

[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: No aplica.

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



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

Montes Urales 620, piso 1, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.



UPSITE MÉXICO, S.A.P.I. DE C.V.

Carretera México – Toluca No. 5420, Interior 2003, Piso 20, Colonia El Yaqui, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05320, Ciudad de México, 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 2022-12-31
Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en circulación	56,257,365
Certificados bursátiles fiduciarios en tesorería	0

Número de fideicomiso:

3218

Datos relativos al contrato de fideicomiso:

Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración identificado con el 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, con la comparecencia el Administrador.

Fideicomisarios en primer lugar:

Los tenedores de los certificados bursátiles

Fideicomisarios en segundo lugar:

NA

Fideicomisarios en tercer lugar:

NA

Otros Fideicomisarios:

NA

Administrador del patrimonio del fideicomiso:

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

Asesor del fideicomiso:

NA

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2022, el portafolio de Fibra Upsite estaba compuesto por seis diferentes ubicaciones esto es, en los Estados de Baja California, Chihuahua, Tlaxcala, Estado de México, Querétaro y Guanajuato.

HISTORIAL DEL PORTAFOLIO

Al 31 de diciembre de 2018 nuestro portafolio contaba con dos terrenos con un área estimada de 219,469 metros cuadrados y una superficie bruta arrendable ("SBA") potencial de 95,097 metros cuadrados. Estas propiedades están ubicadas en dos de las zonas de más alto crecimiento económico del país, Tijuana y Ciudad Juárez.

Posteriormente, por virtud de la Asamblea General Extraordinaria de fecha 13 de noviembre de 2018 se aprobó la sustitución de los CBFIs destinados al proyecto del parque industrial San Martín Obispo, identificado para los efectos de Fibra Upsite como "Centro I "B", para la adquisición de dos terrenos ubicados en los Estados de Tlaxcala y Querétaro.

En consecuencia, con fecha 20 de febrero de 2019 se realizó la aportación del terreno en el Estado de Tlaxcala. Asimismo, con fecha 31 de enero de 2019, Fibra Upsite celebró un contrato privado de promesa de aportación de un terreno en el Estado de Querétaro, que fue modificado mediante diversos convenios modificatorio hasta lograr la formalización de la aportación, con una superficie aproximada de 315,468 metros cuadrados, lo cual nos da un potencial de Superficie Bruta Arrendable de 145,845 metros cuadrados.

En el mes de marzo de 2021 Fibra Upsite concretó la adquisición de 14.4 hectáreas de reserva territorial ubicada junto a nuestro parque industrial existente en Ciudad Juárez, Chihuahua, con el fin de desarrollar aproximadamente 70 mil metros cuadrados adicionales de SBA, para que en conjunto con el parque industrial existente se tenga una superficie aproximada de 120,455 m².

Al 31 de diciembre de 2022 nuestros proyectos y sus ubicaciones eran los siguientes:

171,099 m²

SBA Portafolio Total

34,238 m²

BTS en proceso

100%

Tasa de ocupación

624,719 m²

Reserva Territorial

284,767 m²

SBA Potencial

Valor Propiedades de Inversión

Ps. 3,472.6 millones

NAV por CBF1

Ps.54.31



	Área de Terreno (m ²)			Área construible estimada (m ²)			Valor de Mercado (Ps.000)		
	4T22	4T21	% Var. ToT	4T22	4T21	% Var. ToT	4T22	4T21	% Var. ToT
Norte									
Cd. Juárez *	0.0	144,380	(100.0)	0.0	70,512	(100.0)	0.0	219,518	(100.0)
Total Región	0.0	144,380	(100.0)	0.0	70,512	(100.0)	0.0	219,518	(100.0)
Bajo									
Querétaro	315,399	315,399	0.0	145,854	145,854	0.0	368,600	277,700	32.7
Irapuato	302,085	302,085	0.0	128,206	128,206	0.0	227,000	225,500	0.7
Total Región	617,484	617,484	0.0	274,060	274,060	0.0	595,600	503,200	18.4
Centro									
Naucalpan	7,235	7,235	0.0	10,707	10,707	0.0	112,100	110,700	1.3
Total Región	7,235	7,235	0.0	10,707	10,707	0.0	112,100	110,700	1.3
Total	624,719	769,099	(18.8)	284,767	355,279	(19.8)	707,700	833,418	(15.1)

PROYECTOS EN DESARROLLO

Al 31 de diciembre de 2022 Fibra Upsite tenía un proyecto en desarrollo ya contaba con contratos de arrendamiento:

Portafolio en Construcción	Región	SBA (m ²)	% de Avance
CJS06	Juárez	34,237	63%
Total		34,237	

Distribuciones, periodicidad y procedimiento de cálculo:

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

La distribución de las ganancias 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 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 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.

A la fecha de este reporte anual, el número de CBFIs en circulación asciende a la cantidad de 56,257,365 y 78,244,711 CBFIs se encuentran en tesorería.

La clave de cotización de los CBFIs es "FIBRAUP 18".

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.

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2022, no hubo Resultado Fiscal por lo que no habrá Distribución respecto del ejercicio fiscal reportado.

El nivel de endeudamiento de Fibra Upsite es de 24.5%, y el Índice de cobertura de servicio de la deuda es de 1.88 veces, ya que la empresa está en periodo de gracia de la amortización de la mayor parte de la deuda. Nuestro nivel de endeudamiento cumple con la Política de Endeudamiento establecida por el Fideicomiso.

Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Depositario:

S.D.Indeval Institución para el deposito de valores, S.A DE C.V

Régimen fiscal:

El Fideicomiso se regula por lo establecido en los artículos 187 y 188 LISR

En su caso, dictamen valuatorio:

No aplica.

Los CBFIs están inscritos en el Registro Nacional de Valores y son objeto de cotización en el listado de la Bolsa Mexicana de Valores.

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado por el ejercicio fiscal terminado al 31 de diciembre de 2022.

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:

Por el ejercicio que se termino el 31 de diciembre 2022

Índice

[411000-AR-NBIS3] Datos generales - Reporte Anual	1
[412000-NBIS3] Portada reporte anual	2
[413000-NBIS3] Información general.....	13
Glosario de términos y definiciones:.....	13
Resumen ejecutivo:.....	22
Factores de riesgo:.....	40
Otros valores emitidos por el fideicomiso:	55
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:	55
Destino de los fondos, en su caso:	56
Documentos de carácter público:.....	56
[421000-NBIS3] El fideicomiso	58
Historia y desarrollo del fideicomiso:	58
Descripción del negocio:	60
Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso estará enfocado a invertir:	67
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:.....	67
Principales clientes:.....	67
Legislación aplicable y régimen fiscal:	69
Recursos humanos:	75
Desempeño ambiental:.....	75
Información de mercado:.....	76
Estructura de administración:	83
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:	86
Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios:	86
Distribuciones:.....	87
Evolución de los activos del fideicomiso:.....	108
Desempeño de los activos del fideicomiso:.....	109

Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:	112
Contratos y acuerdos relevantes:	114
Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:	130
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	132
Audidores externos del fideicomiso:	133
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores:.....	134
Estructura del fideicomiso y principales tenedores:	134
[422000-NBIS3] Administrador del patrimonio del fideicomiso	143
Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:	143
Actividad Principal:	145
Recursos Humanos del administrador del patrimonio:	145
Estructura corporativa:.....	146
Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales del administrador del patrimonio:.....	146
Administradores y tenedores de los certificados:	147
[425000-NBIS3] Información financiera del fideicomiso	158
Información financiera seleccionada del fideicomiso:.....	158
Informe de créditos relevantes del fideicomiso:.....	170
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):	172
Resultados de la operación del fideicomiso:	173
Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:.....	176
Control Interno del fideicomiso:.....	180
Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del fideicomiso:	182
[428000-NBIS3] Información financiera de la administración interna	185
Información financiera seleccionada de la administración interna:.....	185
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación de la Administración Interna:	185

Resultados de la operación de la administración interna:	185
Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la administración interna:	185
[432000-NBIS3] Anexos	190

[413000-NBIS3] Información general

Glosario de términos y definiciones:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“Base para el Cálculo del Bono de Socios Fundadores” significa, la suma de los CBFIs que sean materia de la Oferta Pública, más los CBFIs reservados para los Propietarios en el Fideicomiso Escrow que aportaran inicialmente sus propiedades al Patrimonio del Fideicomiso, hasta donde alcancen para el pago de dicho Bono de Socios Fundadores.

“Beneficios a Empleados” significa, todos los beneficios a empleados que autorizó 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 lo futuro por los Propietarios, conforme a lo previsto en el Fideicomiso, que incluirán, de manera enunciativa más no limitativa, todas las construcciones edificadas sobre los mismos, así como Derechos.

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

“BTS” significa, Edificio a la medida.

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

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

“CFF” significa, Código Fiscal de la Federación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“Contrato de Administración” significa el contrato que celebran el Fiduciario y el Administrador en la misma fecha de celebración del Fideicomiso, incluyendo cualesquiera modificaciones a dicho contrato que se realicen de tiempo en tiempo, previa autorización de la Asamblea de Tenedores, y se acuerden por escrito entre el Fiduciario y el Administrador, por virtud del cual el Administrador prestará los Servicios de Administración.

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

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

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

“Convenio de Adhesión” significa, un convenio que, conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, del Comité Técnico, o del Administrador, según sus respectivas facultades, celebre el Fiduciario con algún Propietario, mediante el cual dicho Propietario aporte al Patrimonio del Fideicomiso uno o más

Bienes Inmuebles y se adhiera al Fideicomiso a cambio de CBFIs, o de una mezcla de pago en efectivo y CBFIs.

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

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

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

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

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

“Deuda” significa (a) adeudos por dinero tomado en préstamo, (b) obligaciones derivadas de la colocación de instrumentos de deuda, ya sea en forma pública entre el gran público inversionista o en forma privada, (c) obligaciones como arrendatario conforme a arrendamientos que deben ser calificados 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 sub incisos del (a) al (d) anteriores.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“FFO” significa, el flujo de operación, calculado en base a la utilidad (pérdida) integral consolidada del periodo menos el efecto neto de: conversión de operaciones extranjeras, impuesto a la utilidad, ganancia (pérdida) en revaluación de propiedades de inversión, depreciación de otros activos e impuesto pagado en efectivo. El FFO de la Fibra está calculado de acuerdo a la guía propuesta por la Asociación Mexicana de FIBRAS Inmobiliarias.

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

“Fideicomiso CIB/3281” o **“Fideicomiso Escrow”** significa el fideicomiso identificado con el número CIB/3281, de fecha 17 de junio de 2019, celebrado, entre otros, por Banco Actinver, Sociedad Anónimo de Banco Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria actuando única y exclusivamente como Fiduciario del Contrato del Fideicomiso Irrevocable CIB/3027 como fideicomitente y, CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario, al cual fueron transferidos los certificados remanentes que estaban en dicho Fideicomiso.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“**LGTOC**” significa, Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

“**LMV**” significa, Ley del Mercado de Valores.

“**México**” significa, los Estados Unidos Mexicanos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“**Período Mínimo de Inversión**” significa, para cada uno de los Bienes Inmuebles, cuatro años contados a partir de la terminación de su construcción o de su adquisición, según corresponda, o cualquier otro plazo

señalado en las disposiciones legales, durante el cual dichos Bienes Inmuebles no deban ser vendidos o enajenados para dar cumplimiento al régimen de inversión de Fibras vigente de tiempo en tiempo.

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

“PIB” significa, Producto Interno Bruto.

“Política de Endeudamiento” significa, la política de endeudamiento prevista en el Fideicomiso, que implica que el Fiduciario no podrá contratar ningún crédito, préstamo o financiamiento, cualquiera que sea su naturaleza, si el monto total insoluto de dichos créditos, préstamos o financiamientos implica un Apalancamiento mayor al cuarenta por ciento (40%), 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.

“Portafolio de Inversión” significa, el conjunto de propiedades que conforman el Patrimonio del Fideicomiso.

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

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

“PYMEs” significa, Pequeñas y Medianas Empresas.

