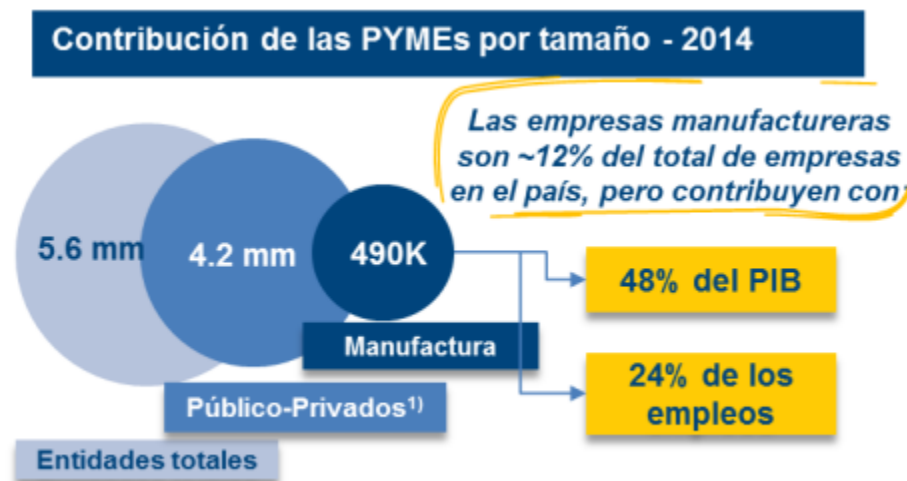


Dada la ubicación estratégica de México, con acceso a dos grandes océanos, así como el T-MEC, el sector inmobiliario industrial en México ha crecido de forma significativa en términos de inventario bruto desde principios del 2000. La renta promedio se ha mantenido relativamente constante, ya que la mayoría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

Pequeñas y Medianas Empresas (PYMEs) en México

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, el universo completo de entidades económicas registradas es de 5.6 millones, de las cuales 4.2 millones pertenecen al sector privado / público, sin contar las entidades rurales, de servicios públicos y religiosas. Existen 490,000 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 12% del total de las compañías y empleando 24% del total de la población económicamente activa.



1) 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 cotizadas entre el público y fondos de inversión institucionales nacionales y extranjeros, lo cual ha dado lugar a un incremento en el nivel de competencia 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 Terrafina; 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. 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 y 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.

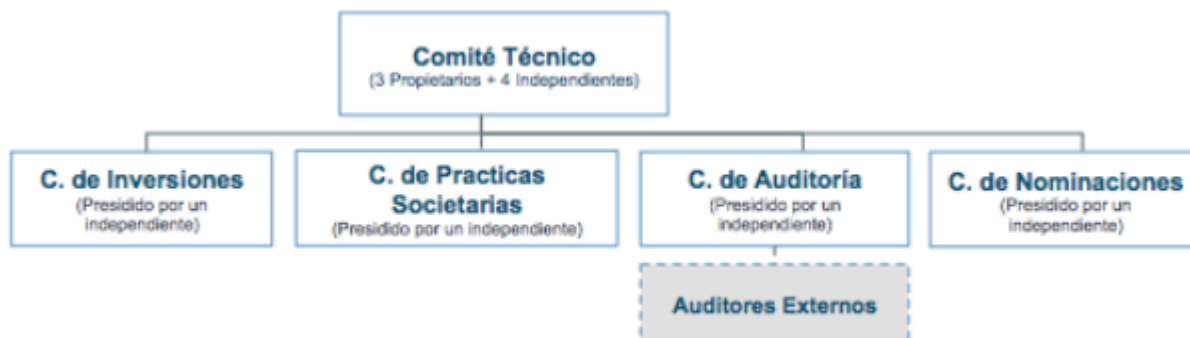
Factores macroeconómicos (como las tasas de inflación, tipo de cambio, las tasas de interés, la demanda de los consumidores, el desempleo), aunado a la disponibilidad de créditos y la confianza de los inversionistas tienen una influencia en los resultados de operación de Fibra Upsite. No podemos garantizar 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 4.0% en 2013, 4.1% en 2014, 2.1% en 2015 y 3.4% en 2016, 6.8% en 2017 y 4.8% en 2018.

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 está integrado por los siguientes miembros:

Miembros Patrimoniales	Patrimoniales Suplentes	Independientes Titulares	Independientes Suplentes
Rodolfo Gerardo Balmaceda García	Juan Carlos Talavera De Moniega	Vicente Saisó Alva	Enrique Estevez Alverde
Alejandro Ituarte Egea	Roque Alonso Trujillo Quintana	Cynthia Salicrup Río de la Loza	José Martí Cotarelo
Mauricio Adrián Maricón Montes de Oca	Francisco Javier Martínez García	Javier Fernández Guerra	Oscar Ricardo Uribe Fernández
		Mariángela Garza Amador	Claudia Alva Domínguez

Comité Técnico con base en la última Asamblea de Tenedores celebrada el 28 de marzo de 2019.

Dada su reciente creación, los miembros del Comité Técnico (titulares y suplentes) de Fibra Upsite no cuentan con antigüedad dentro del mismo.

El Comité Técnico cuenta 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. 6w

Comité de Inversiones

El Comité de Inversiones está integrado por los siguientes miembros:

Comité de inversiones

Javier Fernández Guerra
Alejandro Ituarte Egea
Roque Alonso Trujillo Quintana

Comité de Prácticas Societarias

El Comité de Prácticas Societarias está integrado por los siguientes miembros:

Comité de Prácticas Societarias

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

Comité de Auditoría

El Comité de Auditoría está integrado por los siguientes miembros:

Comité de Auditoría

Mariángela Garza Amador
Vicente Saisó Alva
Claudia Alva Domínguez

Comité de Nominaciones

El Comité de Nominaciones está integrado por los siguientes miembros:

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

Cynthia Salicrup Río de la Loza

Consejera y consultora en innovación y transformación en Grupo Coppel y Grupo Bimbo. Actualmente se desempeña como Directora de tecnología en Accenture. Anteriormente se desempeñó como Directora de ventas y mercadotecnia de Wingu Networks, empresa de servicios de tecnologías de la información. Se desempeñó como Directora de banca digital, mercadotecnia y desarrollo de nuevos negocios y Directora de finanzas donde fue responsable de crecer y consolidar una nueva unidad de negocio con programas de crédito a PYMES en Bankaool, primer banco online y sin sucursales en México. Trabajó como Directora de ventas estratégicas en Bimbo México y como Directora corporativa de mercadotecnia e innovación para Grupo Bimbo Global. Se desempeñó como Directora de planeación estratégica e innovación en Walmart México. Se desempeñó como Directora ejecutiva de recursos humanos y como Directora de planeación e innovación en la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Trabajó como Gerente de proyecto en Grupo Salinas. Se desempeñó como Consultora senior en HVS International, donde participó en el proceso

de venta del primer portafolio de Hoteles Camino Real en Boulder, Colorado. Es Licenciada en Administración Hotelera por la Universidad Iberoamericana, cuenta con un MBA por la Universidad de Eastern Michigan y ha estudiado diferentes cursos en las universidades de Harvard, IPADE y Singularity University.

Enrique Estevez Alverde

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

Claudia Alva Domínguez

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

José Antonio Martí Cotarelo

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

Oscar Ricardo Uribe Fernández.

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

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 Prospecto o con relación a Fibra Upsite.

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 con 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.

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. Por esta razón, y por qué el Resultado Fiscal del periodo fue de Ps. 0, no habrá distribución de dividendos relacionados al cierre del año 2018, ni se esperan distribuciones en el corto plazo.

Inmuebles propiedad del fideicomiso

PORTAFOLIO ACTUAL

Al cierre del 31 de diciembre de 2018 nuestro portafolio consistía en dos terrenos con un área estimada de 219,469 metros cuadrados y una SBA de 95,097. Las propiedades de inversión de la Fibra están ubicadas en dos de las zonas de más alto crecimiento económico del país, como son Tijuana y Cd Juárez. Como parte nuestro plan de negocios, al cierre del 4T se han iniciado los trabajos de infraestructura y construcción sobre estos terrenos con la finalidad de poder ofrecer espacio en renta para finales de 2019.

