



PRESENTACIÓN SUSCRIPCIÓN

Julio, 2020

ÍNDICE

Suscripción

3

Fundamentos de Inversión

7

Upsite en un Vistazo

16

Pipeline

21



Suscripción

TÉRMINOS & CONDICIONES DE LA SUSCRIPCIÓN

Emisor	Fideicomiso F/3218 (Fibra Upsite)
Clave de Pizarra	FIBRAUP18
Tipo de Oferta	Suscripción y pago de CBFIs ofertados exclusivamente a los tenedores actuales de CBFIs
# de CBFIs	Hasta 30,000,000 CBFIs
Precio	Ps. \$37.00 por CBFI
Monto de la Oferta	Hasta Ps. \$1,110,000,000.00
Proporción	0.925945587980387 por cada 1 CBFI anterior
Primera Ronda	<ul style="list-style-type: none">• Exclusivo para tenedores de CBFIs en proporción al número de CBFIs en tenencia• Duración: 5 días hábiles
Segunda Ronda	<ul style="list-style-type: none">• Exclusivo para tenedores de CBFIs que ejercieron parcial o totalmente su derecho en la 1ra ronda• Duración: 4 días hábiles
Uso de los Recursos	Desarrollo de propiedades industriales y usos corporativos generales
Fecha estimada	3T 2020

PROCESO DE SUSCRIPCIÓN

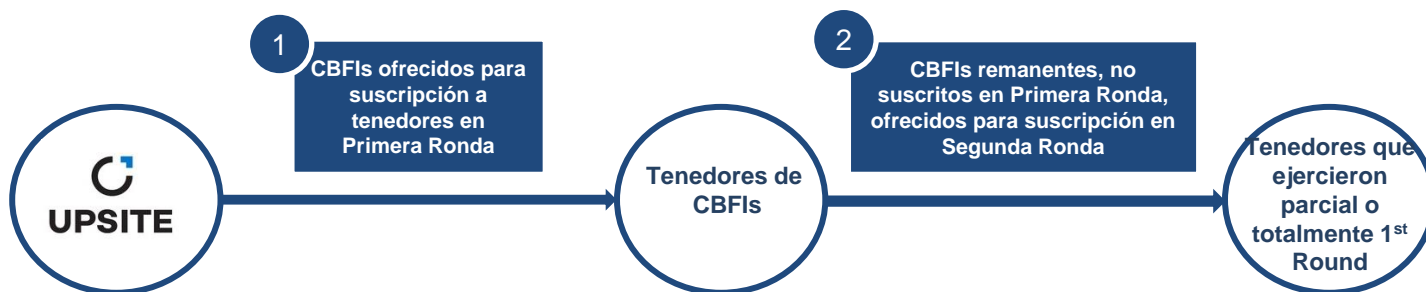
- ☉ Suscripción de hasta 30,000,000 de CBFIs a ser ofertados exclusivamente a los tenedores de CBFIs que tengan dicho carácter en la Fecha de Registro.

Primera Ronda:

- ☉ Los CBFIs objeto de la Suscripción serán ofertados a los “**Tenedores Calificados**” para su suscripción y pago.
- ☉ En la primera ronda, los **Tenedores Calificados** de CBFIs tendrán derecho de suscribir hasta un monto equivalente a 0.925945587980387 CBFIs por cada CBFI de los que sean titulares a la Fecha de Registro.
- ☉ Los **Tenedores Calificados** que deseen ejercer su derecho de suscripción en la Primera Ronda deberán comunicarlo a la Casa de Bolsa que actúe como custodio de sus CBFIs, para que esta a su vez notifique a Indeval.

Segunda Ronda:

- ☉ Una vez agotado el plazo para el ejercicio del derecho de suscripción en la Primera Ronda, los CBFIs objeto de la suscripción que no fuesen suscritos por los **Tenedores Calificados**, podrán ser suscritos en una Segunda Ronda por **aquellos** que **si** ejercieron parcial o totalmente su derecho de suscripción de la Primera Ronda.
- ☉ Los **Tenedores Calificados** para participar en la Segunda Ronda, deberán ejercer su derecho de suscripción dentro de los 4 días hábiles posteriores al término de la Primera Ronda, notificando vía correo electrónico a Fibra Upsite y a la Casa de Bolsa que actúe como custodio de sus CBFIs.
- ☉ La asignación de CBFIs en la Segunda Ronda se realizará en base a las solicitudes recibidas, en el entendido que en caso de que el número total de CBFIs solicitados sea superior al número de CBFIs remanentes, estos se asignarán a los tenedores que participaron en la Segunda Ronda a prorrata general, en función de las solicitudes recibidas.