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

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

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

“SAT” significa, el Servicio de Administración Tributaria.

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

“SBA” significa, Superficie Bruta Arrendable.

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

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

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

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

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

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

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

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

Resumen ejecutivo:

Fibra Upsite es un vehículo inmobiliario con un planteamiento de inversión único, enfocado en los ciclos de generación de valor provenientes del desarrollo y arrendamiento de los edificios industriales, así como en potencializar las operaciones de empresas a través del diseño de bienes inmuebles altamente eficientes. El objetivo de Fibra Upsite es generar rendimientos atractivos para los inversionistas derivados de su participación en toda la cadena de desarrollo y su eventual enajenación.

Derivado de impacto de la alta volatilidad en los mercados generado por la pandemia, la guerra comercial entre EUA y China y las tensiones geopolíticas en varias partes del mundo, la estrategia de Fibra Upsite se ha enfocado en captar empresas conectadas a las cadenas de suministro mundial, considerando el reacomodo de dichas cadenas de suministro ("*Near Shoring*") y en atender de manera más eficiente al mercado de Norteamérica.

En el 2018 planteamos incorporar en nuestro modelo de desarrollo dos productos Co-Working Industrial® y *Clusters* o agrupamientos industriales enfocados en atender las necesidades de espacio industrial de las pequeñas y medianas empresas (PYMES) en nuestro país. El objetivo era proporcionarles acceso a instalaciones de clase mundial, mediante la oferta de espacios industriales diseñados para promover incrementar la eficiencia operativa y un ambiente de colaboración, que generaría ahorros para los inquilinos y mejoraría su productividad y rentabilidad.

Sin embargo, hemos pospuesto el desarrollo de dichos productos para el momento en que las condiciones del mercado sean apropiadas.

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

Eventos relevantes

- Con fecha 13 de enero de 2022, se notificó a Stone Cer, S.A de C.V., en su carácter de arrendatario de la nave industrial localizada en Tlaxcala, la rescisión del contrato de arrendamiento derivado de diversos incumplimientos por parte del arrendatario. Fibra Upsite inicio dos procesos extrajudiciales para el cobro de la póliza de fianza que garantiza las obligaciones del contrato de arrendamiento por la cantidad equivalente hasta de 30 meses de renta. En adición, el día 13 de abril de 2022, Fibra Upsite solicitó llevar a cabo una fe de hechos, por parte de notario público autorizado en el Estado de Tlaxcala, para acreditar que la nave industrial se encontraba sola, sin personal del arrendatario o de seguridad que la resguardara. Ante dicha situación, el Administrador tomó posesión de la nave industrial y contrató personal de seguridad para resguardarla, junto con toda la maquinaria y demás bienes muebles del arrendatario que fueron debidamente inventariados.
- Con fecha 14 de marzo de 2022, Fibra Upsite llevó a cabo la tercera disposición de su línea global de USD\$50 millones con Bancomext por un monto estimado de USD\$17.45 millones a un plazo de 7 años. Los primeros dos años del servicio de la deuda comprenderán únicamente el pago de intereses, y posteriormente, sobre la base de un calendario de amortización de 25 años, se pagarán mensualmente el principal y los intereses correspondientes.
- Con fecha 7 de junio de 2022 se anunció la contratación del Auditor Externo Galaz, Yamazaki, Ruiz, Urquiza, S.C. ("Deloitte") para proporcionar servicios de auditoría externa para el ejercicio 2022.

- Con fecha 9 de junio de 2022, Fibra Upsite promovió un juicio ejecutivo mercantil para el cobro de una de las garantías (Pagaré), en contra de Stone Cer, S.A de C.V., (obligado) y avales. Dicho juicio está aún pendiente de resolución.
- Con fecha 14 de julio de 2022, Fibra Upsite promovió una demanda de amparo derivado de que uno de los acreedores de Stone Cer, S.A. de C.V., solicitó judicialmente acceso al inmueble de Tlaxcala con el fin de llevar a cabo un embargo de la maquinaria. El juicio de amparo tiene la finalidad de que dicho embargo se declare nulo, por haber sido realizado en una propiedad que desde el mes de enero de 2022 ya no se encontraba arrendada por Stone Cer, S.A de C.V.
- Con fecha 24 de agosto de 2022, Fibra Upsite promovió un juicio especial de fianzas en contra de Tokio Marine HCC México Compañía Afianzadora, S.A. de C.V., para el cobro de la póliza de fianza que expedida por dicha afianzadora a favor del Fiduciario y a través de la cual se garantizó el cumplimiento de las obligaciones de Stone Cer conforme al contrato de arrendamiento. Con fecha 30 de marzo de 2023 se dictó sentencia de primera instancia a favor de Fibra Upsite, condenado a la Tokio Marine HCC México Compañía Afianzadora, S.A. de C.V., al pago del monto tola de la póliza de fianza más actualización e intereses en términos de la ley aplicable. Dicha sentencia está sujeta a recurso de apelación y posteriormente a juicio de Amparo Directo.
- Con fecha 29 de agosto de 2022 Fibra Upsite amplió su línea de crédito global con Bancomext por USD\$50 millones adicionales para llegar a un total de USD\$100 millones. Estos recursos le permitirán seguir desarrollando su portafolio orgánicamente.
- El 14 de septiembre de 2022 se entregó a los Socios Fundadores la primera exhibición del bono equivalente al 1.1% de los CBFIs reservados durante la Oferta Pública. La entrega de los CBFIs se hizo de acuerdo al cumplimiento de un crecimiento promedio compuesto anual (CAGR por sus siglas en inglés) del valor neto de los activos (NAV por sus siglas en inglés y que para cuyo cálculo el Fideicomiso excluye los pagos y rentas anticipadas) de al menos 9.25% (nueve punto veinticinco por ciento), calculado por CBFi, en el cuarto aniversario de la Oferta Pública Inicial.
- Durante septiembre de 2022, Fibra Upsite realizó la cuarta disposición de su línea global de USD\$100 millones con Bancomext por un monto de USD\$10.6 millones a un plazo de 7 años y con una tasa fija de 6.15%. Los primeros dos años del servicio de la deuda comprenderán únicamente el pago de intereses, y posteriormente, sobre la base de un calendario de amortización de 25 años, se pagarán mensualmente el principal y los intereses correspondientes.

Resumen de información financiera comparativa por los últimos 3 ejercicios.

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (Fibra Upsite)
Estado de posición financiera (pesos mexicanos)

Ps	31-Dec-22	31-Dec-21	31-Dec-20
Activo Circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	493,966,376	682,971,172	1,035,183,518
Cuentas por cobrar	7,350	74,876,721	29,866,005
Otras Cuentas por cobrar	1,464,621	967,570	862,092
Impuesto al valor agregado por recuperar	195,856,437	114,621,224	78,475,010
Total del Activo Circulante	691,294,785	873,436,687	1,144,386,626
Activo No Circulante			
Propiedades de inversión	3,472,640,365	2,735,715,107	1,743,564,561
Efectivo restringido	6,089,923	3,734,891	101,250
Otros activos	2,760,692	1,027,078	2,396,516
Total de Propiedades de Inversión	3,481,490,980	2,740,477,076	1,746,062,326
Total del Activo	4,172,785,765	3,613,913,763	2,890,448,952
Pasivo Circulante			
Otras cuentas por pagar	83,587,042	10,194,696	16,606,396
Rentas cobradas por anticipado	0	39,468,017	35,794,224
Porción circulante de deuda a largo plazo	9,175,429	600,084	0
Total del Pasivo Circulante	92,762,471	50,262,797	52,400,620
Pasivo Largo Plazo			
Depósitos en garantía	17,037,361	13,137,373	9,104,300
Rentas cobradas por anticipado	20,356,954	24,744,009	13,427,358
Deuda a largo plazo	1,014,638,862	512,333,735	233,735,990
Total del Pasivo Largo Plazo	1,052,033,176	550,215,117	256,267,648
Total del Pasivo	1,144,795,647	600,477,914	308,668,268
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Patrimonio contribuido	1,919,049,257	1,919,049,257	1,919,049,257
Resultados acumulados	1,108,940,860	1,094,386,593	662,731,427
Total del Patrimonio	3,027,990,117	3,013,435,850	2,581,780,684
Total del Pasivo y Patrimonio	4,172,785,765	3,613,913,763	2,890,448,952

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

Ps	2022	2021	2020	% Variación	
				2022 vs. 2021	2021 vs. 2021
Ingresos por arrendamiento	118,116,154	74,572,600	48,730,995	58.4	53.0
Costo de operación de las propiedades de inversión	(22,351,714)	(10,404,830)	(5,218,914)	114.8	99.4
Ingreso Operativo Neto	95,764,440	64,167,770	43,512,081	49.2	47.5
Gastos de administración	(165,067,149)	(49,292,004)	(49,643,579)	234.9	(0.7)
Reserva por cuentas incobrables	(7,283,376)	0	0	na	na
UAFIDA	(172,350,525)	14,875,766	(49,643,579)	na	(342.6)
Ingresos por recuperación de los impuestos	4,397,920	0	0	na	na
Intereses Ganados	3,476,618	19,847,839	14,465,177	(75.3)	37.2
Gasto por intereses	(40,135,206)	(12,354,883)	(1,380,569)	224.9	794.9
Utilidad (pérdida) cambiaria	9,627,052	354,222	3,442,971	na	(89.7)
Total resultado o integral de financiamiento	(27,031,536)	7,847,177	16,527,578	(388.4)	(52.5)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	113,773,968	408,932,223	105,542,075	(72.2)	287.5
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	14,554,267	431,655,166	115,938,156	(96.6)	272.3
Utilidad neta e integral básica por CBR	0.2587	7.6729	2.7443	(96.6)	179.6
Utilidad neta e integral básica por CBR (diluida)	0.1082	3.2093	0.8620	(96.6)	272.3
CBFs en circulación	56,257,365	56,257,365	42,246,343		
CBFs en circulación con efectos de dilución	134,502,076	134,502,076	134,502,076		

Resultados de la Operación 2022, comparado con el ejercicio concluido en el 2021

Ingresos

Los ingresos acumulados por concepto de arrendamientos al cierre de 31 de diciembre de 2022 totalizaron Ps.118,116,154 comparados con Ps.74,572,600 al cierre del 2021. El ingreso operativo neto fue de Ps.95,764,440 y de Ps.64,167,770, al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

Gastos de administración

Los gastos de administración acumulados totalizaron Ps.165,067,149 al 31 de diciembre de 2022, comparados con los Ps.49,292,004 al cierre del 2021. El monto reportado se encuentra en línea con el presupuesto anual autorizado por el Comité Técnico.

Intereses ganados

Los ingresos por intereses acumulados fueron de Ps.3,476,618 debido a la inversión de los recursos de la caja en los instrumentos gubernamentales. Los ingresos por intereses al cierre de 31 de diciembre de 2021 fueron de Ps.19,847,839.

Gasto por interés

Los gastos por interés al cierre de 2022 fueron de Ps.40,135,206. Este monto incluye el pago de los intereses de las dos disposiciones de la deuda, así como los gastos incurridos para que dichas disposiciones sucedieran. Al 31 de diciembre de 2021 los gastos por intereses alcanzaron Ps.12,354,883.

Al cierre de 2022 se reconoció la utilidad cambiaria de Ps.9,627,052, ya que la mayoría de la caja y el 100% de la deuda se mantiene en dólares americanos. Derivado de lo anterior, la pérdida integral de financiamiento fue de Ps.27,031,53 en comparación con la utilidad de Ps.7,847,177 al cierre de 2021.

Ganancia en revaluación de propiedades de inversión

Al cierre del 31 de diciembre de 2022 el ajuste al valor razonable de propiedades de inversión de Fibra Upsite ascendió a Ps.113,773,968 comparados con Ps.408,932,223 al cierre de 2021.

Al cierre de ejercicio se practicaron las actualizaciones de todo el portafolio existente. Estos avalúos fueron realizados por una firma de valuación independiente reconocida en el mercado inmobiliario industrial.