Proyecto	Ubicación	Tipo de Producto	Área Terreno (m ²)	SBA Estimada (m ²)
Noroeste I	Tijuana	Cluster	119,469	50,906
Norte II	Cd. Juárez	Estandar + Co-working	100,000	44,191
Total			219,469	95,097

PORTAFOLIO DE OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN

Al cierre del 2018, Fibra Upsite ha desarrollado un Portafolio de Oportunidades de Inversión que consiste en 5 terrenos adicionales con un área de 747,195 metros cuadrados y una SBA de aproximadamente 302,657 metros cuadrados, ubicados en otros mercados dinámicos de México, como son: Guanajuato, Querétaro, Tlaxcala y la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

Proyecto	Ubicación	Tipo de Producto	Área Terreno (m ²)	SBA Estimada (m ²)
Bajío II	Irapuato	Estándar + Co-working	302,085	96,991
Centro I	Cuautitlán	Clúster	35,798	19,488
Centro III	Tlaxcala	Estándar (BTS)	84,009	30,893
Bajío IV	Queretaro	Estándar + Clúster	376,707	143,131
Centro II	Naucalpan	Co-working + Oficinas	7,235	12,154
Total			805,835	302,657

Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios

Adquisiciones Inmobiliarias

Al 31 de diciembre de 2018 el Fideicomiso ha adquirido los siguientes inmuebles a través de los certificados depositados en el Fideicomiso Puente:

ADQUISICION DE INMUEBLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

Inmueble	CBFIs Asignados
Terreno Noroeste I	4,591,179
Terreno Norte II	2,470,488
TOTAL	7,061,667

Desarrollos Inmobiliarios

Al 31 de diciembre de 2018 el Fideicomiso se encuentra desarrollando infraestructura y edificios en las siguientes ubicaciones:

DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURA Y EDIFICIOS

Proyecto	Ubicación	Area Terreno (m ²)	SBA Estimada (m ²)	% Avance
NOROESTE I	Tijuana, B.C.			
Infraestructura		119,469	N/A	9%
NORTE II	Cd Juarez, Chih			
Infraestructura		100,000	N/A	12%
Edificio CJS-01		N/A	13,720	7%
TOTAL		219,469	13,720	

Evolución de los activos del fideicomiso:**ACTIVOS DEL FIDEICOMISO AL MOMENTO DE LA OPI**

Activo	CBFIs Asignados
Oferta Publica Inicial	14,990,009
Fideicomiso Puente	17,409,303
TOTAL	32,399,312

ACTIVOS DEL FIDEICOMISO AL 31 DICIEMBRE DE 2018

Activo	CBFIs Asignados
Oferta Publica Inicial	14,990,009
Terreno Noroeste I	4,591,179
Terreno Norte II	2,470,488
Fideicomiso Puente	10,347,636
TOTAL	32,399,312

Desempeño de los activos del fideicomiso:

Por la reciente creación de Fibra Upsite y en virtud de que los Bienes Inmuebles de los proyectos que el Administrador tiene como Portafolio de Oportunidades de Inversión, serán desarrollados con posterioridad a la fecha de la Oferta Pública.

Al finalizar el 2018, el portafolio de Fibra Upsite estaba compuesto por dos reservas territoriales. Ambos terrenos fueron aportados a través del intercambio de los CFBIs del fideicomiso puente y reconocidos dentro a los activos de la Fibra al valor de aportación. Al 31 de diciembre de 2018 Fibra Upsite realizó su primer avalúo de esas dos reservas territoriales. Dicho avalúo expresa el valor de mercado a esta fecha. Las ubicaciones incluyen los terrenos de Tijuana y Ciudad Juárez que fueron aportados durante tercer trimestre de 2018. El avalúo muestra una ganancia en revaluación bruta de Ps. 23,345,889.

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

Nuestro plan de inversión contempla distintas etapas en el desarrollo de los proyectos destacando principalmente las siguientes:

- Planeación
- Construcción
- Estabilización
- Desinversión

Hemos definido un calendario para los diferentes desarrollos dentro de nuestro Portafolio de oportunidades de inversión que se muestran en la siguiente tabla. Aun cuando no podemos asegurar el cumplimiento de este calendario, derivado de nuestra experiencia en el sector y el análisis previo de cada uno de los proyectos, tenemos la confianza de poder desplazar el capital en los tiempos mostrados.

Proyecto	Empieza	Termina	Desviación +/-
Proyecto #1 - NOROESTE I	01/07/2018	31/01/2023	6 mese s
Construcción	01.07/2018	31.07/2022	6 meses
Estabilización	30.04/2019	31.01/2023	6 meses
Proyecto #2 - NORTE II	01/07/2018	30/04/2021	6 mese s
Construcción	01.07/2018	31.01/2021	6 meses
Estabilización	31.05/2019	30.04/2021	6 meses
Proyecto #3 - BAJIO II	01/07/2019	30/09/2024	6 mese s
Construcción	01.07/2019	31.03/2024	6 meses
Estabilización	31.03/2020	30.09/2024	6 meses
Proyecto #4 - CENTRO I	01/07/2019	31/08/2021	6 mese s
Construcción	01.07/2019	28.02/2021	6 meses
Estabilización	31.08/2020	31.08/2021	6 meses
Proyecto #5 - CENTRO II	01/07/2018	30/09/2019	6 mese s
Construcción	01.07/2018	30.04/2019	6 meses
Estabilización	30.04/2019	30.09/2019	6 meses

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 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

Esta sección no es aplicable, toda vez que nuestro Fideicomiso no tiene a la fecha deudores relevantes.

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 aprobará 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

lo 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 permitentes 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 con 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 intuirá 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 Mexico 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, al costo 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 directa 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.

Órganos de gobierno corporativo del Fideicomiso

Comité Técnico

Inicialmente, el Comité Técnico (incluyendo al secretario y pro-secretario) estará integrado por las personas que se indican en los Anexos, el cual entrará en funciones a partir de la fecha del fideicomiso y sesionará para aprobar la Emisión inicial de CBFIs conforme a lo establecido en el Inciso 16.01 del Fideicomiso.

Posterior a la Emisión inicial, 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; de los cuales, por lo menos el cincuenta más uno de los miembros deberá ser Miembros Independientes.

El Comité Técnico cuenta 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.

Para la integración del Comité Técnico, aplicará lo siguiente:

- a) El Administrador tendrá derecho a designar a tres miembros propietarios 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 de 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.

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 prevaletientes 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 las 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 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; 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.

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.

El Administrador

Upsite Mexico, como creador y promotor del Proyecto será el Administrador, a través de Operadora Upsite, S.A.P.I. de C.V., conformada por los mismos socios de Upsite Mexico.

Operadora Upsite, como Administrador, sólo podrá ser destituida conforme a lo previsto en el Fideicomiso y en el Contrato de Administración.

El Fiduciario celebró con el Administrador el Contrato de Administración. Cualquier modificación del Contrato de Administración deberá ser autorizada e instruida por la Asamblea de Tenedores al Fiduciario.

Objeto del Contrato de Administración

Conforme a lo previsto en el Fideicomiso en relación con el Contrato de Administración, Operadora Upsite asume la administración integral del Fideicomiso para el logro y consecución de sus fines; para lo cual proveerá los Servicios de Administración con el objeto primordial de diseñar e implementar el Proyecto, bajo la directriz del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores de acuerdo a sus respectivas facultades conforme a lo establecido en el Fideicomiso.

En tal virtud y sujeto a los términos y condiciones del Contrato de Administración, el Administrador se encargará de todo lo siguiente, que podrá llevar a cabo directa o indirectamente a través de terceros, en la inteligencia de que el Administrador será el único responsable frente al Fiduciario y al Fideicomiso de los actos llevados a cabo por terceros por su orden y cuenta:

- (a) Diseñar y preparar el Proyecto según sea modificado de tiempo en tiempo con la aprobación del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, y llevar a cabo su ejecución e implementación para lograr los fines del Fideicomiso.
- (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) Autorizar 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, oyendo la opinión previa del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas 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 la asesoría jurídica que razonablemente se requiera, correrá con cargo y cuenta 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.
- (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.

El Administrador tomará las medidas que sean necesarias para, oyendo la opinión del Comité de Auditoría y del Auditor Externo, crear provisiones y reservas que sean necesarias con cargo exclusivo al Patrimonio del Fideicomiso para el pago de todos los gastos inherentes a la ejecución del Proyecto y el logro y consecución de los fines del Fideicomiso, influyendo, sin limitar, provisiones y reservas para el pago oportuno de:

- (a) Impuestos, derechos y contribuciones de carácter federal, estatal o municipal que sean aplicables al Fideicomiso o a los Bienes Inmuebles o Derechos o demás bienes que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, tomando en cuenta las disposiciones fiscales especiales vigentes de vez en vez.
- (b) Cualesquiera impuestos hayan sido diferidos por la inversión en Bienes Inmuebles, Derechos, o de cualquier otra forma, que sean aplicables al Patrimonio del Fideicomiso.
- (c) Gastos de mantenimiento y mejoramiento de los Bienes Inmuebles, Derechos o coinversiones que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.
- (d) Gastos razonables relativos a cualquier Emisión y los derivados del mantenimiento de su listado en cualquier mercado de valores en los que los CBFIs, u otros valores hayan sido emitidos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.
- (e) Cualesquiera otras provisiones o reservas deban generarse conforme a sanas prácticas de administración aplicables a negocios similares a los fines del Fideicomiso.

El Administrador pondrá a disposición del Fiduciario, de cualquiera de los miembros del Comité de Auditoría y del Auditor Externo, toda la información relativa al Patrimonio del Fideicomiso o de cualquier otra forma relacionada con el Fideicomiso que esté en su poder, y dará acceso a cada uno de ellos a sus Directivos Relevantes, empleados, agentes o representantes, irrestrictamente, para el cumplimiento de las funciones de cada uno de ellos conforme al Fideicomiso, todo ello en días y horas hábiles y previo aviso dado al Administrador con un día de anticipación.

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. Cuando se realice oferta privada de CBFIs exclusivamente, no será necesaria su inscripción 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 adquiriente 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 aplace 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 registrarán 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 el 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 período 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"; 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 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 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 Mexico.