TIMELINE INDICATIVO






Domingo	Lunes	Martes	Miércoles	Jueves	Viernes	Sábado
Julio 12	Julio 13	Julio 14	Julio 15	Julio 16	Julio 17	Julio 18
				Publicación de Aviso de Suscripción		
Julio 19	Julio 20	Julio 21	Julio 22	Julio 23	Julio 24	Julio 25
			Fecha límite para operaciones en el mercado de valores	Fecha Ex-Derecho	Fecha de Registro	
					Inicio 1er Ronda	
Julio 26	Julio 27	Julio 28	Julio 29	Julio 30	Julio 31	Agosto 1
			Fecha límite para notificar a Indeval ejercicio de Suscripción en 1er Ronda	Termina 1er Ronda	Entrega y Pago CBFIs 1er Ronda	
					Inicio 2da Ronda	
Agosto 2	Agosto 3	Agosto 4	Agosto 5	Agosto 6	Agosto 7	Agosto 8
		Fecha límite para notificar ejercicio de Suscripción en 2da Ronda	Termina 2da Ronda	Entrega y Pago CBFIs 2da Ronda		

* Calendario sujeto a cambios



Fundamentos de Inversión

FUNDAMENTOS DE INVERSIÓN

-  **Plataforma de Inversión única con retornos superiores vs. alternativas existentes**
-  **Acceso a todas las fases de la cadena de valor del desarrollo inmobiliario**
-  ***Track-Record* probado desde el primer ciclo de inversión**
-  **Vehículo flexible preparado para aprovechar nuevas tendencias**
-  **Equipo de Administración experimentado con intereses alineados a inversionistas**

CICLO DE INVERSIÓN



Generación de Valor

- Aportación del terreno**
 - Precios competitivos
 - Minimiza impacto del "negative carry"
 - Ubicaciones privilegiadas
 - Mejor uso del capital
- Construcción**
 - Contratación vía licitación
 - Ingeniería de valor
 - Costos competitivos
 - Menor tiempo de ejecución
- Estabilización**
 - Servicios compartidos
 - Menores costos operativos
 - Menor periodo de desocupación
 - Menor tasa de desocupación
- Disposición**
 - Mejores retornos de inversión
 - Capitalización del valor residual