Utilidad

Al 31 de diciembre de 2022 se presenta una utilidad neta del periodo de Ps.14,554,267 comparada con la utilidad de Ps.431,655,166 al 31 de diciembre de 2021.

Activos

El saldo de Efectivo y Equivalentes fue de Ps.500,056,299 al cierre del 31 de diciembre de 2022, el cual esta invertido en papel gubernamental de corto plazo. De dicho monto Ps.6,089,923 represento el efectivo restringido, conforme a los términos y condiciones de la Línea de Crédito Global que se tiene contratada con Bancomext.

Al 31 de diciembre de 2022, Fibra Upsite tiene Ps.195,856,437 de Impuesto al Valor Agregado por recuperar derivado de los gastos de emisión, los gastos en las propiedades de inversión (aportación de los terrenos), así como de los gastos de administración de la Fibra.

Clientes

Al cierre del 2022 el saldo de los Clientes fue de Ps.7,349, comparado con Ps. 74,876,721 al cierre de 2021. El monto de 2021 se debe a la provisión de las rentas anticipadas pendientes de uno de los inquilinos de la Fibra.

Propiedades de inversión

Al cierre del 31 de diciembre de 2022, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.3,472,640,365 representando un incremento del 26.9%, comparado con el 2021.

Pasivos Circulantes

Los Pasivos Circulantes de Fibra Upsite alcanzaron Ps.92,762,471 al cierre del 31 de diciembre de 2022, los cuales corresponden en su mayoría a las rentas cobradas por anticipado y las provisiones a corto plazo.

Pasivos No Circulantes

Los Pasivos de largo plazo fueron Ps.1,052,033,176 los cuales incluyen la deuda bancaria, las rentas cobradas por anticipado de largo plazo y los depósitos de garantía a largo plazo entregados por nuestros inquilinos. La tasa de interés fija promedio de las disposiciones que se han realizado hasta la fecha es del [5.26%. Los primeros dos años del servicio de la deuda comprenderán únicamente el pago de intereses, y posteriormente, sobre la base de un calendario de amortización de 25 años, se pagarán mensualmente el principal y los intereses correspondientes.

Al 31 de diciembre de 2021 la deuda de largo plazo fue de Ps.512,333,735.

Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2022 el Patrimonio del Fideicomiso es de Ps.1,919,049,257 y está compuesto principalmente por los recursos obtenidos a través de los levantamientos de capital y por el valor de las reservas territoriales. Adicionalmente, el Fideicomiso CIB/3281 ("Escrow") mantiene reservados 2,913,732 CBFIs y su valor se verá reflejado dentro del Patrimonio del Fideicomiso una vez que dichos CBFIs hayan sido utilizados conforme a las instrucciones que eventualmente resuelva el Comité Técnico.

Flujo de operación

Los fondos de operación (FFO) fueron de Ps.(99,219,700) para el 2022, en comparación con los Ps.22,722,943 en el mismo periodo de 2021. La disminución se debió principalmente a mayores gastos por intereses, menores intereses recibidos por las inversiones en las cuentas bancarias, así como a un número mayor de CBFIS en circulación debido a la suscripción de capital.

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (Fibra Upsite) FFO Reconciliación (pesos mexicanos)			
	12 meses		
Ps.	2022	2021	Var.
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	14,554,267	431,655,166	(96.6)
<i>Ajustes</i>			
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	113,773,968	408,932,223	(72.2)
FFO Atribuible	(99,219,700)	22,722,943	(536.6)
CBFIs en circulación	56,257,365	56,257,365	0.0
FFO por CBFi	(1.764)	0.404	(536.6)

Durante el ejercicio al 31 diciembre de 2022 no hubo Resultado Fiscal, razón por la cual no habrá distribución de resultado fiscal.

Resultados de la Operación 2021, comparado con el ejercicio concluido en el 2020

Ingresos

Los ingresos acumulados por concepto de arrendamientos al cierre de 31 de diciembre de 2021 totalizaron Ps.74,572,600, y el ingreso operativo neto a doce meses fue de Ps.64,167,770. Los ingresos acumulados por concepto de arrendamientos al cierre de diciembre de 2020 totalizaron Ps.48,730,995 y el ingreso operativo neto a doce meses fue de Ps.43,512,081. Al 31 de diciembre de 2019 Fibra Upsite no tuvo ingreso por arrendamiento.

Gastos de administración

Los gastos de administración acumulados totalizaron Ps.49,292,004 comparados con los Ps.49,643,579 al del 2020, lo que representa una reducción del 0.7%. El monto reportado se encuentra en línea con el presupuesto anual autorizado por el Comité Técnico.

Intereses ganados

En el rubro de ingresos ganados se tienen los generados por las inversiones en valores gubernamentales de los excedentes de efectivo que aún no han sido destinados al desarrollo de los proyectos. Los ingresos por intereses acumulados disminuyeron de Ps.14,465,177 al cierre de 2020 a Ps.19,847,839 al 31 de diciembre de 2021, debido al mayor nivel de la caja durante los doce meses de 2021.

Gasto por interés

Los gastos por interés al cierre de 2021 fueron de Ps.12,354,883. Este monto incluye el pago de los intereses de la primera disposición de la deuda, así como los gastos ocurridos para que la dicha disposición sucediera. En el 2020 el gasto financiero fue de Ps.1,380,569.

Ganancia en revaluación de propiedades de inversión

Al cierre del 31 de diciembre de 2021 el ajuste al valor razonable de propiedades de inversión de Fibra Upsite ascendió a Ps.408,932,223 comparados con Ps.105,542,075 al cierre del año anterior.

Al cierre de ejercicio se practicaron las actualizaciones de todo el portafolio existente. Estos avalúos fueron realizados por una firma de valuación independiente reconocida en el mercado inmobiliario industrial.

Utilidad

La utilidad cambiaria fue de Ps.354,222. Derivado a lo anterior el resultado integral de financiamiento acumulado al cierre de 31 diciembre de 2021 fue de Ps.7,847,177.

Al 31 de diciembre de 2021 se presenta una utilidad neta del periodo de Ps.431,655,166 la cual se compara con la utilidad al cierre de 2020 de Ps.115,938,156.

Activos

El saldo de Efectivo y Equivalentes fue de Ps.686,706,063 al cierre del 31 de diciembre de 2021, el cual fue invertido en papel gubernamental de corto plazo. El saldo de efectivo al 31 de diciembre de 2020 fue de Ps.1,035,183,518.

Al 31 de diciembre de 2021, Fibra Upsite tiene Ps.114,621,224 de Impuesto al Valor Agregado por recuperar derivado de los gastos de emisión, los gastos en las propiedades de inversión (aportación de los terrenos), así como de los gastos de administración de la Fibra.

Propiedades de inversión

Al finalizar 2021 el portafolio de Fibra Upsite estaba compuesto por seis proyectos de inversión con un valor de Ps.2,735,715,107. Todos los terrenos fueron aportados a través del intercambio de los CBFIs del fideicomiso puente y reconocidos dentro de los activos de la Fibra a valor comercial. Este rubro también incluye los gastos realizados por concepto de infraestructura y construcción, los cuales serán ajustados conforme a su valor comercial una vez que se encuentre terminada la fase de construcción de dichas propiedades.

Al cierre del 31 de diciembre de 2021, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.2,735,715,107 representando un incremento de 36.2%, comparado con el cierre de 2020.

Pasivos Circulantes

Los Pasivos Circulantes del Fibra Upsite alcanzaron Ps.50,262,712 al cierre del 31 de diciembre de 2021, los cuales corresponden en su mayoría a la provisión de Capex por invertir para terminar las construcciones en proceso; impuestos, derechos y gastos notariales para formalizar la escrituración del terreno de Querétaro; y las rentas cobradas por anticipado a corto plazo.

Pasivos No Circulantes

Los Pasivos de largo plazo fueron de Ps.550,215,201 e incluyen la deuda bancaria, las rentas cobradas por anticipado y los depósitos de garantía entregados por nuestros inquilinos. La tasa de interés fija promedio de las disposiciones que se han realizado hasta la fecha es del 3.54%. Los primeros dos años del servicio de la deuda comprenderán únicamente el pago de intereses, y posteriormente, sobre la base de un calendario de amortización de 25 años, se pagarán mensualmente el principal y los intereses correspondientes. Al 31 de diciembre de 2020 los pasivos no circulantes fueron de Ps.256,267,648.

Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2021 el Patrimonio del fideicomiso es de Ps.3,013,435,850 y está compuesto principalmente por los recursos obtenidos en los levantamientos de capital y por el valor de las reservas territoriales. Adicionalmente, el Fideicomiso CIB/3281 ("Escrow") mantiene reservados 3,290,867 CBFIs y su valor se verá reflejado dentro del Patrimonio del Fideicomiso una vez que dichos CBFIs hayan sido utilizados conforme a las instrucciones que el Comité Técnico resuelva.

Flujo de operación

Los flujos provenientes de las operaciones ("FFO") atribuibles a los accionistas al cierre del 2021 totalizaron Ps.22,722,943 o Ps.0.4 por CBFi. Al 31 de diciembre de 2020 el flujo de operación fue Ps.10,396,081.

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (Fibra Upsite)
FFO Reconciliación (pesos mexicanos)

	12 meses		
	2021	2020	Var.
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	431,655,166	115,938,156	272.5
Ajustes			
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	408,932,223	105,542,075	287.5
FFO Atribuible	22,722,943	10,396,081	118.6
CBFIs en circulación	56,257,365	42,246,343	33.2
FFO por CBI	0.404	0.246	64.1

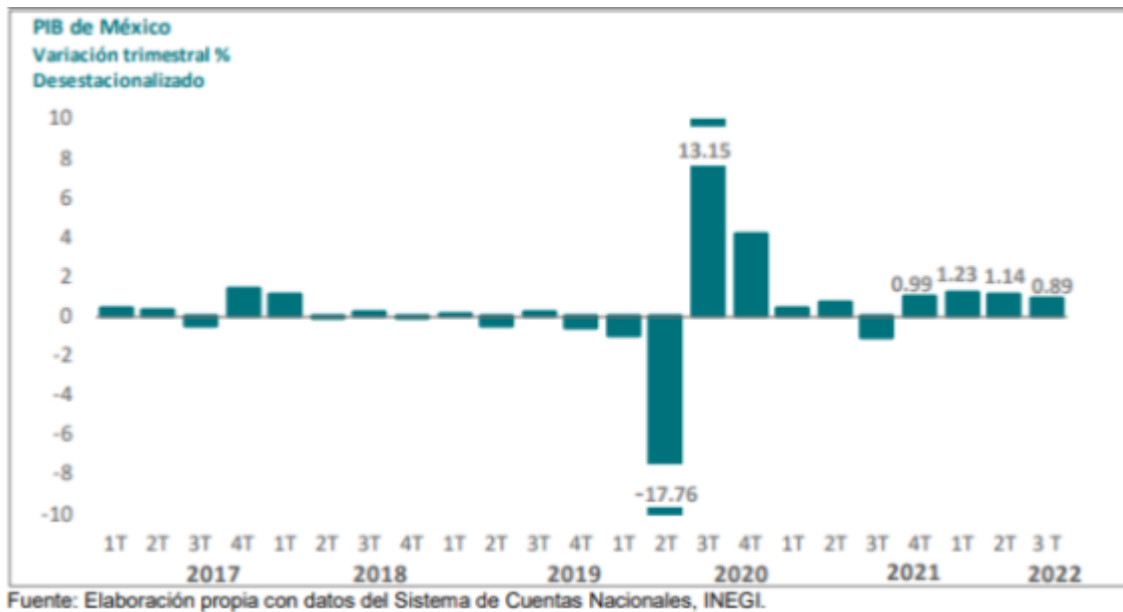
Durante los ejercicios 2020 y 2021 no existió Resultado Fiscal, razón por la cual no hubo ni habrá distribución de resultado fiscal.