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 de 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 Prácticas 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 periodo remanente del ejercicio de 2018 es la cantidad de \$30,700,334 (Treinta millones setecientos mil trescientos treinta y cuatro 00/100) Pesos, que se considerará aprobado al momento de la colocación de la Oferta Pública para todos los efectos legales conducentes.

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.

La determinación de los indicadores referentes a la porción variable de los sueldos a Ejecutivos para el año 2018 serán determinados en la primera sesión del Comité Técnico posterior a la Oferta Pública Inicial.

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;

Para mayor detalle, ver la *Sección IV*), *g) “Presupuesto de Costos y Gastos de Operación”* del presente Prospecto.

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 CBFIs, en el cuarto aniversario de la Oferta Pública Inicial. En el caso de que dicha condición no se cumpla en la fecha antes mencionada, el inicio del programa de entrega de dicho bono se retrasaría hasta el momento en el que efectivamente se cumpla dicha condición.

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

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 presente Prospecto.

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*].

iii. Contrato del Fideicomiso Puente

El fin primordial del Fideicomiso Puente es garantizar la transferencia de los CBFIs destinados a los Propietarios iniciales a éstos, una vez que se formalice la transmisión de la propiedad de los Bienes Inmuebles Aportados. El plazo inicial del Fideicomiso Puente será un año contado a partir de la fecha en la que se le aporten los CBFIs reservados para los Propietarios iniciales o el necesario para disponer de los CBFIs conforme a las instrucciones que correspondan, según lo autorice el Comité Técnico.

Fines

Adicionalmente el Fideicomiso Puente tendrá los siguientes fines:

- (a) Que el Fiduciario Puente reciba la aportación inicial a que se refiere el contrato del Fideicomiso Puente.

- (b) Que el Fiduciario abra, mantenga y administre una cuenta de intermediación bursátil con CI Casa de Bolsa, S.A., con el fin de mantener la custodia de los CBFIs que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;
- (c) Que el Fiduciario Puente realice todos aquellos actos, en su carácter de tenedor de los CBFIs Aportados, necesarios para administrarlos en los términos establecidos en el contrato del Fideicomiso Puente;
- (d) Que el Fiduciario Puente reciba y mantenga la cantidad de 17,409,303 (diecisiete millones cuatrocientos nueve mil trescientos tres) CBFIs para ser entregados al Propietario Inicial que corresponda en forma electrónica, en los términos de lo establecido en el presente, de acuerdo con las instrucciones que el Fiduciario Puente reciba del Administrador.
- (e) Ejercer los derechos de voto correspondientes a los CBFIs a que se refiere el inciso anterior en el mismo sentido que la mayoría de los Tenedores que hayan adquirido CBFIs en la Oferta Pública y que no sean aportantes de terrenos en las Asambleas de Tenedores de Fibra Upsite.
- (f) En caso de cumplirse alguna de las condiciones resolutorias de uno o más de los Convenios de Adhesión celebrados, mantener los CBFIs Aportados correspondientes, para ser entregados a un Propietario sustituto conforme a las instrucciones del Administrador, previa aprobación del Comité Técnico.
- (g) Previa instrucción del Administrador, reintegrar al Fideicomitente los CBFIs Aportados no entregados a los Propietarios por resolverse alguno o todos los Convenios de Adhesión en los primeros 12 meses transcurridos a partir de la fecha de la Oferta Pública, o de cualquier otra forma conforme a las autorizaciones del Comité Técnico.
- (h) 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 por el Administrador de conformidad con los términos del presente Fideicomiso Puente, las disposiciones o leyes aplicables.

Patrimonio

El Patrimonio del Fideicomiso Puente está conformado por:

- (a) La aportación inicial a que se refiere a la Cláusula III del Contrato del Fideicomiso Puente;
- (b) La cantidad de 17,409,303 (diecisiete millones cuatrocientos nueve mil trescientos tres) CBFIs que están reservados para los Propietarios iniciales de los Bienes Inmuebles que sean aportados a Fibra Upsite. Dichos CBFIs se aportarán al Fideicomiso Puente en la fecha de Registro en la BMV.
- (c) Los derechos derivados de los CBFIs Aportados que conforman el Patrimonio del Fideicomiso Puente.

iv. El Convenio de Adhesión

Exclusivamente para los Proyectos iniciales, la aportación de ciertos Bienes Inmuebles se realizará a cambio de CBFIs a través del Fideicomiso Puente. Es decir, los CBFIs que correspondan a los Propietarios iniciales de los Bienes Inmuebles se aportarán al Fideicomiso Puente en la fecha de registro en la BMV, para ser entregados a dichos propietarios por el Fiduciario Puente al momento en que se formalice, mediante escritura pública, la transmisión de la propiedad a Fibra Upsite. Para tal efecto, los Propietarios y Fibra Upsite celebrarán un Convenio de Adhesión conforme al cual la transmisión de la propiedad entre las partes se consuma en la fecha de celebración de dicho convenio a cambio de los CBFIs que correspondan. El convenio o contratos de promesa de adhesión estarán sujetos a condiciones resolutorias, entre las cuales se prevé que la formalización de la transmisión de la propiedad en escritura pública no se celebre dentro de los 90 días siguientes a su suscripción.

Conforme a los Convenios de Adhesión mencionados, existe una permuta entre la titularidad de los CBFIs y la propiedad de los Bienes Inmuebles regulada en los artículos 2327 al 2331 del Código Civil Federal.

En el mismo sentido, 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 a cambio, diferir el pago del ISR hasta que se enajenen cada uno de dichos certificados.

Los CBFIs que se aporten al Fideicomiso Puente serán propiedad de los Propietarios los cuales consienten aportarlos al Fideicomiso Puente para recibirlos en la fecha en la que se eleve a escritura pública la transmisión de la propiedad de los Bienes Inmuebles

Aportados y por lo tanto estarán en circulación. El Fiduciario Puente ejercerá los derechos de voto correspondientes siempre en el mismo sentido que la mayoría de los Tenedores que hayan adquirido CBFIs en la Oferta Pública y que no sean aportantes de terrenos en la Asamblea de Tenedores de que se trate, mientras no se entreguen dichos CBFIs a los Propietarios que corresponda.

Si alguno de los proyectos previstos en el Portafolio de Oportunidades de Inversión inicial no llega a concretarse, entonces el fiduciario destinará los CBFIs a uno o más propietarios que aporten Bienes Inmuebles a Fibra Upsite. El Fideicomiso Puente prevé, dentro de sus fines, que en caso de que alguno de los convenios de adhesión se resuelva, el fiduciario mantenga los CBFIs que eran materia de dicho convenio de adhesión, para entregarse a un propietario de terrenos sustituto o en cualquier otra forma que indique la Asamblea de Tenedores de Fibra Upsite; en el entendido que si por cualquier causa, transcurridos 12 meses a partir de la fecha de la Oferta Pública, dichos CBFIs no han sido entregados a cambio de otro terreno o dispuestos conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, entonces el fiduciario reintegrará dichos CBFIs a Fibra Upsite, mismos que pasarán a ser de tesorería para todos los efectos.

Si transcurridos 12 meses a partir de la fecha de la Oferta Pública, los CBFIs materia de dicho convenio de adhesión no hubieren sido entregados o a un propietario de terrenos sustituto o dispuesto de otra forma conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, entonces los CBFIs de que se trate deberán reintegrarse a Fibra Upsite, momento a partir del cual dejarán de circular y serán de tesorería.

El plazo inicial del Fideicomiso Puente será un año contado a partir de la fecha en la que se le aporten los CBFIs reservados para los Propietarios iniciales o el necesario para disponer de los CBFIs conforme a las instrucciones que correspondan, según lo autorice el Comité Técnico.

v. Contratos de Promesa de Adhesión.

Dos de los proyectos estarán aparados por contratos de promesa de adhesión, sujetos a condiciones resolutorias para que, en un plazo no mayor a 90 días, en el caso de Centro II, y 11 meses, en el caso de Centro I, se concluya el convenio definitivo de aportación en los términos que se mencionan en el inciso inmediato anterior.

Autorización y registro

La Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "CNBV"), mediante oficio número 153/11905/2018 de fecha 19 de junio de 2018, notificó al Fiduciario la inscripción de los CBFIs en la Sección de Valores del Registro Nacional de Valores ("RNV") que para tal efecto lleva dicha Comisión, y autorizó la Oferta Pública, bajo la modalidad de restringida.

Administrador

i. Sobre el Administrador.

Upsite 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.

i. 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 [ver la sección III d ii) “Terminación del Contrato de Administración”].

ii.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 15 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.

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 serán: 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 serán: 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 y está certificado como "LEED Green Associate" por el "Green Building Certification Institute" (GBCI).

Algunas de sus funciones en Fibra Upsite serán: 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 serán: 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 serán: 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 serán: 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. Actualmente se desempeña como la Directora de Relación con Inversionistas de Crédito Real, 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 reestructuración 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 General de Fibra Upsite serán: 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, legal, relación con inversionistas y recursos humanos. Atender a las juntas de Comité Técnico y Comités de Apoyo. Identificar las nuevas oportunidades de financiamiento. Implementar las mejores prácticas del gobierno corporativo. Desarrollar las relaciones con los auditores externos, bancos e instituciones no financieras.