1er Ciclo de Inversión: IPO

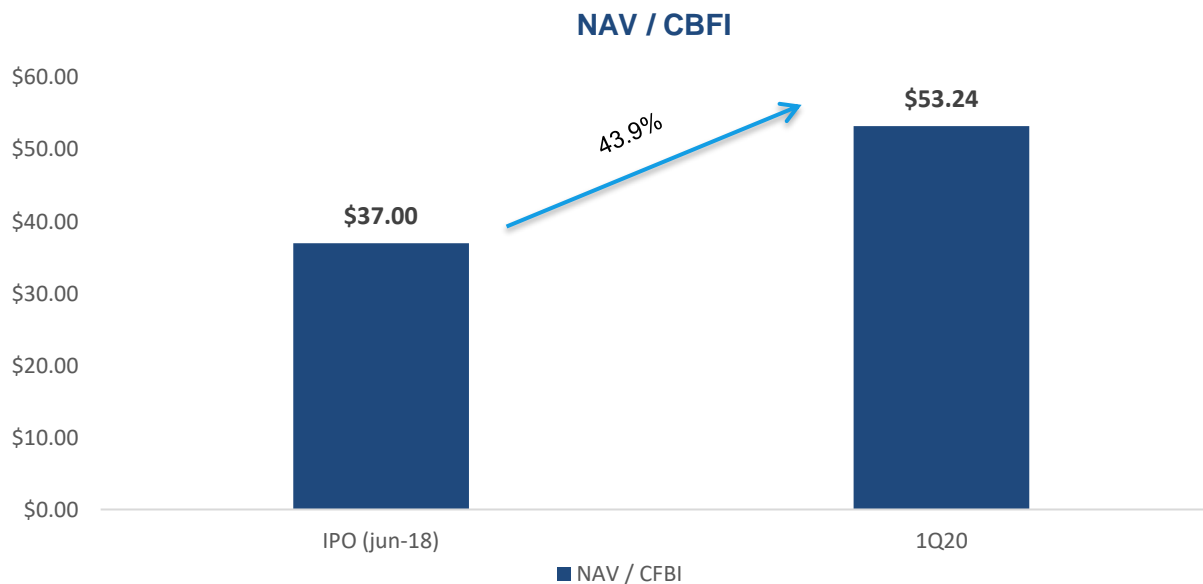


2do Ciclo de Inversión: Suscripción



NET ASSET VALUE

Ps	1Q 2020
Total Propiedades de Inversión	1,559,122,341
Efectivo y equivalentes de efectivo	35,627,820
Cuentas por Cobrar	7,670,662
Impuesto al valor agregado por recuperar	68,770,830
Activos Totales	1,671,191,653
CBFIs Reservados¹⁾	121,762,079
CAPEX y provisiones por invertir	(56,717,042)
Otras cuentas por pagar y pasivos	(11,178,172)
Total Ajustte CAPEX y Pasivos	(67,895,214)
Total Ajustes de Pasivos y Capital	53,866,865
NAV Ajustado	1,725,058,518
NAV por CBFI en Circulación	53.24



1) Corresponde a 3,290,087 CBFIs que no habían sido entregados al 31 de diciembre de 2019 al precio de IPO de Ps. 37.00.

Comité Técnico

7 Miembros
 57% Miembros Independientes
 29% Miembros Independientes femeninos

Comités Especiales

Comité de Inversión	Comité de Prácticas Societarias	Comité de Auditoría	Comité de Nominaciones
<ul style="list-style-type: none"> • Encabezado por un miembro independiente • 33% Miembros independientes 	<ul style="list-style-type: none"> • Encabezado por un miembro independiente • 100% Miembros Independientes • 33% Miembros Independientes Femeninos 	<ul style="list-style-type: none"> • Encabezado por un miembro independiente • 100% Miembros Independientes • 66% Miembros Independientes Femeninos 	<ul style="list-style-type: none"> • Encabezado por un miembro independiente • 33% Miembros independientes

GOBIERNO CORPORATIVO

		Tipo	Descripción
Estructura	Administración	Exclusividad del contrato de administración	No "Fees"
Presupuesto	Costos Operativos	Efectivo (Trimestral)	Aprobado anualmente por el Comité Técnico
Control	Impulsado por el Mercado	Tenedores	Participación del Equipo de Administración: 2% del total de CBFIs en circulación
Plan de Incentivos	Fee de Fundadores	Total alineación con los inversionistas	Sujeto a 9.25 NAV por CBFI Periodo de otorgamiento de 5 años Hasta el 5.5% del total de CBFIs

ECOSISTEMA ESG

Grupos de interés



Brokers



Comité Técnico



Clientes



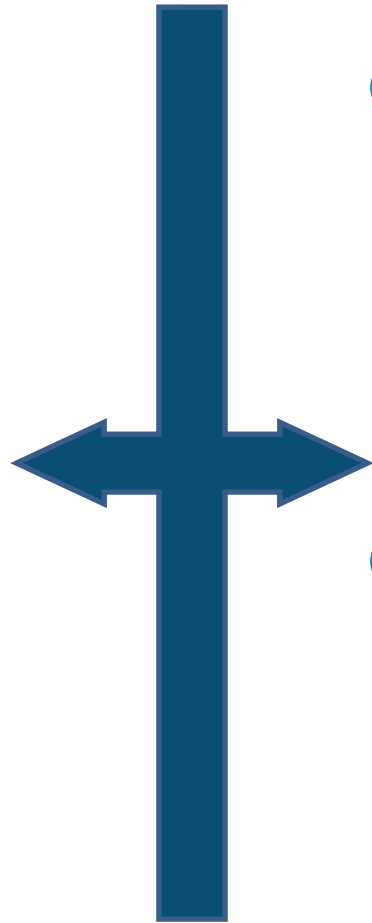
Inversionistas



Empleados



Comunidad



Estrategia ESG

1

Modelo de Negocio & Innovación

- No "Fees"
- Alineamiento de intereses con los inversionistas

2

Liderazgo & Gobierno Corporativo

- Comité Técnico & Comités Especiales
- Transparencia & Reporteo
- Apego a las estrategias institucionales de reporteo
- Factores de Riesgo ESG