Panorama General

La recuperación de la economía norteamericana ha impulsado parcialmente a la de México, principalmente a su sector exportador, beneficiando de manera particular a las empresas ubicadas en la franja fronteriza. Sin embargo, el crecimiento del PIB de nuestro país fue de solo un 3% en 2022 respecto a 2021, lo que resultó insuficiente para compensar la caída que presentó en el 2020 derivado de la pandemia y la crisis económica. La economía mexicana fue impulsada por un sector exportador que se ha beneficiado de la relocalización de algunas cadenas de suministros “nearshoring” y un consumo doméstico apoyado en las remesas, el crecimiento observado en el 2022 fue ligeramente superior a la expectativa de 2.8% que se tenía a principios del año pasado. Si bien se han elevado ligeramente los pronósticos de crecimiento de la economía mexicana para 2023, existen desafíos como una inflación duradera que provoque el mantenimiento de tasas de interés elevadas que afecten el nivel consumo, entre otros factores.

Por otro lado, México ha sido objeto de una mayor atención por parte de los mercados financieros debido a la incertidumbre generada por algunas políticas relacionadas con reformas como la del sector energético o medidas tendientes a debilitar el marco institucional del país.

En resumen, el panorama macroeconómico de México seguirá dependiendo en gran medida del comportamiento de la economía norteamericana de la capacidad del país para abordar los desafíos estructurales y de fomentar un entorno empresarial más favorable.



Actualmente, podemos ver que empresas relacionadas con el sector salud, alimentos y bebidas y el comercio electrónico han experimentado crecimientos sostenidos, mientras que otras como la automotriz, presentan una recuperación más lenta. Ejemplo de esto en el sector de comercio electrónico se refleja en el desempeño de empresas como Uber Eats, Rappi, Didi Food, Cornershop y “marketplaces” como Mercado Libre, Walmart, y Amazon. Durante 2022 el comercio electrónico en México creció 23% lo que significa que más de 63 millones de mexicanos adquirieron productos o servicios en internet durante el año lo que significa que 9 de cada 10 internautas adultos compró en línea, según la Asociación Mexicana de Ventas Online (AMVO) y las ventas alcanzaron un valor de mercado de 528,000 millones de pesos (27.7 millones de dólares). Al cierre de 2022, el valor de mercado de las ventas minoristas en México por canales en línea casi triplicó el monto de 2019, antes de la pandemia de Covid-19, cuando se obtuvieron 184,000 millones de pesos (unos 9,684 millones de dólares).

Dentro de la industria inmobiliaria, el sector industrial ha reflejado una mayor resiliencia al ser impulsado, entre otros factores, por la necesidad de mantener funcionando y de fortalecer las cadenas de suministro regionales. Con el tratado comercial (T-MEC) con EUA y Canadá, se da prioridad a los proveedores de Norteamérica sobre otros jugadores globales.

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

Ubicación del portafolio

Al 31 de diciembre de 2022, el portafolio de Fibra Upsite estaba compuesto por activos ubicados en los Estados de Baja California, Chihuahua, Tlaxcala, Estado de México, Querétaro y Guanajuato.

Historial del portafolio

Al 31 de diciembre de 2018 nuestro portafolio contaba con dos terrenos con un área estimada de 219,469 metros cuadrados y una SBA potencial de 95,097 metros cuadrados. Estas propiedades están ubicadas en dos de las zonas de más alto crecimiento económico del país, como son Tijuana y Ciudad Juárez.

Posteriormente, por virtud de la Asamblea General Extraordinaria de fecha 13 de noviembre de 2018 se aprobó la sustitución de los CBFIs destinados al proyecto del parque industrial San Martín Obispo, identificado para los efectos de Fibra Upsite como Centro I "B", para la adquisición de dos terrenos ubicados en los Estados de Tlaxcala y Querétaro.

En consecuencia, con fecha 20 de febrero de 2019 se realizó la aportación del terreno en el Estado de Tlaxcala. Asimismo, con fecha 31 de enero de 2019, Fibra Upsite celebró un contrato privado de promesa de aportación de un terreno en el Estado de Querétaro, que fue protocolizado mediante escritura pública con fecha de 31 de diciembre de 2020, con una superficie aproximada de 315,399 metros cuadrados lo cual nos da un potencial de SBA de 145,845 metros cuadrados en el Estado de Querétaro.

En el mes de marzo de 2021 Fibra Upsite concretó la adquisición de 14.4 hectáreas de reserva territorial ubicada junto a nuestro parque industrial existente en Ciudad Juárez, Chihuahua, con el fin de desarrollar aproximadamente 70 mil metros cuadrados adicionales de SBA, para que en conjunto con el parque industrial existente se tenga una superficie total aproximada de 120,455 m².

Al 31 de diciembre de 2022 nuestros proyectos y sus ubicaciones eran los siguientes:

Reserva territorial

	Área de Terreno (m ²)			Área construible estimada (m ²)			Valor de Mercado (Ps.000)		
	4T22	4T21	% Var. ToT	4T22	4T21	% Var. ToT	4T22	4T21	% Var. ToT
Norte									
Cd. Juárez *	0.0	144,380	(100.0)	0.0	70,512	(100.0)	0.0	219,518	(100.0)
Total Región	0.0	144,380	(100.0)	0.0	70,512	(100.0)	0.0	219,518	(100.0)
Bajío									
Querétaro	315,399	315,399	0.0	145,854	145,854	0.0	388,800	277,700	32.7
Irapuato	302,085	302,085	0.0	128,206	128,206	0.0	227,000	225,500	0.7
Total Región	617,484	617,484	0.0	274,060	274,060	0.0	595,600	503,200	18.4
Centro									
Naucalpan	7,235	7,235	0.0	10,707	10,707	0.0	112,100	110,700	1.3
Total Región	7,235	7,235	0.0	10,707	10,707	0.0	112,100	110,700	1.3
Total	624,719	769,099	(18.8)	284,767	355,279	(19.8)	707,700	833,418	(15.1)

Proyectos en desarrollo

Al 31 de diciembre de 2022 Fibra Upsite tenía un proyecto en desarrollo ya contaba con contratos de arrendamiento o en su caso, cartas de intención:

Portafolio en Construcción	Región	SBA (m ²)	% de Avance	% Rentado	Fecha de Terminación
CJS06	Juarez	34,237	63%	57%	1T23
Total		34,237			

Oportunidad de Inversión

Fibra Upsite lleva a cabo el desarrollo de bienes raíces industriales en México con un enfoque hacia las empresas que participan en el sector exportador y ubicadas dentro de las industrias más dinámicas del país, algunas de las cuales son:

- E-commerce
- Logística
- Dispositivos médicos
- Electrónica
- Automotriz
- Aeroespacial
- Farmacéutica
- Biotecnología

El enfoque de inversión actual de Fibra Upsite está dirigido a la creación de espacios industriales flexibles y altamente funcionales a través del desarrollo de:

- Edificios a la medida (BTS): inmuebles que constituyen un producto ideal para compañías que buscan establecer operaciones en los mercados más dinámicos de México. Para el desarrollo de los mismos, participamos en conjunto con el cliente en el diseño de ingenierías de valor para maximizar sus eficiencias en su operación. Las compañías que optan por este producto reciben un edificio especialmente diseñado para ajustarse a sus necesidades específicas, espacios y accesibilidad.

- Edificios industriales estándar: son edificios flexibles que permiten atender a compañías que no necesitan instalaciones especializadas o no tienen tiempo de llevar a cabo el proceso de diseño y construcción de un edificio a la medida. Las compañías que optan por este producto tienen acceso a un espacio industrial rápidamente con características estándar que será adaptado a sus necesidades.

Mercado Objetivo y Proceso de Selección de Empresas

Fibra Upsite definió como mercado objetivo las empresas manufactureras y de logística con potencial de crecimiento en el país, muchas de las cuales participan en los sectores de interés antes mencionados. Es necesario reconocer que un número importante de estas empresas se enfrenta a restricciones de tiempo para la instalación de sus operaciones o bien, de espacios industriales modernos y funcionales que satisfagan sus necesidades.

Al mismo tiempo, existe una cantidad relevante de empresas que requieren ubicarse en espacios industriales más flexibles y de fácil acceso al mercado norteamericano.

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

Nuestro proceso de selección de empresas se basa en el amplio conocimiento y experiencia en la industria por parte del equipo de administración, en el cual, si consideran diferentes fuentes de información comercial, financiera y operativa tales como situación financiera, nivel crediticio, experiencia operativa y cliente final entre otros, con el fin de incluir en nuestro portafolio empresas certificadas y validadas en la industria manufacturera y logística de exportación.

Estrategia General

Fibra Upsite es un vehículo inmobiliario con un planteamiento de inversión único, enfocado en los ciclos de generación de valor provenientes del desarrollo y el arrendamiento de los edificios industriales, así como en potencializar las operaciones de empresas a través del diseño de inmuebles altamente eficientes. El objetivo de Fibra Upsite es generar rendimientos atractivos para los inversionistas derivados de su participación en toda la cadena de desarrollo y su eventual enajenación.

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

La reserva territorial de Fibra Upsite se encuentran ubicada en los mercados más dinámicos del país y en zonas con uso de suelo para el desarrollo industrial. El diseño conceptual de cada proyecto se realiza con base en los productos definidos anteriormente y de acuerdo con el análisis que se hace de cada mercado.

Creemos que nuestros productos generan un alto potencial para la retención y captación de nuevos clientes, ya que permiten planear su la ampliación de sus operaciones en el largo plazo y de esta manera, fortalecer el crecimiento orgánico de nuestro portafolio.

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

Nuestras fortalezas

El mundo está experimentando cambios radicales en la manera como operarán muchas de sus industrias en esta "nueva normalidad". Probablemente los procesos se vuelvan mayormente locales y regionales con el fin de reducir el

impacto al medio ambiente y poder proveer un mejor y más eficiente servicio a los consumidores. Es aquí donde México puede tomar ventaja de su posición geográfica, al formar parte de la cadena de suministro de Norteamérica. Consideramos que Estados Unidos seguirá siendo el mercado más grande del mundo y requerirá cada vez y en mayor medida de la proveeduría mexicana. El Tratado Comercial de Norteamérica o T-MEC es un factor de fortaleza para las tres naciones, aunado a la necesidad de Estados Unidos de diversificar el riesgo que representa China en varios frentes. Consideramos que el sector inmobiliario industrial continuará beneficiándose en los próximos años por esta creciente tendencia.

Equipo de administración experimentado

Los Socios Fundadores tienen una amplia experiencia en el sector inmobiliario industrial y más de 18 años trabajando como equipo. Durante su experiencia previa, este equipo diseñó esquemas y estructuras legales, financieros 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.

Los servicios de Fibra Upsite se ofrecen a través de sus oficinas en la Ciudad de México, Querétaro Tijuana y Ciudad Juárez/El Paso (TX). Dichas ubicaciones nos permitirán atender de manera personalizada a nuestros clientes y detectar nuevas oportunidades de negocio.

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

Principales ejecutivos:

- **Director General:** **RODOLFO GERARDO BALMACEDA GARCÍA** cuenta con 29 años de experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo haber sido socio fundador, director general, director comercial y director de comunicación de una de las empresas líderes en el sector inmobiliario que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.
- **Director de Estrategia de Negocios:** **ALEJANDRO ITUARTE EGEA** cuenta con más de 25 años de experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo haber sido el director de finanzas y administración y director de inversiones de una de las empresas líderes en el sector inmobiliario que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.
- **Director de Desarrollo de Negocios:** **ROQUE ALONSO TRUJILLO QUINTANA** cuenta con más de 23 años de experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo haber sido el director de desarrollo de una de las empresas líderes en el sector inmobiliario que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.
- **Director Comercial:** **JUAN CARLOS TALAVERA DE NORIEGA** cuenta con más de 16 años de experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo haber sido director comercial de una de las empresas líderes en el sector inmobiliario que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.
- **Director de desarrollo:** **DANIEL ROBERTO TRUJILLO QUINTANA** cuenta con más de 21 años de experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo haber sido director de desarrollo de una de las empresas líderes en el sector inmobiliario que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.
- **Director regional:** **ALEJANDRO LELO DE LARREA GAUDIANO** cuenta con más de 11 años de experiencia en el sector inmobiliario y de la construcción, incluyendo haber sido gerente de sustentabilidad de una de las empresas líderes en el sector inmobiliario que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.