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. Todas las comisiones, 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 periodo remanente del ejercicio de 2018 es la cantidad de \$30,700,334 (Treinta millones setecientos mil trescientos treinta y cuatro 00/100) Pesos, que se considerará aprobado al momento de la colocación de la Oferta Pública para todos los efectos legales conducentes.

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.

La determinación de los indicadores referentes a la porción variable de los sueldos a Ejecutivos para el año 2018 serán determinados en la primera sesión del Comité Técnico posterior a la Oferta Pública Inicial.

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
Inversión en desarrollo							
Desarrollo de infraestructura	m ²	35%	10 m ²	4 m ²	10 m ²	100%	35
Desarrollo de edificios	m ²	30%	10 m ²	4 m ²	10 m ²	100%	30
Estabilización							
Renta de edificios	m ²	15%	10 m ²	4 m ²	10 m ²	100%	15
Ocupación (mismas tiendas)	%	10%	90%	85%	90%	100%	10
Administración							
Crecimiento ION (mismas tiendas)	%	10%	2%	0.8%	2%	100%	10
Total¹		100%					\$100

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;
- 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;

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

podieran considerarse una sola, la operación de que se trate deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores, por mayoría simple.

En el Portafolio de Oportunidades de Inversión el cual se compone de convenios de adhesión o contratos de promesa de adhesión, sujetos a condiciones resolutorias, celebrados con los Propietarios, se tienen contemplados un par de proyectos que podrían involucrar operaciones con Partes Relacionadas. Sin embargo, estas operaciones tendrán que ser aprobadas por el Comité Técnico, previa opinión del Comité de Prácticas Societarias, conforme a lo establecido en los párrafos anteriores. Dichas operaciones se celebrarán en condiciones de mercado.

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 que forma parte del Portafolio de Oportunidades de Inversión, libre de toda carga, gravamen o limitación de dominio alguna, y al corriente en el pago de todas las contribuciones aplicables. La compraventa de dicho terreno se formalizará mediante la adquisición de una parte alícuota de la copropiedad de un terreno mayor; en el entendido que 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 el copropietario respectivo. El precio pactado por este terreno es la cantidad de \$84,000,000.00 (ochenta y cuatro millones 00/100) de pesos, más las comisiones y otros gastos relacionados con la adquisición por un monto de \$7,300,000.00 (siete millones trescientos mil 00/100) pesos. Desde luego, esta transacción deberá ser revisada por el Comité Técnico.

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.

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 que se establece en la presente Cláusula.

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.

Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores:

No existen terceros obligados con nuestro 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:

Los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFIs estarán sujetos a lo previsto en este 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 a este 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 presente Fideicomiso.

Los Propietarios, mediante la aportación de 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.

Derechos de los Tenedores

Los Tenedores tendrán los derechos que se establecen las disposiciones aplicables de la LMV, así como aquellos que se establecen en este Fideicomiso y los que se establezcan para cada una de las Emisiones 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 de las mismas, 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 inexecución 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.

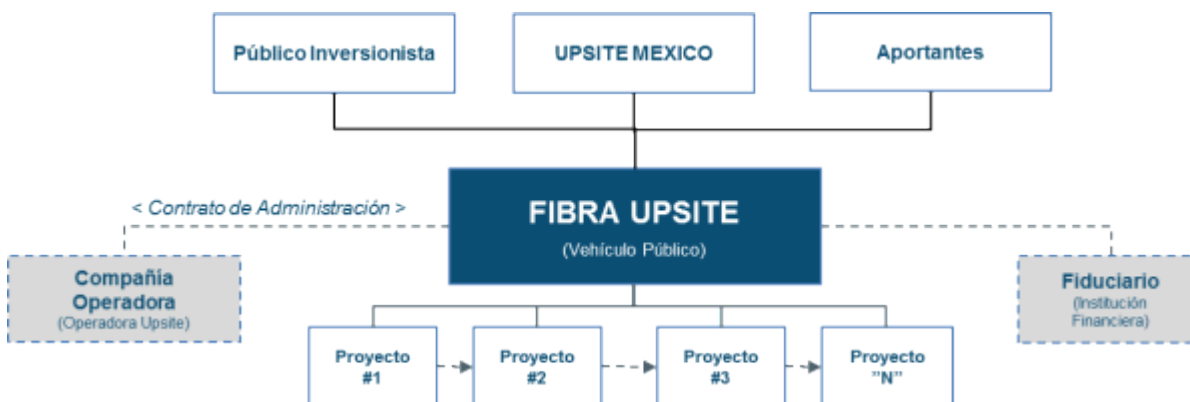
- b) Ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador o de los miembros del Comité Técnico por el incumplimiento a sus obligaciones, cuando en lo individual o en su conjunto representen el quince por ciento (15%) o más del número de CBFIs en circulación. Las acciones que tengan por objeto 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 establecido 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 en 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 las bolsas de valores en donde coticen los CBFIs. 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 de este 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 obligada 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 con el artículo 290 de la LMV. 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.

Principales tenedores

Tenedor	Participación %
Afore Coppel, S.A. de C.V.	30.0%
Fideicomiso Puente	28.8%
Afore Azteca S.A. de C.V.	12.5%
Inversionistas Privados	27.0%
Administrador	1.7%
	100.0%

La estructura de Fibra Upsite es la siguiente:



Equipo directivo de Upsite

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 se ha mantenido en 37.00 pesos.

Denominación del formador de mercado

No existe formador de mercado para los CBFIs.

Duración del contrato con el formador de mercado

NA

Descripción de los servicios que prestará el formador de mercado, así como los términos y condiciones generales de contratación

NA

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

NA

[422000-NBIS3] Administrador del patrimonio del fideicomiso

Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:

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) 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 mediante el desarrollo, arrendamiento, manejo y posible disposición de Bienes Inmuebles en México. Los inversionistas que participen en Fibra Upsite se beneficiarían de esta propuesta de negocios innovadora y estimamos que podrán obtener retornos atractivos derivado de que estarán participando en todas las etapas de creación de valor de un proyecto inmobiliario.

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 y servicios compartidos, 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 producto que nos permitirán atender a un amplio espectro de empresas. Dentro de los productos innovadores que Fibra Upsite ofrece a sus clientes figuran los siguientes:

- Co-Working industrial
- Clusters
- Edificios industriales tradicionales
- Espacios de oficinas dentro de los mismos desarrollos

Con base en lo anterior, Fibra Upsite pretende ser la primera desarrolladora inmobiliaria que lleve la oportunidad de Co-Working al sector industrial en México.

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 del inversionista. Adicionalmente, Fibra Upsite cuenta con órganos de gobierno corporativo institucionales que permiten que la operación del vehículo se realice de manera eficiente y con transparencia para el inversionista.

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
- Manufactura ligera
- 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.

Recursos Humanos del administrador del patrimonio:

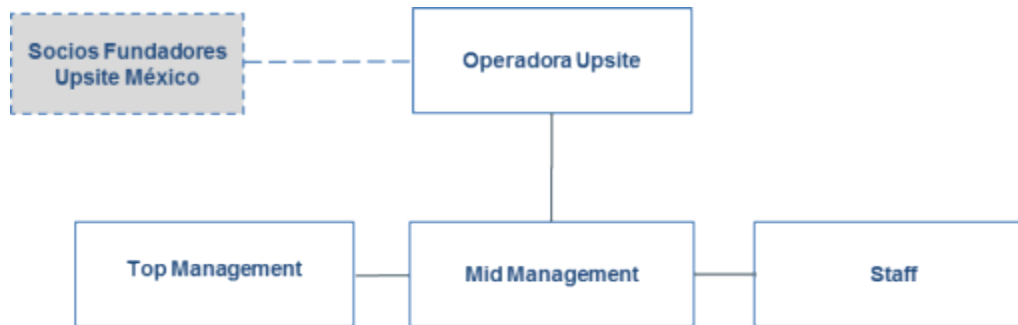
Los principales ejecutivos del equipo de administración cuentan con amplia experiencia en la administración, comercialización, desarrollo, arrendamiento, adquisición, financiamiento de inmuebles y en la administración de empresas inmobiliarias cuyos valores se cotizan entre el público inversionista de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

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 tienen más de 15 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 cien por ciento (100%) de los participantes en el equipo administrativo pertenecen al género masculino.

Perfil profesional de los principales miembros del equipo de administración:

A continuación, presentamos el perfil profesional de los principales miembros del equipo de administración:

- **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 serán: 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).

Algunas de sus funciones en Fibra Upsite serán: 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 y está certificado como "LEED Green Associate" por el "Green Building Certification Institute" (GBCI).

Algunas de sus funciones en Fibra Upsite serán: 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 serán: 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 serán: 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 serán: 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. Actualmente se desempeña como la Directora de Relación con Inversionistas de Crédito Real, 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 General de Fibra Upsite serán: 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, legal, relación con inversionistas y recursos humanos. Atender a las juntas de Comité Técnico y Comités de

Apoyo. Identificar las nuevas oportunidades de financiamiento. Implementar las mejores prácticas del gobierno corporativo. Desarrollar las relaciones con los auditores externos, bancos e instituciones no financieras.