3

Capital Social

- Ecosistema PYMES
- Empleados
- Principios del Gobierno Federal "Decálogo"

4

Reputación

- Tenedores
- Productos
- Desarrollos EcoFriendly
- Manejo de Marca
- Percepción
- Ética de Negocios



La guerra comercial entre EUA y China presenta oportunidades para México y Canadá



EUA tiene grandes incentivos para reforzar la cadena de suministro en Norteamérica



Durante 2020, México ha superado a China como el mayor exportador a EUA



Los parques industriales mexicanos se encuentran fuertemente interconectados a la economía de EUA



Nuestro modelo se enfoca en la generación de ingresos provenientes de empresas exportadoras



Los CBFIs de Upsite están favorablemente expuestos al entorno económico internacional



Upsite en un Vistazo

PERFIL DE LA COMPAÑÍA



SBA: **54,221**
(Superficie Bruta Arrendable m²)

SBA Potencial: **358,545**
(m²)

Reserva Territorial: **794,610**
(m²)

Tasa de Ocupación: **100%**

Vencimiento Promedio: **8.4**
(Contratos en años)

PORTAFOLIO

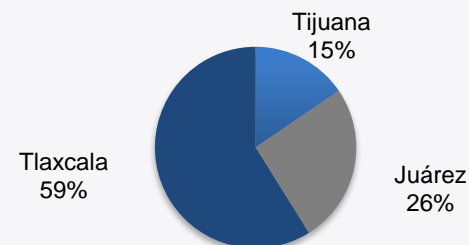
Portafolio Estabilizado

	Región	SBA (m ²)	% Rentado
TIJ01	Tijuana	8,400	100%
CJS01	Juárez	13,901	100%
TLX01	Tlaxcala	31,920	100%
Total		54,221	

Perfil de Vencimientos

Año	% del vencimiento	SBA m ²
2020	0.0%	0
2021	0.0%	0
2022	0.0%	0
2023	6.7%	3,261
2024	0.0%	0
2025 & Adelante	93.3%	50,600
Total	100.0%	53,861