- **Director de Administración y Finanzas:** IGA MARIA WOLSKA cuenta con más de 12 años de experiencia en el sector inmobiliario y financiero, incluyendo haber sido la directora de relación con inversionistas de una de las empresas líderes en el sector inmobiliario que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.

Estructura de Gobierno Corporativo

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

Comité Técnico:

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

El Comité Técnico al 17 de marzo de 2023 está integrado por las personas que se indican en la siguiente tabla:

Miembros Patrimoniales	Miembros Suplentes	Miembros Independientes	Miembros Suplentes
Rodolfo Gerardo Balmaceda García Alejandro Ituarte Egea Juan Manuel Valle Pereña	Juan Carlos Talavera De Noriega Roque Trujillo Quintana Francisco Javier Martínez García	Mariángela Garza Amador Anna Katrina Raptis Javier Fernández Guerra Vicente Saisó Alva	Lenora Marie Suki José Antonio Martí Cotarelo Oscar Ricardo Uribe Fernández Enrique Estévez Alverde

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

- **43%** Miembros patrimoniales
- **57%** Miembros independientes
- **29%** Mujeres en el Comité Técnico, 71% Hombres en el Comité Técnico
- **50%** Mujeres como miembros independientes

Comités de Apoyo:

Los comités de apoyo al 17 de marzo de 2023 están integrados por las personas que se indican en la siguiente tabla:

Comité de Auditoría	Comité Prácticas Societarias	Comité de Inversiones	Comité de Nominaciones
Mariángela Garza Amador Vicente Saisó Alva Enrique Estévez Alverde	José Antonio Martí Cotarelo Lenora Marie Suki Enrique Estévez Alverde	Javier Fernández Guerra Alejandro Ituarte Egea Roque Alonso Trujillo Quintana	Javier Fernández Guerra Alejandro Ituarte Egea Roque Alonso Trujillo Quintana

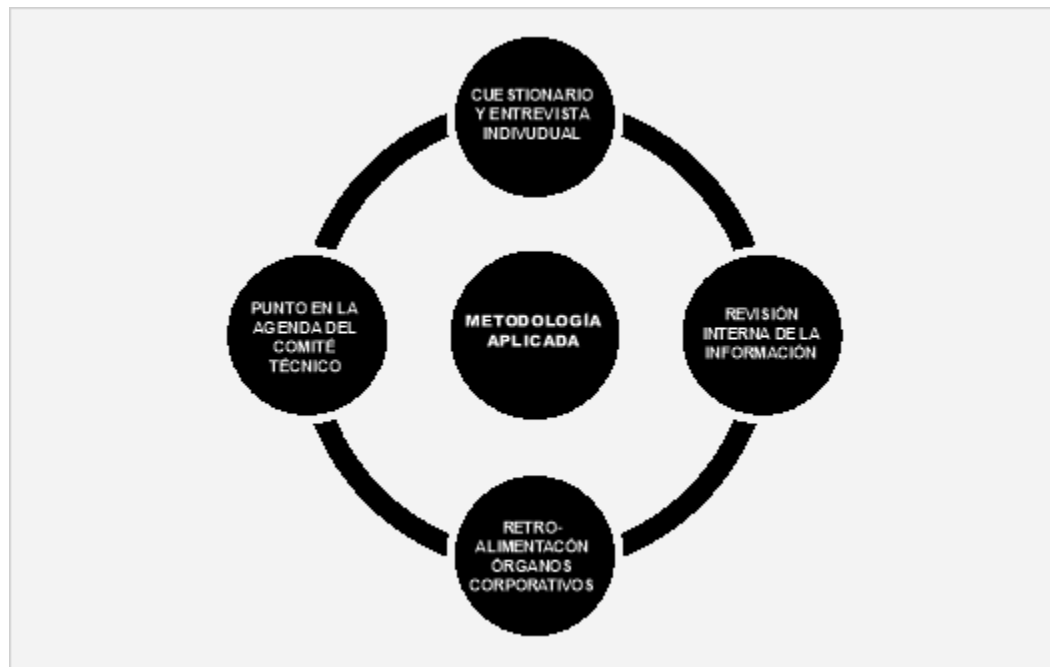
- **100%** Comités de apoyo presididos por miembros independientes
- **50%** de los Comités de apoyo con presencia de mujeres miembros independientes
- **25%** de los Comités de apoyo presididos por mujer miembro independiente

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

Algunos aspectos evaluados son:

- Calidad y eficiencia del funcionamiento del Comité Técnico
- Composición y competencias del Comité Técnico y comités de apoyo
- Desempeño del Presidente del Comité Técnico
- Desempeño y aportación de cada Miembro del Comité Técnico
- Interacción con el Administrador
- Reflexión estratégica

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



La Asamblea de Tenedores, con fecha del 30 de marzo de 2022, en línea con las mejores prácticas de Gobierno Corporativo aprobó el pago de Emolumentos para los Miembros del Comité Técnico y de los comités de apoyo, así como la forma de pago de los mismos. Lo anterior, con el fin de contar con miembros independientes de alto nivel y buena reputación.

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

El Comité Técnico cuenta con los siguientes comités de apoyo:

- Comité de Auditoría:** vigila el cumplimiento de los lineamientos, las políticas, los sistemas de control interno y las prácticas en materia de auditoría del Fideicomiso y, además, revisa y aprueba los reportes de auditoría interna, las entregas de información y los reportes elaborados por los auditores externos, entre otras funciones previstas por el Fideicomiso.
- Comité de Prácticas Societarias:** proporciona apoyo al Comité Técnico con respecto a la toma de ciertas decisiones relacionadas con el régimen de operación interno del Fideicomiso, especialmente en los casos en que puedan existir conflictos de interés con el Administrador o sus afiliadas, entre otras funciones previstas por el Fideicomiso.

(iii)**Comité de Inversiones:** evalúa todos los posibles proyectos para inversión en Bienes Inmuebles y Derechos para el logro y consecución de los fines del Fideicomiso.

(iv)**Comité de Nominaciones:** tiene a su cargo proponer al Comité Técnico y a la Asamblea de Tenedores candidatos para integrar al Comité Técnico, así como, en su caso, sustituir a los miembros del Comité Técnico.

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



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

Indicadores Ambientales		
Revelación & Reporteo	Alcance de revelación	1
	Base de reporteo consistente	SI
	Cumple lineamientos GRI	No
	Revisado por GRI	No
	Tipo de verificación	No
	% de revelación	100
Emisiones y residuos	Emisiones directas de CO ₂ (Toneladas)	NA
	Emisiones indirectas de CO ₂ (Toneladas)	NA
	Total emisiones CO ₂ (Directas + Indirectas) (Toneladas)	NA
	Emisiones de viajes (Toneladas)	NA
	Emisiones de metano (Toneladas)	0
	Emisiones directas de N ₂ O (Toneladas)	0
	Emisiones directas de Sulfuro de Hexafluoruro (Toneladas)	0
	Emisiones directas de Metano equivalentes en CO ₂ (Toneladas)	0
	Emisiones directas de N ₂ O equivalentes en CO ₂ (Toneladas)	0
	Emisiones directas de HFC equivalentes en CO ₂ (Toneladas)	0
	Emisiones directas de PFC equivalentes en CO ₂ (Toneladas)	0
	Emisiones directas de SF ₆ equivalentes en CO ₂ (Toneladas)	0
	GHG Alcance 1 (Toneladas)	NA
	GHG Alcance 2 (Por ubicación) (Toneladas)	NA
	GHG Alcance 2 (Por mercado) (Toneladas)	NA
	Total emisiones GHG (Alcance 1 + 2) (Toneladas)	NA
	GHG Alcance 3 (Toneladas)	NA
	Carbono por unidad de producción (Toneladas)	NA
	Mitigación de Carbono (Toneladas)	0
	Emisiones de Nitrogeno Oxido (Toneladas)	0
	Emisiones de Sulfuro Dioxido (Toneladas)	0
	Emisiones Sulfuro Oxido (Toneladas)	0
	Emisiones de Monóxido de Carbono (Toneladas)	0
	Emisiones de VOC (Toneladas)	0
	Emisiones de partículas (Toneladas)	0
	Emisiones ODS (Toneladas)	0
	Total residuos (Toneladas)	0
	Residuos peligrosos (Toneladas)	0
	Residuos de relaves (Toneladas)	0
	Residuos reciclados (Toneladas)	0
	Residuos enviados a vertederos (Toneladas)	0
	# de derrames peligrosos (Toneladas)	0
	Derrames de Hidrocarbon (Toneladas)	0
Cantidad de derrames (Toneladas)	0	
Energía	Total energía consumida (MWh)	46.10
	Electricidad usada (MWh)	46.10
	Energía renovable utilizada (MWh)	0
	Certificados en energía renovable (MWh)	0
	Convenio de compra de energía (MW)	0
	Autogeneración de energía renovable (MWh)	0
	Energía por unidad de producción (MWh)	NA
	Combustibles usados - Carbón/Lignito (Toneladas)	0
	Combustibles usados - Gas Natural (m3)	0
	Combustibles usados - Petróleo crudo/Diesel (m ³)	0
	% uso de combustibles alternativos (%)	0
% uso de combustibles de Biomasa (%)	0	
Agua	Total uso de agua (miles m ³)	0.96
	Uso de agua superficial (miles m ³)	0
	Uso de agua subterránea (miles m ³)	0
	Uso de agua salada (miles m ³)	0
	Uso de agua municipal (miles m ³)	0
	Uso de agua regenerada (miles m ³)	0
	Uso de agua procesada (miles m ³)	0
	Afluencia de agua para enfriamiento (miles m ³)	0
	% de exposición a estrés hídrico	0
	Total de agua reciclada (miles m ³)	0
	% de agua reciclada	0
	Total de uso de agua (miles m ³)	0.96
	Agua por unidad de producción (lts/unidad)	NA
	Salida de agua para enfriamiento (miles m ³)	0
	Total de agua descargada (miles m ³)	NA
	Aguas residuales (miles m ³)	NA
	Descargas al agua (miles m ³)	0
Descargas de demanda química de oxígeno (miles m ³)	0	
Descargas de demanda biológica de oxígeno (miles m ³)	0	