Consejeros de la empresa [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Saisó Alva Vicente			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2019-03-28			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
1 año	Miembro	10 meses	0
Información adicional			

Alva Domínguez Claudia			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer		Suplente	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2019-03-28			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
1 año	Miembro	1 mes	0
Información adicional			

Salicrup Rió de la Loza Cynthia			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2019-03-28			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
1 año	Miembro	10 meses	0
Información adicional			

Fernández Guerra Javier			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2019-03-28			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
1 año	Miembro	10 meses	0
Información adicional			

Garza Amador Mariángela			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			

2019-03-28			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
1 año	Miembro	10 meses	0
Información adicional			

Estevez Alverde Enrique			
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre	Suplente		
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2019-03-28			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
1 año	Miembro	10 meses	0
Información adicional			

Marti Cotarelo José			
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre	Suplente		
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2019-04-30			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
1 año	Miembro	10 meses	0
Información adicional			

Uribe Fernández Oscar Ricardo			
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre	Suplente		
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2019-03-28			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
1 año	Miembro	1 mes	3.34%
Información adicional			

No Independientes [Miembro]

Alarcón Montes de Oca Mauricio Adrián			
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre	Propietario		
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2019-03-28			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
1 año	Miembro	5 meses	30%
Información adicional			

Talavera De Noriega Juan Carlos			
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre	Suplente		
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2019-03-28			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
1 año	Miembro	10 meses	0
Información adicional			

Trujillo Quintana Roque Alonso			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Suplente	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2019-03-28			
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
1 año		Miembro	10 meses
			Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
			0
Información adicional			

Martínez García Francisco Javier			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Suplente	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2019-03-28			
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
1 año		Miembro	5 meses
			Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
			30%
Información adicional			

Ituarte Egea Alejandro			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2019-03-28			
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
1 año		Miembro	10 meses
			Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
			0
Información adicional			

Balmaceda García Rodolfo Gerardo			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2019-03-28			
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
1 año		Presidente	10 meses
			Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
			0
Información adicional			

Directivos relevantes del administrador [Miembro]

Balmaceda García Rodolfo Gerardo			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2018-06-21		NA	
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
NA		Director General	10 meses
			Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
			0
Información adicional			

Ituarte Egea Alejandro	
Sexo	
Hombre	
Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Propietario	

Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2018-06-21		NA	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
NA	Director de Estrategia de Negocios	10 meses	0
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		NA	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
NA	Director de Desarrollo	10 meses	0
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		NA	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
NA	Director Comercial	10 meses	0
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		NA	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
NA	Director de Desarrollo de Negocios	10 meses	0
Información adicional			

Lelo de Larrea Gaudiano Alejandro			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2019-04-30		NA	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
NA	Director Regional	10 meses	0
Información adicional			

No aplica Wolska Iga Maria			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2018-06-21		NA	
Periodo por el cual	Cargo	Tiempo ocupando el	Tenencia de CBFIs >

fueron electos		cargo (años)	1% y < 10%
NA	Director de Administración y Finanzas	8 meses	0
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

Sobre la igualdad de oportunidades, el Código de Ética dispone que Upsite México está comprometida a proporcionar un ambiente de trabajo que esté libre de cualquier forma de discriminación con base a raza, grupo étnico, sexo, creencias, religión, edad, discapacidad o preferencias sexuales. Es política de la compañía proporcionar igualdad de oportunidades a los empleados con relación a contratación, nivel de sueldo, capacitación y desarrollo, promociones y otros términos de trabajo.

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	

Fideicomiso Puente	
Tenencia (en %)	28.80%
Información adicional	

Afore Azteca S.A. de C.V.	
Tenencia (en %)	12.50%
Información adicional	

Subcomités [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Javier Fernández Guerra	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de inversiones Comité de nominaciones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2019-03-28	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)
2019-03-28	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
1 año	Hombre
Información adicional	

Cynthia Salicrup Rió de la Loza	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité Prácticas Societarias
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2019-03-28	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)
2019-03-28	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
1 año	Hombre
Información adicional	

Mariangela Garza Amador	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de auditoría
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2019-03-28	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)
2019-03-28	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)
2019-03-28	Ordinaria
Período 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)
2019-03-28	Ordinaria
Período 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)
2019-03-28	Ordinaria
Período por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
1 año	Hombre
Información adicional	

[425000-NBIS3] Información financiera del fideicomiso

Información financiera seleccionada del fideicomiso:

La información Financiera de Fibra Upsite ha sido preparada de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs o IFRS por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

La información financiera del cuatro trimestre de 2018 cubre las operaciones del periodo comprendido del 1 de octubre de 2018 hasta el 31 de diciembre de 2018. La información financiera acumulada corresponde a la fecha en la que se llevó a cabo la oferta pública inicial, es decir, el 12 de junio de 2018, y hasta el 31 de diciembre de 2018.

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218

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

Estado de posición financiera

<i>Ps.</i>	31 de diciembre de 2018
Activo Circulante	
Efectivo y equivalentes de efectivo	456,744,205
Otras cuentas por cobrar	179,900
Impuesto al valor agregado por recuperar	15,402,111
Total del Activo Circulante	472,326,216
Activo No Circulante	
Propiedades de inversión	318,867,926
Total de Propiedades en Inversión	318,867,926
Total del Activo	791,194,142
Pasivo Circulante	
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	3,043,966
Total del Pasivo	3,043,966
Patrimonio de los fideicomitentes:	
Patrimonio contribuido	786,319,937
Resultados acumulados	1,830,239
Total del Patrimonio	788,150,176
Total del Pasivo y Patrimonio	791,194,142

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

<i>Ps.</i>	Acumulado al 31 de diciembre de 2018
Gastos de administración	(32,227,951)
Pérdida de operación	(32,227,951)
Resultado Integral de financiamientos	17,236,933
Intereses a favor	(8,225)
Total resultado integral de financiamiento	17,228,708
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	16,829,482
Utilidad neta e integral del periodo	1,830,239
Utilidad neta e integral básica por CBFi	0.05649
Utilidad neta e integral diluida por CBFi	0.01361
Promedio ponderado de CBFis en circulación *	32,399,312
Promedio ponderado de CBFis en circulación con efectos de	134,502,076

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

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

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218**(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (Fibra Upsite)****Estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes**

<i>Ps.</i>	Patrimonio	Resultados Acumulados	Total
Aportación inicial a la fecha de constitución	1,000		1,000
Patrimonio contribuido	554,630,333		554,630,333
Gastos de emisión	(29,593,077)		(29,593,077)
Adquisición de propiedades con instrumentos de patrimon	261,281,679		261,281,679
Utilidad neta e integral del periodo	0	1,830,239	1,830,239
Saldos al 31 de diciembre de 2018	786,319,935	1,830,239	788,150,174

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218**(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (Fibra Upsite)****Estado de flujos de efectivo***Método indirecto*

<i>Ps.</i>	Acumulado al 31 de diciembre de 2018
Flujo de efectivo de actividades de operación:	
Utilidad neta del período	1,830,240
Ajustes por:	
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(16,829,482)
Partidas relacionadas con actividades de inversión:	
Intereses a favor	(17,236,935)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:	
Gastos financieros	8,225
Total	(32,227,952)
(Aumento) disminución en:	
Otras cuentas por cobrar	(179,900)
Impuesto al valor agregado por recuperar	(15,402,112)
Aumento (disminución) en:	
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	3,043,966
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operació	(44,765,997)
Flujo de efectivo de actividades de inversión:	
Intereses a favor efectivamente cobrados	17,236,935
Propiedades de inversión	(40,756,764)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversió	(23,519,829)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:	
Aportaciones en efectivo de los fideicomitentes	554,631,333
Gastos financieros efectivamente pagados	(8,225)
Gastos de emisión	(29,593,077)
Flujo neto de efectivo generado en actividades de financia	525,030,031
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	456,744,205
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	0
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	456,744,205

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

Informe de créditos relevantes del fideicomiso:

Al 31 de diciembre el fideicomiso no cuenta con ningún crédito.

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):

Los comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación deben leerse en conjunto con los Estados Financieros contenidos en este Reporte Anual. La información financiera incluida en el siguiente análisis está preparada de conformidad con IFRS. Dichas políticas se están de conformidad con IFRS emitidas por el IASB. Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 adjuntos han sido preparados de conformidad con las IFRS. Además del resto de la información contenida en este Reporte Anual, los inversionistas deben evaluar cuidadosamente el siguiente análisis y la información incluida en la sección "Factores de riesgo", antes de evaluar nuestro Fideicomiso y nuestro negocio.

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:

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

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

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

El Comité Técnico de Fibra Upsite aprobará de manera anual un Presupuesto de Costos y Gastos de Operación, el cual deberá ser presentado por el Administrador previo a dicho año de operación. El Presupuesto de Costos y Gastos de Operación tiene como objetivo cubrir todos los gastos de la operación y administración cotidiana de FIBRA Upsite, dentro de los cuales se incluye, de manera enunciativa, más no limitativa, sueldos fijos, renta de oficinas, gastos administrativos y los Beneficios a Empleados.

El Presupuesto de Costos y Gastos de Operación pretende dar a conocer a los Tenedores de los CBFIs el gasto programado anual de Fibra Upsite. Los gastos cotidianos de la operación de FIBRA Upsite serán pagados al Administrador de manera anticipada

conforme al mecanismo que se describe más adelante y en el entendido que el Administrador, como sociedad, no tendrá ningún beneficio por la preparación y ejecución del Presupuesto de Costos y Gastos de Operación.