(%) SBA Portafolio Estabilizado



Reserva Territorial 1Q20

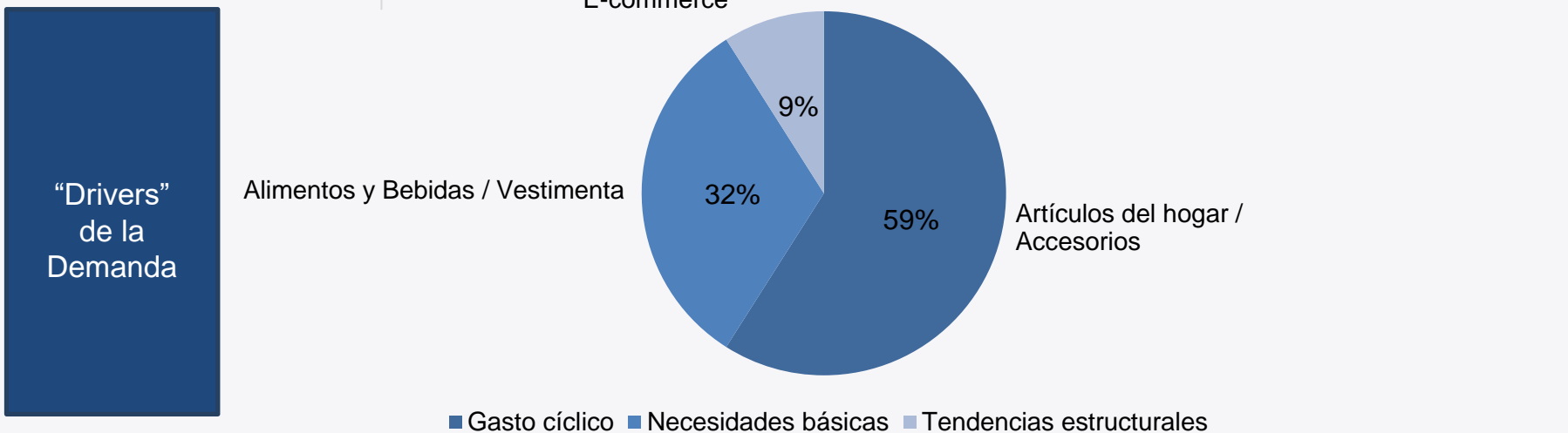
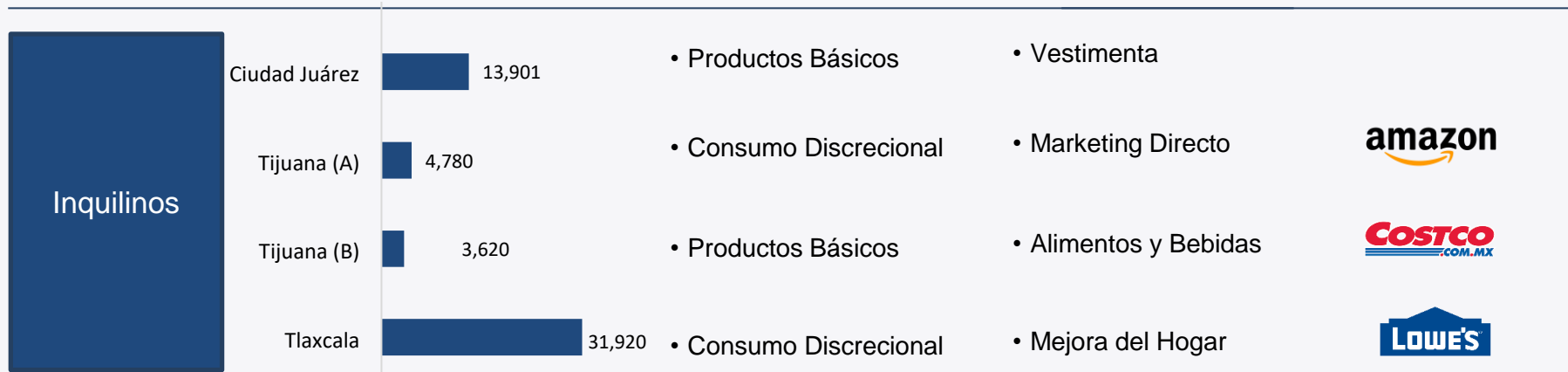
	SBA Proyectado (m ²)	Valor de Mercado (Ps. 000)
Norte		
Tijuana	43,422	188,452
Cd. Juárez	30,356	65,016
Subtotal	73,778	253,468
Bajío		
Querétaro	145,854	253,900
Irapuato	128,206	209,128
Subtotal	274,060	463,028
Centro		
Naucalpan	10,707	101,593
Tlaxcala	0	0
Subtotal	10,707	101,593
Total	358,545	818,089

PORTAFOLIO & ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTOS

Propiedades Existentes y Reserva Territorial (M ²)		Renta Mensual (USD)	Plazo del Arrendamiento	SBA Potencial (M ²)	
Propiedades	Ciudad Juárez	13,901	\$66,086	88 meses	
	Tijuana (A)	4,780	\$26,750	84 meses	
	Tijuana (B)	3,620	\$20,266	39 meses	
	Tlaxcala	31,920	\$134,704	120 meses	
Reserva Territorial	Ciudad Juárez	69,719		30,356	
	Tijuana	100,104		43,422	
	Irapuato	302,085		128,206	
	Querétaro	315,468		145,854	
	Naucalpan	7,235		10,707	
Total			\$247,806	8.4 años	358,545

VALOR MÁS ALLÁ DE BIENES RAÍCES / TENDENCIAS

Inquilino por Propiedad (M ²)	S&P 500 Sector	S&P 500 Industria	S&P 500 Global Supply Chain
---	----------------	-------------------	-----------------------------





Gracias

+52 (55) 21670977 contacto@upsite-mexico.com