Papel	Consumo de papel (Toneladas)	0.12
	Reciclaje de papel (Toneladas)	NA
Materiales	Materias primas utilizadas (Toneladas)	0
	% uso de materiales reciclados	0
	% materias primas de fuentes sustentables	0
Cumplimiento	# multas ambientales	0
	Cantidad de multas ambientales (millones MXN)	0
	# de proyectos	6
	Proyectos certificados ISO 14001	0
Políticas y gestión	% proyectos certificados	0
	Costo contable sustentable (Millones MXN)	NA
	Inversión en sustentabilidad operacional (Millones MXN)	0
	Política con objetivos de energía renovable	No
	Política con objetivos de eficiencia energética	No
	Iniciativas de reducción de emisiones	No
	Gestión de la cadena de suministro ambiental	No
	Política de edificación verde	No
	Política de reducción de desechos	No
	Política hídrica	No
	Iniciativas de empaque sustentable	NA
	Sistemas de gestión de calidad ambiental	No
	Oportunidades discutidas de cambio climático	No
	Riesgos discutidos de cambio climático	Si
	Política de cambio climático	No
	Nuevos productos - Cambio climático	No
	Política de biodiversidad	No
	Teléfonos reciclados (Millones)	0
	Indicadores Sociales	
Prácticas laborales	# empleados	17
	# empleados de medio tiempo	0
	# empleados temporales	0
	# de contratistas	0
	% rotación de empleados	0
	% rotación voluntaria de empleados	0
	% rotación de empleados despedidos	0
	% empleados sindicalizados	0
	Promedio de edad de empleados (años)	38
	% mujeres empleadas	57
	% mujeres empleadas gerentes	29
	% minorías de empleados	NA
	% minorías de empleados gerentes	NA
	% empleados discapacitados	0
	Brecha salarial por categoría de género	NA
	% Brecha salarial de genero en gerentes	0
	% Brecha salarial de genero entre staff y gerentes	0
	% Brecha salarial de genero entre exgerentes	0
	% Brecha salarial de genero de empleados totales	0
	Accidentes - Empleados	0
	Total accidentes - Contratistas	NA
	Tiempo perdido por accidentes	0
	Tasa de tiempo perdido por accidentes	NA
Tasa de tiempo perdido - Contratistas	NA	
Histórico tasa de tiempo perdido	0	
Histórico tasa de tiempo perdido - Contratistas	NA	
Fatalidades - Empleados	0	
Fatalidades - Contratistas	0	
Fatalidades - Total (contratistas + empleados)	0	
Fatalidades - Bros Involucrados	0	
Cadena de suministro	Gestión de la cadena de suministro Social	No
	Proveedores con lineamientos ESG en sus tres rubros E, S y G.	No
Sociedad	# proveedores auditados	0
	# auditorías a proveedores	0
	# de instalaciones de proveedores auditadas	0
	% proveedores auditados	0
	% proveedores que no cumplen	NA
	Gasto a la comunidad (millones MXN)	0.0
	Total donaciones a fundaciones u otros (MXN)	0
	Donaciones corporativas (MXN)	0
	# de quejas de clientes	NA
	Política de Seguridad y Salud	Si
	Política de salario justo	Si
	Política de entrenamiento	No
	Entrenamiento a empleados en CSR	No
	Total de horas de entrenamiento a empleados	114
Costo de entrenamiento a empleados (millones MXN)	0	
Política de igualdad de oportunidades	Si	
Política contra trabajo de menores	Si	
Política de derechos humanos	Si	
Política de código de ética	Si	
Política anticorrupción	Si	
Política de protección a empleados denunciantes	Si	
Política de protección de datos personales	Si	
Signatarios	Signatarios del Pacto Mundial de la ONU	No
	Política de objetivos a las metas de Desarrollo Sustentable	No
	Signatarios de los principios de Ecuador	No

Fuente: Terminal de Bloomberg y Equipo de Upsite.

Contamos con tres consejeros independientes con más de 50 años de experiencia combinada en temas de ESG y los cuales dentro de sus funciones como miembros del Comité Técnico y del Comité de Prácticas Societarias, dan seguimiento a nuestros compromisos.

Factores de riesgo:

Los inversionistas deben considerar cuidadosamente los siguientes factores de riesgo y el resto de la información incluida en este informe anual antes de realizar una decisión de inversión en los CBFIs. Los riesgos e incertidumbres que se describen a continuación no son los únicos a los que se enfrenta Fibra Upsite, ya que sus operaciones también pueden verse afectadas por riesgos desconocidos o que actualmente no se consideran importantes. Si alguno de los riesgos descritos a continuación llegase a ocurrir, el mismo podría afectar en forma adversa y significativa las actividades, los resultados de operación, proyecciones y la situación financiera de la Emisora, así como el precio o liquidez de los CBFIs. En dicho supuesto, el precio de mercado de los CBFIs podría disminuir y los inversionistas podrían perder la totalidad o una parte de su inversión.

RIESGOS RELACIONADOS CON EL NEGOCIO

Situación económica y de la industria

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

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

Factores sociopolíticos 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 del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
- ii. Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
- iii. Ley Federal de Responsabilidad Ambiental.
- iv. Reglamento Federal de Seguridad, Higiene y Medio Ambiente de 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 de la Ley General de Cambio Climático en Materia del Registro Nacional de Emisiones.

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

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

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

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

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

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

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

Volatilidad de mercados financieros

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

Desaceleración económica de los diferentes sectores objetivo

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

inversión atractivas para el crecimiento si somos incapaces de tener acceso a los mercados de capital oportunamente en términos favorables.

Aumento de la competencia

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

Restricciones en materia operativa y financiera

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

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

Daños o pérdidas por fenómenos naturales y cambio climático

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

Desarrollo de propiedades industriales

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

- i. Retraso o imposibilidad de obtener autorizaciones y permisos por parte del gobierno en relación con la zonificación, impacto ambiental, construcción, ocupación, energía eléctrica, 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 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 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 Inversión óptimo de acuerdo a las cambiantes condiciones de los mercados. De existir la necesidad de vender alguna propiedad para obtener liquidez o para cumplir debidamente con nuestros compromisos, existe la posibilidad de que tengamos que realizar alguna desinversión por debajo de los niveles del mercado, sujeta además al pago de impuestos por traslado de dominio, derechos registrales y otros, que pudieran impactarnos negativamente y, consecuentemente, el monto de los dividendos que pudieran pagarse a nuestros Tenedores.

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

Estamos requeridos a obtener autorizaciones, permisos y licencias

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

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

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

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

No podemos garantizar que seremos capaces de manejar exitosamente todos los factores que son necesarios para asegurar el crecimiento exitoso de Fibra Upsite. Si no somos capaces de encontrar oportunidades de adquisición adecuadas, o si no somos capaces de consumir las adquisiciones en condiciones favorables, o de operar las propiedades adquiridas para cumplir con nuestras metas, ello podría tener un efecto adverso y significativo en el negocio, condición financiera, resultados de operaciones, perspectivas y flujo de efectivo del Fideicomiso.

Sucesión de funcionarios clave

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

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

Incurrir en deuda para financiar adquisiciones

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

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, decidir no 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 se llegara a dar un número importante de incumplimientos 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. El proceso judicial de desalojo de sus Arrendatarios incumplidos podría demorarse así como su sustitución por nuevos arrendatarios, lo que podría afectar negativamente el desempeño financiero de Fibra Upsite.

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

No obstante que los Propietarios declaren en los Convenios de Adhesión que se celebren en lo futuro 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 podría afectar de manera adversa la operación de Fibra Upsite.

RIESGOS RELACIONADOS CON MÉXICO

Condiciones políticas

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

Los eventos políticos en México pueden afectar significativamente las condiciones de Mercado, incluyendo el valor del Peso mexicano frente a otras monedas, las condiciones generales del sector inmobiliario y economía mexicanas, inflación, tasas de interés, reglamentos, regulaciones fiscales y tributarias, expropiaciones, inestabilidad política y social y el desarrollo económico, todo ello podría tener un impacto directo en nuestro negocio. No podemos asegurar que los eventos políticos en México, sobre los cuales no tenemos control, no tengan un efecto adverso en nuestro negocio, resultados de operación o situación financiera.

Condición macroeconómica

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

Históricamente, México ha experimentado altas tasas de interés real y nominal. En años recientes, el Banco de México disminuyó su Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a un día (tasa de referencia) en un esfuerzo para alentar préstamos y estimular la economía. Sin embargo, ante el incremento de la inflación mundial y particularmente en nuestro país, la elevación de las tasas de interés es inevitable y esto puede tener efectos en el comportamiento de la inflación, del tipo de cambio y del riesgo país. Consecuentemente, si en el futuro incurrimos en deuda denominada en Pesos Mexicanos, pudiera ser que fuera a tasas de interés más altas.

Disposiciones legales, ambientales y de seguridad.

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

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

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

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. De no contar con ingresos en dólares, ambos tendrían impacto en nuestra operación. A pesar de los esfuerzos de órganos gubernamentales para estabilizar el peso, y aumentar la liquidez, no podemos garantizar que no habrá fluctuaciones perjudiciales en un futuro. Las fluctuaciones, entre otras cosas, implicarían un obstáculo para la adquisición de activos en otra divisa y la inversión.

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

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

Cambios en la legislación

La legislación en México se ha caracterizado por ser susceptible a reformas constantes. Para Fibra Upsite, es particularmente relevante la legislación tributaria, toda vez que pudiera implicar cambio al régimen fiscal aplicable a la estructura prevista en los documentos de operación, cambiando el monto de las Distribuciones. No podemos garantizar que los elementos relacionados con el tratamiento fiscal de las Fibras no se vean afectados en perjuicio de los Tenedores en derivado de dichas reformas. Tampoco podemos garantizar que el Legislador no introducirá nuevos gravámenes. Todo lo anterior afectará a las Distribuciones.

RELACIÓN MÉXICO – ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

Como resultado de tratados comerciales existentes y/o futuros entre los Estados Unidos y México y la creciente actividad económica entre ambos países, entre otros factores, las condiciones económicas entre ambos países están altamente correlacionadas. Cambios en políticas económicas o sociales en los Estados Unidos podrían tener un efecto materialmente adverso en la economía mexicana y en nuestro negocio.

Riesgo cibernético

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

Cambio climático

Somos susceptibles al cambio climático o cambios regulatorios implementados en México o en el extranjero que afecten a nuestro país. El cambio climático, incluyendo las consecuencias del calentamiento global, podría afectar de manera negativa nuestros resultados, situación financiera, y liquidez. Un aumento importante en el precio de nuestras

principales materias primas o daño en nuestras instalaciones podría afectar negativamente nuestra rentabilidad, limitar nuestra capacidad de desarrollo o incrementar significativamente los costos de desarrollo y perjudicar nuestra operación diaria.

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

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

Acción de extinción de dominio

Conforme a lo previsto en la Ley Nacional de Extinción de Dominio, existe la posibilidad de que las autoridades competentes en México ejerzan acciones de extinción de dominio en caso de que alguno de nuestros Bienes Inmuebles se encuentren relacionados o vinculados con casos de delincuencia organizada, delitos contra la salud, secuestro, robo de vehículos y trata de personas.

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

Riesgos epidemiológicos

Eventos más allá de nuestro control o imprevistos, tales como pandemias y epidemias como la influenza H1N1, la gripe aviar, SARS, Coronavirus (COVID-19), entre otros, podrían tener un impacto desfavorable en la situación financiera mundial y particularmente en México. Dichos brotes podrían generar desaceleración económica, recesión e inclusive inestabilidad, lo cual podría resultar en una situación desfavorable en la cual los inquilinos podrían llegar a solicitar cambios en las condiciones de los arrendamientos, lo que podría afectar los resultados operativos y financieros de la Compañía.

Niveles de violencia y criminalidad

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

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

RIESGOS RELACIONADOS CON NUESTROS CBFIS Y LOS TENEDORES

Fluctuaciones en el precio de los CBFIs

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

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

Obtención de financiamiento

La disponibilidad de financiamientos en México puede ser limitada y las tasas, términos y condiciones, por lo general, son más honerosas que aquellas de países tales como Estados Unidos. Además, los mercados financieros domésticos e internacionales han mostrado volatilidad a partir de la crisis financiera global de 2008-2009. Si la inestabilidad económica general conduce a una imposibilidad para adquirir préstamos o hacerlo a tasas atractivas, nuestra capacidad para obtener capital o financiar la adquisición Bienes Inmuebles se vería impactada negativamente. En ese sentido, podríamos no ser capaces de financiar nuestras necesidades de capital, incluyendo el necesario para realizar inversiones, terminar proyectos en desarrollo o cumplir nuestras obligaciones de pago.

Nuestro acceso al capital depende de una diversidad de factores sobre los cuales tenemos muy poco control o no lo tenemos, incluyendo las condiciones de mercado generales, la percepción en el mercado de nuestros ingresos, distribuciones y precio de mercado de nuestros CBFIs. Podríamos perder oportunidades de inversión atractivas para el crecimiento en caso de no tener acceso a las distintas fuentes de financiamiento en términos favorables.