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

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

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

La porción variable de los sueldos a los Ejecutivos del Administrador está sujeta al cumplimiento de determinadas métricas de desempeño autorizadas por el Comité Técnico al inicio de cada año. Dicha porción, busca alinear los incentivos de los Ejecutivos con el desempeño de Fibra Upsite y estará basada en el cumplimiento de indicadores clave de desempeño ("Key Performance Indicators" o "KPIs") revisados anualmente por el Comité de Prácticas Societarias considerando las métricas y ponderaciones autorizadas por el Comité Técnico al inicio de cada año. Una vez concluido cada año calendario, el Comité de Prácticas Societarias deberá revisar, evaluar y, en su caso, recomendar al Comité Técnico la autorización de una partida necesaria para cubrir la porción variable de los sueldos y salarios de los Ejecutivos del Administrador correspondientes al ejercicio del año inmediato anterior, la cual se estima en un monto igual a lo determinado para la porción fija de los mismos, respetando los parámetros y ponderaciones aprobadas por el Comité Técnico al inicio del año de evaluación.

Inicialmente los "KPIs" incluirán, de manera enunciativa, más no limitativa, métricas de desempeño relacionadas con i) actividades de inversión y desarrollo que incluyen el logro de los objetivos referentes al desarrollo de infraestructura y edificios; ii) actividades de estabilización que incluyen el logro de objetivos referentes a la renta de edificios y nivel de ocupación del portafolio; y iii) de desempeño en la administración que incluye el logro de los objetivos referentes al crecimiento anual del ingreso operativo neto sobre la base de "mismas tiendas".

Los indicadores clave de desempeño y sus métricas serán determinados por el Comité Técnico, en conjunto con el Administrador, y podrán variar año con año. Dichos indicadores estarán referidos a los supuestos establecidos en el plan de negocios y tomarán en consideración los objetivos necesarios para lograr la estabilización del Portafolio de Oportunidades de Inversión.

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

La forma de pago del Incentivo por Desempeño será con base en el cumplimiento de los indicadores de desempeño antes mencionados y podrá pagarse en exhibiciones parciales durante el ejercicio fiscal corriente con la previa aprobación del Comité Técnico. Dentro de los 45 días naturales siguientes al cierre del ejercicio fiscal inmediato anterior, el Comité Técnico llevará a cabo la cuantificación final y los ajustes que correspondan al monto del Incentivo por Desempeño, el cual deberá quedar pagado íntegramente en o antes de 60 días naturales posteriores al cierre del ejercicio fiscal inmediato anterior.

De tiempo en tiempo, el Comité de Prácticas Societarias podrá sugerir al Comité Técnico un plan de compensaciones en CBFIs para los Ejecutivos clave. En caso de ser así, dicho plan y su mecánica, deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores.

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

- i. Inversión en Bienes Inmuebles, que se refiere a las inversiones de FIBRA Upsite en Bienes Inmuebles y Derechos, que formarán o deban formar parte de los activos del Patrimonio del Fideicomiso;
- ii. Operación y Mantenimiento de Bienes Inmuebles, que se refiere a conceptos de inversión o gastos directamente relacionados con la operación o administración de los Bienes Inmuebles, tales como, gastos o inversiones en mantenimiento,

mejoras, impuesto predial, seguros, cuotas, derechos y otros conceptos similares;

iii. Mantenimiento del Fideicomiso, que incluye conceptos de gasto tales como honorarios del Fiduciario, del Representante Común, cuotas y derechos de la CNVB, el Registro Nacional de Valores, el Instituto de Depósito de Valores, la Bolsa Mexicana de Valores, así como cualquier otro concepto de gasto que resulte aplicable para el mantenimiento del Fideicomiso y de los CBFIs;

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

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

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

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

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

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

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

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

Bases de preparación y presentación

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

a. Costo Histórico

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

b. Valor Razonable

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

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1. Se considera precios de cotizaciones en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación.
- Nivel 2. Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1 sea directa o indirectamente.
- Nivel 3. Considera datos de entrada no observables. Todas las propiedades de inversión son de categoría Nivel 3.

c. Moneda Funcional y de Informe

Los montos incluidos en los Estados Financieros del Fideicomiso, se expresan en la moneda del entorno económico primario donde opera (moneda funcional).

La moneda en que se presentan los Estados Financieros es el peso mexicano, que a su vez es la moneda funcional y de presentación.

d. Negocio en Marcha

La estructura financiera del Fideicomiso, le ha permitido operar con liquidez. El presupuesto y las proyecciones del Fideicomiso, tomando en cuenta las posibles variaciones en el desempeño operacional, muestran que el Fideicomiso es capaz de operar como negocio en marcha. Fibra Upsite, se encuentra al corriente de sus obligaciones de pago, así como en las de hacer o no hacer, establecidas en el contrato del propio Fideicomiso.

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

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

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

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

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

i. IFRS 16 Arrendamientos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

Determinación de la moneda funcional

Para determinar la moneda funcional del Fideicomiso, la administración evalúa el ambiente económico en el que primariamente genera y desembolsa efectivo. Debido a que Fibra Upsite pertenece a un régimen fiscal establecido en la Ley del Impuesto Sobre la Renta en México, cuyo objetivo primordial consiste en la asignación de los ingresos derivados de la operación a los titulares de los CBFIs y la distribución de, por lo menos, el 95% del resultado fiscal neto a dichos titulares, la administración considera que la moneda del ambiente económico de Fibra Upsite es el peso mexicano.

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.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:

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

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

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

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

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

Administración del capital y riesgos financieros

Administración del capital

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

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

Categorías de instrumentos financieros

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

	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2018
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 56,744	456,744
Otras cuentas por cobrar	180	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.

Control Interno del fideicomiso:

Los controles internos de Fibra Upsite para la generación de la información financiera son los mismos utilizados en la preparación de los estados financieros de FIBRA Upsite por el año terminado el 31 de diciembre de 2018. El objetivo de dichos controles es contribuir a que se registren fielmente, bajo las normas financieras internacionales ("IFRS"), las transacciones realizadas, así como proporcionar una seguridad razonable en relación con la prevención o detección de errores que pudieran tener un impacto material en los estados financieros anuales. Dichos controles están basados en los criterios y políticas delineados por la Dirección de Upsite, correspondiendo a la Dirección la responsabilidad de mantenerlos efectivos.

Dadas las limitaciones inherentes a todo sistema de control interno, pueden producirse errores, irregularidades o fraudes que pueden no ser detectados. Igualmente, la proyección a periodos futuros de la evaluación del control interno está sujeta a riesgos, tales como que dichos controles internos resulten inadecuados a consecuencia de cambios futuros en las condiciones aplicables, o que se pueda reducir en el futuro el nivel de cumplimiento de las políticas o procedimientos establecidos.

En nuestra opinión, FIBRA Upsite mantiene, al 31 de diciembre de 2018, en todos los aspectos significativos, controles internos efectivos sobre la generación de la información financiera contenida en los estados financieros elaborados conforme a las Normas y Procedimientos adoptadas por FIBRA Upsite, los cuales están basados en los criterios y políticas definidos por la Dirección de Upsite.

Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del fideicomiso:

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.

[428000-NBIS3] Información financiera de la administración interna

Información financiera seleccionada de la administración interna:

NA

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación de la Administración Interna:

NA

Resultados de la operación de la administración interna:

NA

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

NA

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable No. F/3218 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (la “Emisora”) al 31 de diciembre de 2018, y por el período comprendido del 12 de junio de 2018 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2018, contenidos en el presente reporte anual, fueron dictaminados con fecha 27 de marzo de 2019, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesto que he leído el presente reporte anual y, basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tengo conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados, señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado para realizar, y no realicé, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros dictaminados.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.

C.P.C. Miguel Angel del Barrio Burgos
Representante y Auditor Externo

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 los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes 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

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple

Mónica Jiménez Labora Sarabia
Delegado Fiduciario

**Ricardo Antonio Rangel
Fernandez Macgregor**
Delegado Fiduciario

El suscrito manifiesta 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 fideicomitados 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, manifiesta que no tiene 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**

Victor Manuel Pérez Lima
Delegado Fiduciario

Karla Ivette Ruiz Barreto
Delegado Fiduciario

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos y rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente reporte anual, 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 este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas

FIDUCIARIO EMISOR

Operadora Upsite SAPI de CV

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 fideicomitados 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.

**Rodolfo Gerardo Balmaceda
García**
Director General

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver., División Fideicomiso F/3218

Iga Maria Wolska
Directora de Administración y
Finanzas

Por: Víctor Manuel Pérez Lima
Cargo: Delegado Fiduciario

Rodolfo Gerardo Balmaceda García
Director Jurídico

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver., División Fideicomiso F/3218

Por: Karla Ivette Ruiz Barreto
Cargo: Delegado Fiduciario

Ciudad de México, a 29 de abril de 2019

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 2018, 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."

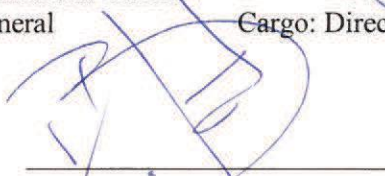
Sin más por el momento, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.