Pagos de distribuciones de resultado fiscal

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 nuestra tesis de inversión y la de nuestro sector;
- c) la diferencia entre nuestros resultados financieros y operativos actuales y aquellos esperados por nuestros inversionistas;
- d) los cambios en nuestras utilidades o variaciones de los resultados de operación;
- e) el desempeño operativo de empresas similares a nosotros, ya sea en México o en otro país;
- f) los actos que realicen los Socios Fundadores y los funcionarios clave del Administrador, en relación con la disposición de los CBFIs de los que sean titulares o beneficiarios y la percepción que de dichos actos pueda tener el público inversionista y el mercado;
- g) las contrataciones o salidas de directivos relevantes del Administrador;
- h) la percepción de la manera en que nuestros administradores prestan sus servicios y desempeñan sus funciones;
- i) las adquisiciones importantes, enajenaciones, creación de asociaciones estratégicas, co-inversiones, o inversiones de capital, anunciadas por nosotros o nuestros competidores;
- j) el surgimiento, de otras empresas en el sector inmobiliario mexicano que tengan mayores recursos o experiencia que nosotros;
- k) un aumento en la competencia;
- l) la promulgación de nueva legislación o regulaciones o nuevas interpretaciones a las leyes y reglamentos actuales, incluyendo circulares o misceláneas fiscales, Leyes Ambientales, entre otras, que sean aplicables a Fibra Upsite;
- m) las tendencias de la economía y los mercados de capitales en México, Estados Unidos o a nivel global, incluyendo aquellas que sean el resultado de guerras, actos terroristas o represalias por dichos eventos; y
- n) los sucesos o condiciones políticas en México, Estados Unidos y otros países, incluyendo cuestiones de seguridad y relacionadas con el valor de las propiedades en México.

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

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

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

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

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

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

Posibles modificaciones al régimen fiscal de Fibras

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

Cierta cantidad de CBFIs serán entregados a los Socios Fundadores

Los Socios Fundadores recibirán CBFIs como compensación por definir la estrategia y llevar a cabo las gestiones que posibilitarán la operación y crecimiento de Fibra Upsite. Esta compensación se explica como el Bono de Fundador para los Socios Fundadores. Los CBFIs serán mantenidos por el Fiduciario en tesorería hasta el momento que deban ser liberados y entregados a los Socios Fundadores. Las entregas de estos CBFIs a los Socios Fundadores o a los funcionarios que indique el Administrador tienen un efecto dilutivo al momento de la entrega respecto de los Tenedores de los CBFIs. El inicio de la entrega de estos CBFIs estará sujeta a que se dé un crecimiento promedio compuesto anual del valor neto de los activos. Adicionalmente, en cada ocasión que se coloquen CBFIs mediante un Suplemento al amparo del Programa, los Socios Fundadores tendrán derecho a un porcentaje de los CBFIs colocados conforme a ese Suplemento, sujeto a la previa aprobación de la Asamblea de Tenedores. Mediante Asamblea de Tenedores de fecha 30 de marzo de 2022, se autorizó la liberación y entrega de 1'885,674 CBFIs a los Socios Fundadores, en 5 exhibiciones anuales comenzando el 18 de junio de 2022. Asimismo, en esa misma Asamblea de Tenedores, se autorizó la entrega de 1'388,564 CBFIs como consecuencia de la Suscripción Preferente de CBFIs llevada a cabo en el mes de agosto de 2022, sujeto a la condición de que (i) se cumpla un rendimiento neto total de por lo menos 9.25% anual compuesto, tomando como base de cálculo, el precio de mercado de los CBFIs en la fecha de la suscripción preferente (de \$37.00 pesos por CBFI), (ii) serán liberados a partir del mes de agosto de 2024, en tres exhibiciones anuales. Dicha Asamblea de Tenedores autorizó que los CBFIs que correspondan al Bono de Socios Fundadores, se liberen del Fideicomiso Escrow. 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, incluyendo los CBFIs adicionales autorizados por la Asamblea de Tenedores, este evento podría implicar una dilución de los Tenedores de los CBFIs si los CBFIs reservados en el Fideicomiso Escrow fueren utilizados para adquirir otros Bienes Inmuebles.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fibra Upsite pretende cumplir con la regulación aplicable a la Fibras y los requisitos para efectos de la LISR. El cumplimiento de las disposiciones aplicables de la LISR depende de requisitos legales complejos, para los cuales solo existen interpretaciones administrativas y judiciales limitadas. Incluso si Fibra Upsite cumple con dichas disposiciones, para mantener el estatus de Fibra será necesario continuar cumpliendo ciertos requisitos relativos a, entre otras, las distribuciones, la naturaleza de los activos y los orígenes de los ingresos de Fibra Upsite. En caso de que Fibra Upsite no cumpla con dichos requisitos, podrá, entre otras cosas, ser necesario cambiar la forma en que se conducen las

operaciones, lo cual podría afectar su desempeño financiero, el valor de los CBFIs y la capacidad para realizar distribuciones a los Tenedores de los CBFIs.

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

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

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

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

Los seguros sobre los Bienes Inmuebles aportados o adquiridos pueden no llegar a cubrir todas las pérdidas efectivamente incurridas y dichas pérdidas 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 siniestros no asegurados. 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, o ésta se demore en el tiempo, 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.

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 Contrato de Administraciónse podrán emitir CBFIs para ser entregados exclusivamente a los Socios Fundadores, lo cual podría implicar 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. 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 la Asamblea de Tenedores de fecha 30 de marzo de 2022, la asamblea autorizó la liberación 1'885,674 CBFIs correspondientes al 5.5% de los CBFIs puestos en circulación en la Oferta Pública Inicial, al haberse cumplido las métricas previstas para ello en el Contrato de Administración, en cuatro exhibiciones iniciando la primera en el mes de junio del 2022. En adición, en la Asamblea de Tenedores de fecha 30 de marzo de 2022, la asamblea autorizó adicionar al Bono de Fundador 1'388,564 CBFIs, equivalentes al 5.5% de los CBFIs puestos en circulación a través de la suscripción preferente de CBFIs llevada a cabo en el mes de agosto de 2020, sujeto a la condición de que

(i) se cumpla un rendimiento neto total de por lo menos 9.25% anual compuesto, tomando como base de cálculo, el precio de mercado de los CBFIs en la fecha de la suscripción preferente (de \$37.00 pesos por CBFI), (ii) serán liberados a partir del mes de agosto de 2024, en tres exhibiciones anuales. Dicha Asamblea de Tenedores autorizó que los CBFIs que correspondan al Bono de Socios Fundadores, se liberen del Fideicomiso Escrow. 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, incluyendo los CBFIs adicionales autorizados por la Asamblea de Tenedores, este evento podría implicar una dilución de los Tenedores de los CBFIs si los CBFIs reservados en el Fideicomiso Escrow fueren utilizados para adquirir otros Bienes Inmuebles.

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 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 1 de enero al 31 de diciembre de 2022.

Destino de los fondos, en su caso:

Los recursos provenientes de la Oferta Pública Inicial y de la suscripción preferente de CBFIs que se realizó en el mes de agosto de 2020, se utilizaron para la inversión en el desarrollo del portafolio de propiedades y para necesidades de capital de trabajo del Administrador.

Documentos de carácter público:

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

Fiduciario:

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria
Montes Urales 620, Piso 1,
Col. Lomas de Chapultepec
Alcaldía Miguel Hidalgo,
C.P. 11000, Ciudad de México.

Director Fiduciario Maruricio Rangel Laisequilla
(55) 11036600

La persona del Fiduciario encargada de atención a inversionistas y analistas es Alejandra de la O Castellanos, teléfono: (55) 1103-6600 Ext: 1482; correo electrónico: adelao@actinver.com

Representante Común:

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple Plaza Campos Elíseos Uno, Calzada Mariano Escobedo 595,
Colonia Polanco, V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo,
Ciudad de México, México
Patricia Flores Milchorena
pflores@cibanco.com
(55) 5063 3912

Los inversionistas que así lo deseen podrán consultar los documentos de carácter público que han sido entregados a la CNBV y a la BMV como parte de la solicitud de inscripción de los CBFIs en el RNV y de su listado ante la BMV. Dicha información se encuentra a disposición del público en el Centro de Información de la BMV, el cual se encuentra ubicado en el Centro Bursátil, Paseo de la Reforma número 255, Colonia Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, México, así como en la página de Internet de la BMV: www.bmv.com.mx 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 contactada en el Edificio denominado Espacio Santa Fe, ubicado en Carretera México – Toluca No. 5420, Interior 2003, Alcaldía 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:

Denominación Social:

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

Nombre Comercial: Fibra Upsite**Dirección y teléfono de oficinas principales:**

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

Montes Urales 620, Piso 1, Col. Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México. Tel. (55) 1103 6699 (Domicilio del Fiduciario)

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

- (i) 14'990,009 (catorce millones novecientos noventa y nueve mil nueve) CBFIs fueron materia de la Oferta Pública Inicial, bajo la modalidad restringida;
- (ii) 17'409,303 (diecisiete millones cuatrocientos nueve mil trescientos tres) CBFIs se reservaron para los Propietarios iniciales que aportaron los inmuebles al Fideicomiso, con relación al Portafolio de Oportunidades de Inversión, una parte de los cuales permanece en el Fideicomiso Escrow pendiente de su entrega a Propietarios Sustitutos; y
- (iii) 102'102,764 (cien dos millones ciento dos mil setecientos sesenta y cuatro) CBFIs son de tesorería. Conforme al Fideicomiso éstos CBFIs pueden ser: (i) suscritos por los Tenedores en ejercicio del derecho de suscripción, o (ii) materia de una colocación pública o privada en México o en el extranjero; o (iii) utilizados como

contraprestación por la aportación de Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso por parte de los Propietarios que se adhieran al Fideicomiso, o (iv) entregados para el cumplimiento de planes de compensación de los Ejecutivos del Administrador; y/o (v) entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso. Todo lo anterior, conforme los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso y conforme a sus respectivas facultades.

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

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

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

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

Al cierre de 2022 la ocupación del portafolio desarrollado se mantuvo en 100% y cuyo perfil de vencimiento promedio de sus contratos de arrendamiento incrementó de 4.3 a 7.3 años, siendo uno de los más largos del sector inmobiliario industrial en México. Todos estos contratos están denominados en moneda extranjera, dólares de los Estados Unidos de América.

Al cierre del 31 de diciembre 2022, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.3,472 millones, un incremento de 26.9% respecto a los Ps.2,735 millones al 31 de diciembre de 2021.

El NAV por CBFI cerró en 54.31 pesos, lo que representa un crecimiento anual promedio ponderado de 9.45% desde nuestro IPO, validando con ello nuestra tesis de inversión, la cual busca crear valor en todas las etapas del desarrollo inmobiliario.

La utilidad neta del periodo alcanzó Ps.14.5 millones de pesos, lo que representa Ps.0.26 pesos por CBFI. Este decrecimiento es consecuencia principalmente de reconocimiento de una provisión de la porción variable de los sueldos y salarios del Administrador correspondiente a los años de 2019 a 2022, la cual fue determinada en función del cumplimiento de los KPI's establecidos para el Administrador, así como del mayor nivel de la deuda y por lo anterior de los intereses pagados.

Al cierre del 31 de diciembre de 2022, nuestro portafolio de mismas tiendas se componía de tres propiedades industriales con una SBA de 84,463 metros cuadrados ubicadas en las ciudades de Tijuana, Ciudad Juárez y Tlaxcala.

Proyecto	Ubicación	SBA (m ²)	% Rentado
TIJ01	Tijuana	8,400	100%
TIJ02	Tijuana	15,017	100%
CJS01	Cd. Juárez	13,901	100%
CJS02	Cd. Juárez	15,225	100%
TLAX01	Tlaxcala	31,920	100%
Total		84,463	

Portafolio Mismas Tiendas son las propiedades que han estado en operación (estabilizadas) por dos periodos comparables. A la fecha de este informe anual, el contrato de arrendamiento de la propiedad ubicada en Tlaxcala fue rescindido [ver “Resumen Ejecutivo” en el apartado 413000-NBIS3 Información General].

Al cierre del 31 de diciembre de 2022, nuestro portafolio estabilizado se componía de cuatro propiedades industriales con una SBA de 86,635 metros cuadrados ubicadas en las ciudades de Tijuana y Ciudad Juárez.

Proyecto	Ubicación	SBA (m ²)	% Rentado	Fecha de entrega
TIJ03	Tijuana	29,553	100%	1T22
CJS03	Cd. Juárez	20,344	100%	3T22
CJS04	Cd. Juárez	18,369	100%	1T23
CJS05	Cd. Juárez	18,369	100%	1T23
Total		86,635		

Portafolio estabilizado son las propiedades que cumplan con la primera de dos condiciones; que haya llegado al 80% de ocupación o que se haya terminado la construcción hace 12 meses.