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

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable No. F/3218 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (la "Emisora") al 31 de diciembre de 2018, y por el período comprendido del 12 de junio de 2018 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2018, contenidos en el presente reporte anual, fueron dictaminados con fecha 27 de marzo de 2019, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesto que he leído el presente reporte anual y, basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tengo conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados, señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado para realizar, y no realicé, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros dictaminados.

Atentamente

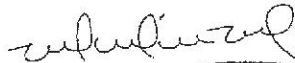
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Miguel Ángel del Barrio Burgos', written over a faint circular stamp or watermark.

C.P.C. Miguel Ángel del Barrio Burgos
Representante y Auditor Externo
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Representante Común

“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 los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes 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.”

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple



Mónica Jiménez Labora Sarabia
Delegada Fiduciaria



Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor
Delegado Fiduciario

[432000-NBIS3] Anexos

Estados Financieros (Dictaminados):



Información adicional:



Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

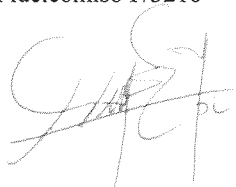
REPORTE ANUAL 2018

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver,
División Fiduciaria, Fideicomiso 3218 FIBRAUP

FIDUCIARIO EMISOR

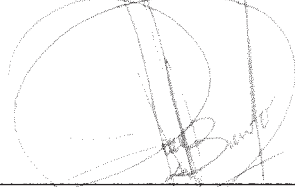
Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte 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 fideicomitados 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



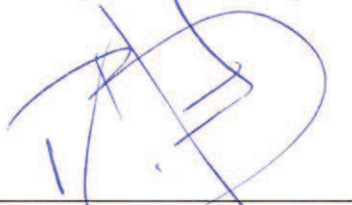
Por: Karla Ivette Ruiz Barreto
Cargo: Delegado Fiduciario

Ciudad de México, a 29 de abril de 2019

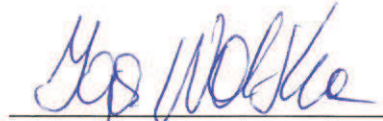
En referencia al Fideicomiso 3218, celebrado entre Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como fiduciario (el "Fiduciario"), Upsite Mexico S.A.P.I. de C.V. como fideicomitente (el "Fideicomitente"), CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple, 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 2018, 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."

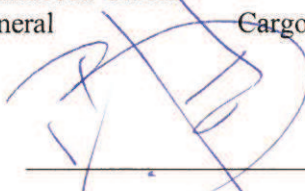
Sin más por el momento, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.



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

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable No. F/3218 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (la "Emisora") al 31 de diciembre de 2018, y por el período comprendido del 12 de junio de 2018 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2018, contenidos en el presente reporte anual, fueron dictaminados con fecha 27 de marzo de 2019, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesto que he leído el presente reporte anual y, basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tengo conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados, señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado para realizar, y no realicé, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros dictaminados.

Atentamente

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Miguel Ángel del Barrio Burgos', written over a faint circular stamp or watermark.

C.P.C. Miguel Ángel del Barrio Burgos
Representante y Auditor Externo
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Representante Común

“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 los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes 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.”

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple



Mónica Jiménez Labora Sarabia
Delegada Fiduciaria



Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor
Delegado Fiduciario

Estados Financieros (Dictaminados)

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

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



Fideicomiso Irrevocable No. F/3218

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

Informe de los auditores independientes y estados financieros 2018

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



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

Opinión

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

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

Fundamentos de la opinión

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

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

Cuestiones clave de la auditoría

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



Valuación de las propiedades de inversión

Como se explica en la Nota 4 de los estados financieros adjuntos, para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, con el apoyo de un perito independiente, la Administración elige la técnica de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad de inversión. En el caso de los inmuebles propiedad de Fibra Upsite se ha elegido el enfoque de mercado que considera el costo de adquirir una propiedad igualmente deseable en la misma área de mercado.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Responsabilidad del auditor independiente sobre la auditoría de los estados financieros

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

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

Nosotros también:

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

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

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



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

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

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



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

Estado de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2018

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

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

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



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

Estado de utilidad integral

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

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

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

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

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



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

Estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

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

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

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



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

Estado de flujos de efectivo

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

Método indirecto

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

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

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable No. F/3218

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018

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

1. Información general

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

Son partes en el Fideicomiso las siguientes:

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

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

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

El Comité Técnico de Fibra Upsite aprobará de manera anual un Presupuesto de Costos y Gastos de Operación, el cual deberá ser presentado por el Administrador previo a dicho año de operación. El Presupuesto de Costos y Gastos de Operación tiene como objetivo cubrir todos los gastos de la operación y administración cotidiana de FIBRA Upsite, dentro de los cuales se incluye, de manera enunciativa, más no limitativa, sueldos fijos, renta de oficinas, gastos administrativos y los Beneficios a Empleados.

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



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

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

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

La porción variable de los sueldos a los Ejecutivos del Administrador está sujeta al cumplimiento de determinadas métricas de desempeño autorizadas por el Comité Técnico al inicio de cada año. Dicha porción, busca alinear los incentivos de los Ejecutivos con el desempeño de Fibra Upsite y estará basada en el cumplimiento de indicadores clave de desempeño (“Key Performance Indicators” o “KPIs”) revisados anualmente por el Comité de Prácticas Societarias considerando las métricas y ponderaciones autorizadas por el Comité Técnico al inicio de cada año. Una vez concluido cada año calendario, el Comité de Prácticas Societarias deberá revisar, evaluar y, en su caso, recomendar al Comité Técnico la autorización de una partida necesaria para cubrir la porción variable de los sueldos y salarios de los Ejecutivos del Administrador correspondientes al ejercicio del año inmediato anterior, la cual se estima en un monto igual a lo determinado para la porción fija de los mismos, respetando los parámetros y ponderaciones aprobadas por el Comité Técnico al inicio del año de evaluación.

Inicialmente los “KPIs” incluirán, de manera enunciativa, más no limitativa, métricas de desempeño relacionadas con i) actividades de inversión y desarrollo que incluyen el logro de los objetivos referentes al desarrollo de infraestructura y edificios; ii) actividades de estabilización que incluyen el logro de objetivos referentes a la renta de edificios y nivel de ocupación del portafolio; y iii) de desempeño en la administración que incluye el logro de los objetivos referentes al crecimiento anual del ingreso operativo neto sobre la base de “mismas tiendas”.

Los indicadores clave de desempeño y sus métricas serán determinados por el Comité Técnico, en conjunto con el Administrador, y podrán variar año con año. Dichos indicadores estarán referidos a los supuestos establecidos en el plan de negocios y tomarán en consideración los objetivos necesarios para lograr la estabilización del Portafolio de Oportunidades de Inversión.

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

La forma de pago del Incentivo por Desempeño será con base en el cumplimiento de los indicadores de desempeño antes mencionados y podrá pagarse en exhibiciones parciales durante el ejercicio fiscal corriente con la previa aprobación del Comité Técnico. Dentro de los 45 días naturales siguientes al cierre del ejercicio fiscal inmediato anterior, el Comité Técnico llevará a cabo la cuantificación final y los ajustes que correspondan al monto del Incentivo por Desempeño, el cual deberá quedar pagado íntegramente en o antes de 60 días naturales posteriores al cierre del ejercicio fiscal inmediato anterior.

De tiempo en tiempo, el Comité de Prácticas Societarias podrá sugerir al Comité Técnico un plan de compensaciones en CBFIs para los Ejecutivos clave. En caso de ser así, dicho plan y su mecánica, deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores.



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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

2. Oferta Pública Inicial

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

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

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

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

3. Bases de preparación y presentación

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

a. *Costo Histórico*

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

b. *Valor Razonable*

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

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:



- Nivel 1. Se considera precios de cotizaciones en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación.
- Nivel 2. Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1 sea directa o indirectamente.
- Nivel 3. Considera datos de entrada no observables. Todas las propiedades de inversión son de categoría Nivel 3.

c. ***Moneda Funcional y de Informe***

Los montos incluidos en los Estados Financieros del Fideicomiso, se expresan en la moneda del entorno económico primario donde opera (moneda funcional).

La moneda en que se presentan los Estados Financieros es el peso mexicano, que a su vez es la moneda funcional y de presentación.

d. ***Negocio en Marcha***

La estructura financiera del Fideicomiso, le ha permitido operar con liquidez. El presupuesto y las proyecciones del Fideicomiso, tomando en cuenta las posibles variaciones en el desempeño operacional, muestran que el Fideicomiso es capaz de operar como negocio en marcha. Fibra Upsite, se encuentra al corriente de sus obligaciones de pago, así como en las de hacer o no hacer, establecidas en el contrato del propio Fideicomiso.

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

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

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

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

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

i. ***IFRS 16 Arrendamientos***

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

4. Resumen de las principales políticas contables

- a. Instrumentos financieros* - Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento. Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial, salvo para instrumentos financieros, a valor razonable con cambios en resultados, los cuales se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican. Ver el desglose de las categorías de instrumentos financieros en la Nota 9 y el tratamiento contable para cada categoría en las políticas contables que se describen a continuación.



Efectivo y equivalentes de efectivo

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores gubernamentales a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo en un período no mayor a tres meses. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. Cualquier equivalente de efectivo cuya liquidez sea mayor a tres meses se presenta dentro de la línea de Inversiones.

Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, inversiones conservadas al vencimiento, activos financieros disponibles para su venta, préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial. A la fecha de estos estados financieros, el Fideicomiso únicamente tiene instrumentos clasificados como cuentas por cobrar.

Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar, préstamos y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro.

Las cuentas por cobrar representan derechos derivados de los ingresos por arrendamiento de locales y estacionamientos e ingresos por cuotas de mantenimiento y se presentan netas de descuentos.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto las cuentas por cobrar a corto plazo, cuando el reconocimiento de los intereses sea inmaterial.

Deterioro del valor de los activos financieros

Los activos financieros, distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al cierre de cada ejercicio. Los activos financieros se deterioran cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos futuros de efectivo estimados de la inversión han sido afectados. Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Baja de activos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo son transferidos a otra entidad.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos de la entidad. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en certificados liquidables con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como “patrimonio contribuido” y no impactan los resultados del período.



Los instrumentos financieros emitidos por el Fideicomiso, incluyendo las opciones de sobreasignación, cumplen con la definición de instrumentos de capital y se presentan como tales.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción. Se valúan posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.

Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

Derivados implícitos

Los derivados implícitos en un contrato anfitrión no derivado se tratan como derivados por separado cuando sus riesgos y características no están cercanamente relacionados con los del contrato anfitrión y dicho contrato no se valúa a valor razonable a través de pérdidas y ganancias. Fibra Upsite ha determinado que no tiene ningún derivado implícito en sus contratos de arrendamiento.

- b. **Propiedades de inversión** - Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o plusvalías. Las propiedades de inversión adquiridas se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de activos. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

Los valores razonables son determinados por Fibra Upsite con la asistencia de valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos:

- (i) Cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y
- (ii) Al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión.

Cuando el Fideicomiso tiene una propiedad bajo arrendamiento operativo para obtener ingresos de alquiler o para obtener plusvalías, o ambas, se clasifica y contabiliza como propiedad de inversión.

Una propiedad de inversión se da de baja a su disposición o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente fuera de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su disposición. Cualquier ganancia o pérdida surgida al dar de baja la propiedad (calculado como la diferencia entre los ingresos netos y el valor contable de los inmuebles de inversión) se incluye en utilidad o pérdida en el período en el cual la propiedad se da de baja.

- c. **Provisiones** - Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que el Fideicomiso será requerido para liquidar la obligación y se puede estimar. El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.



- d. **Transacciones en moneda extranjera** - Al preparar los estados financieros, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de Fibra Upsite se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan dichas operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se revalúan a los tipos de cambio vigentes a esa fecha y generan fluctuaciones cambiarias y se reconocen en los resultados del periodo.
- e. **Impuestos a la utilidad** - El Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación como Fibra para fines del impuesto sobre la renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad.
- f. **Planes basados en CBFIs.** - Las transacciones de compensación a ejecutivos y fundadores basadas en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital a empleados y terceros que suministren servicios similares al Fideicomiso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan.

El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital se registra como gasto sobre la base del periodo de adjudicación, con base en la estimación del Fideicomiso de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo, el Fideicomiso revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

Las transacciones con pagos basados en CBFIs liquidadas mediante instrumentos de capital con terceros que suministren servicios similares se valúan al valor razonable de los bienes o servicios recibidos, excepto si no es posible estimar confiablemente el valor razonable de los servicios recibidos, en cuyo caso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital otorgados, a la fecha en que el Fideicomiso obtiene los bienes o la contraparte presta el servicio.

- g. **Estado de Flujos de Efectivo**

El Fideicomiso presenta su Estado de Flujos de Efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses pagados se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento. Las partidas que no requirieron efectivo, y que tampoco forman parte de la utilidad neta, no son incluidas en dicho estado, como es el caso de las aportaciones en especie y aportación de propiedades de inversión que se muestran en el Estado de Cambios en el Patrimonio de los fideicomitentes

5. Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, la administración está obligada a hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos que no están fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideren relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan de manera continua. Las revisiones de las estimaciones contables se reconocen en el período en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solamente ese período o en los períodos de revisión futuros si la revisión afecta a ambos períodos actuales y futuros.

a. Juicios críticos en la aplicación de políticas contables

Los siguientes son los juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones significativas (véase más adelante), que la gerencia ha realizado en el proceso de aplicar las políticas contables del Fideicomiso.



Adquisición de propiedades de inversión o combinaciones de negocios

La administración usa su juicio profesional para determinar si la adquisición de una propiedad, o un portafolio de propiedades, representan una combinación de negocios o una adquisición de activos. Dicha determinación podría tener un impacto significativo en cómo se contabilizan los activos adquiridos y los pasivos asumidos, tanto en su reconocimiento inicial como en ejercicios posteriores.

Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican como pasivos financieros o patrimonio, de acuerdo a la sustancia del acuerdo contractual.

El factor clave en la clasificación de un instrumento financiero como pasivo es la existencia de una obligación contractual para el Fideicomiso de entregar efectivo u otro activo financiero al tenedor del instrumento, a cambio de activos o pasivos financieros en condiciones potencialmente desfavorables. En contraste, para clasificar un instrumento como de capital, el Fideicomiso evalúa que no exista una obligación contractual de entregar efectivo u otro activo financiero al tenedor del instrumento; tal es el caso de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, los cuales representan un interés residual en los activos netos del Fideicomiso.

b. Principales fuentes de incertidumbre en la estimación

Los siguientes son los supuestos clave acerca del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación al final del período de reporte, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Valuación de propiedades de inversión

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, con el apoyo de un perito independiente, la administración elige la técnica de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad y de la valuación. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención de valores comparables en transacciones recientes, debido a que el método seleccionado por la Administración fue el enfoque de mercado. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.

Valor razonable de los pagos basados en CBFIs

Fibra Upsite determina el valor razonable de los instrumentos de patrimonio otorgados, considerando el precio del CBFi en la fecha de concesión.

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

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



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

7. Propiedades de inversión

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

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

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

8. Transacciones con partes relacionadas

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

9. Administración del capital y riesgos financieros

Administración del capital

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

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

Categorías de instrumentos financieros

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

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



Valor razonable de los instrumentos financieros

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

Objetivos de la administración del riesgo financiero

El objetivo de la administración del riesgo financiero es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que mejoren el precio de cotización de los CBFIs; asegurar la capacidad de hacer distribuciones a los tenedores de CBFIs; y satisfacer cualquier obligación de deuda, presente o futura.

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

a. Riesgo de liquidez

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

10. Patrimonio de los fideicomitentes

Aportaciones y contribuciones

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

11. Utilidad por 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.

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



12. Impuestos a la utilidad

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

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

13. Aprobación de los estados financieros

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

* * * * *



Información adicional



Reporte de Valuación

Terreno Industrial
Predio Poza del Encino o Piedras Blancas
Delegación de la Presa Rodríguez
Tijuana, B.C.

Preparado Para
Fibra Up-Site

Preparado Por
Newmark Knight Frank

Newmark
Knight Frank



**Newmark
Knight Frank**

NFK19-014

Ciudad de México, a 9 de febrero de 2019.

Iga Wolska

Upsite México

Carretera México Toluca 5420, Piso 20, Colonia El Yaqui,
05320 Ciudad de México

Estimada Iga:

RE: REPORTE DE VALUACIÓN DE UN TERRENO DE USO INDUSTRIAL DEFINIDO 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, C.P. 22330.

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 30 de enero de 2019, bajo las consideraciones y supuestos planteados en este estudio es:

**Nueve Millones, Cuatrocientos Ochenta Mil Dólares
\$9'480,000 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 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.

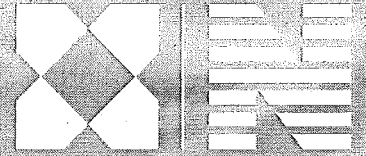
El reporte describe la metodología aplicada en este estudio, así como la información recabada en nuestra investigación del mercado. Los análisis, opiniones y conclusiones dentro de este trabajo, han sido preparados en conformidad con las guías y recomendaciones que establece la edición global del "RICS 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

Carlos Acevedo
Managing Director | Valuation & Advisory
Services



Reporte de Valuación

Terreno industrial

**Blvd. Manuel Talamás Camandari
(Libramiento Aeropuerto) Fracción
Del lote Bravo II, Cd. Juárez, México**

Febrero 2019

Preparado Para
Fibra Upsite

Preparado Por:
Newmark Knight Frank

**Newmark
Knight Frank**



NKF19-015

Febrero 11, 2019

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 30 de enero de 2019, bajo las consideraciones y supuestos planteados en este estudio es:

**Cinco Millones de Dólares
USD \$5,000,000.00**

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.



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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Carlos Acevedo'.

Carlos Acevedo
Director General
Valuación y Servicios de Asesoría
Newmark Knight Frank

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sergio Santa Rita'.

Sergio Santa Rita
Consultor Senior
Valuación y Servicios de Asesoría
Newmark Knight Frank