Al cierre del 31 de diciembre 2022 nuestro portafolio consiste en tres terrenos con una superficie total de 624,719 metros cuadrados y una SBA potencial de 284,767 metros cuadrados. Las propiedades de inversión de la Fibra están ubicadas dentro de las zonas de mayor crecimiento económico del país.

Proyecto	Ubicación	Tipo de Producto	Área de Terreno (m ²)	SBA Potencial (m ²)
Bajío IV	Querétaro	Estándar / BTS	315,399	145,854
Centro II	Naucalpan	Co-Working Ind/Estándar	7,235	10,707
Bajío II	Irapuato	Estándar	302,085	128,206
Total			624,719	284,767

Descripción del negocio:

Fibra Upsite es un vehículo inmobiliario con un planteamiento de inversión único, enfocado en los ciclos de valor y en potencializar las operaciones de empresas a través del desarrollo de bienes inmuebles industriales altamente eficientes. El objetivo de Fibra Upsite es generar rendimientos atractivos para los inversionistas derivados de su participación en toda la cadena de desarrollo y su eventual enajenación.

Derivado del impacto generado por la pandemia y la crisis económica en Mexico y el mundo, la estrategia actual de Fibra Upsite se enfoca en captar empresas conectadas a la exportación, aprovechando el reacomodo de las cadenas de suministro mundial y atender de manera más eficiente al mercado de Norteamérica (“Near Shoring”).

En el 2018 planteamos incorporar en nuestro modelo de desarrollo dos productos (Co-Working Industrial® y Clusters o agrupamientos industriales) enfocados a atender las necesidades de espacio industrial de las pequeñas y medianas empresas (PYMES) en nuestro país. El objetivo era proporcionarles acceso a instalaciones de clase mundial, mediante la oferta de espacios industriales diseñados para promover incrementar la eficiencia operativa y un ambiente de colaboración, que generaría ahorros para los inquilinos y mejoraría su productividad y rentabilidad.

Sin embargo, hemos diferido por el momento el desarrollo de dichos productos con el fin de esperar a que las condiciones del mercado sean las apropiadas.

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

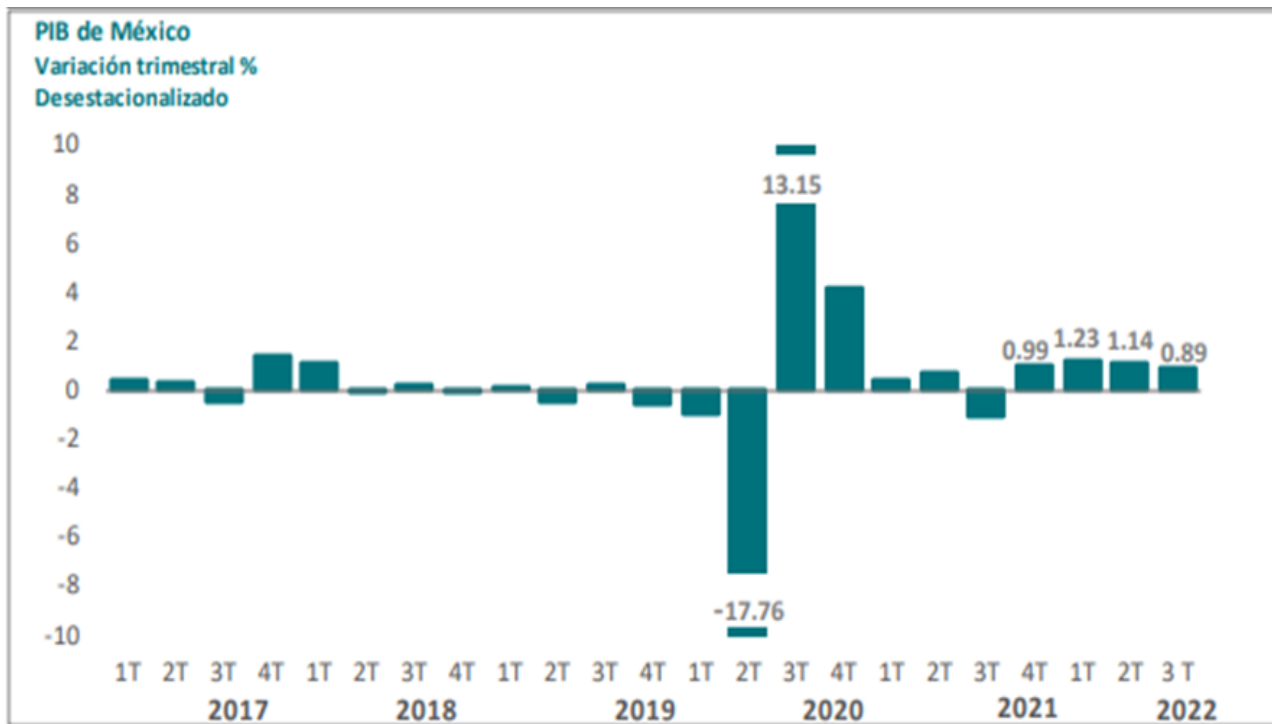
Panorama General

La recuperación de la economía norteamericana ha impulsado parcialmente a la de México, principalmente a su sector exportador, beneficiando de manera particular a las empresas ubicadas en la franja fronteriza. Sin embargo, el crecimiento del PIB de nuestro país fue de solo un 3% en 2022 respecto a 2021, lo que resultó insuficiente para compensar la caída que presentó en el 2020 derivado de la pandemia y la crisis económica. La economía mexicana fue impulsada por un sector exportador que se ha beneficiado de la relocalización de algunas cadenas de suministro (“nearshoring”) y un consumo doméstico apoyado en las remesas. El crecimiento observado en el 2022 fue ligeramente superior a la expectativa de 2.8% que se tenía a principios del año pasado. Si bien se han elevado ligeramente los pronósticos de crecimiento de la economía mexicana para 2023, existen desafíos como una inflación duradera que provoque el mantenimiento de tasas de interés elevadas que afecten el nivel consumo, entre otros factores.

En cuanto a la inflación, se espera que se mantenga elevada en el corto plazo debido a factores como el aumento de los precios del petróleo y los costos de los alimentos, así como a la depreciación del peso mexicano. El Banco de México ha mantenido su tasa de interés clave en un nivel elevado para contener la inflación, pero es posible que deba ajustarla a medida que se recuperen los precios.

Por otro lado, México ha sido objeto de una mayor atención por parte de los mercados financieros debido a las preocupaciones sobre la política económica y la situación fiscal del país. El alto nivel de deuda pública y la falta de una estrategia clara para abordar estos desafíos pueden aumentar la incertidumbre y la volatilidad en los mercados financieros.

En resumen, el panorama macroeconómico de México seguirá dependiendo en gran medida de factores externos e internos, y la recuperación económica dependerá de la capacidad del país para abordar los desafíos estructurales y fomentar un entorno empresarial más favorable.



Fuente: Elaboración propia con datos del Sistema de Cuentas Nacionales, INEGI.

Actualmente, podemos ver que empresas relacionadas con el sector salud, alimentos y bebidas y el comercio electrónico han experimentado crecimientos sostenidos, mientras que otras como la automotriz, presentan una recuperación más lenta. Ejemplo de esto en el sector de comercio electrónico se refleja en el desempeño de empresas como Uber Eats, Rappi, Didi Food, Cornershop y “marketplaces” como Mercado Libre, Walmart, y Amazon. Durante 2022 el comercio electrónico en México creció 23% lo que significa que más de 63 millones de mexicanos adquirieron productos o servicios en internet durante el año lo que significa que 9 de cada 10 internautas adultos compró en línea, según la Asociación Mexicana de Ventas Online (AMVO), lo que significa que las ventas alcanzaron un valor de mercado de 528,000 millones de pesos (27.7 millones de dólares). Al cierre de 2022, el valor de mercado de las ventas minoristas en México por canales en línea casi triplicó el monto de 2019, antes de la pandemia de Covid-19, cuando se obtuvieron 184,000 millones de pesos (unos 9,684 millones de dólares).

Dentro de la industria inmobiliaria, el sector industrial ha reflejado una mayor resiliencia ante esta crisis al ser impulsado, entre otros factores, por la necesidad de mantener funcionando las cadenas de suministro regionales. Con la entrada en vigor del nuevo tratado comercial (T-MEC) con EUA y Canadá, se pretende priorizar a los proveedores de Norteamérica sobre otros jugadores globales.

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

Mercado objetivo y proceso de selección de empresas

Fibra Upsite definió como mercado objetivo las empresas manufactureras y de logística con potencial de crecimiento en el país, muchas de las cuales participan en los sectores de interés antes mencionados. Es necesario reconocer que un número importante de estas empresas se enfrenta a restricciones de tiempo para la instalación de sus operaciones o bien, de espacios industriales modernos y funcionales que satisfagan sus necesidades.

Al mismo tiempo, existe una cantidad relevante de empresas que requieren ubicarse en espacios industriales más flexibles y de fácil acceso al mercado norteamericano.

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

Nuestro proceso de selección de empresas se basa en el amplio conocimiento y experiencia en la industria por parte del equipo de administración, en el cual, si consideran diferentes fuentes de información comercial, financiera y operativa, con el fin de incluir en nuestro portafolio empresas certificadas y validadas en la industria manufacturera y logística de exportación.

Estrategia general

Fibra Upsite es un vehículo inmobiliario con un planteamiento de inversión único, enfocado en los ciclos de generación de valor provenientes del desarrollo y el arrendamiento de los edificios industriales, así como en potencializar las operaciones de empresas a través del diseño de inmuebles altamente eficientes. El objetivo de Fibra Upsite es generar rendimientos atractivos para los inversionistas derivados de su participación en toda la cadena de desarrollo y su eventual enajenación.

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

La reserva territorial de Fibra Upsite se encuentran ubicada en los mercados más dinámicos del país y en zonas con uso de suelo para el desarrollo industrial. El diseño conceptual de cada proyecto se realiza con base en los productos definidos anteriormente y de acuerdo con el análisis que se hace de cada mercado.

Creemos que nuestros desarrollos generan un alto potencial para la retención y captación de nuevos clientes, ya que permiten planear la ampliación de sus operaciones en el largo plazo y de esta manera, fortalecer el crecimiento orgánico de nuestro portafolio.

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

Ubicación y tamaño de Nuestras Propiedades

Al 31 de diciembre de 2022, nuestro portafolio de propiedades consiste en seis proyectos, unos parcial o totalmente terminados y otros pendientes por desarrollar, ubicados en los Estados de México, Guanajuato, Tlaxcala, Chihuahua, Baja California y Querétaro, y cuyos terrenos fueron aportados por sus Propietarios a Fibra Upsite a cambio de CBFIs.

Al 31 de diciembre de 2022 nuestros proyectos y sus ubicaciones eran los siguientes:



Proyectos en desarrollo

Al 31 de diciembre de 2022 Fibra Upsite tenía un proyecto en desarrollo ya contaba con contratos de arrendamiento.:

Portafolio en Construcción	Región	SBA (m ²)	% de Avance	% Rentado	Fecha de Terminación
CJS06	Juárez	34,237	63%	57%	1T23
Total		34,237			

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

- Vocación industrial de cada inmueble
- Ubicación física dentro de mercados dinámicos
- Índices de desocupación en cada mercado
- Índices de absorción en la zona
- Infraestructura existente
- Tamaño y geometría de los terrenos
- Entorno económico y sociopolítico

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

	Área de Terreno (m ²)			Área construible estimada (m ²)			Valor de Mercado (Ps.000)		
	4T22	4T21	% Var. ToT	4T22	4T21	% Var. ToT	4T22	4T21	% Var. ToT
Norte									
Cd. Juárez *	0.0	144,380	(100.0)	0.0	70,512	(100.0)	0.0	219,518	(100.0)
Total Región	0.0	144,380	(100.0)	0.0	70,512	(100.0)	0.0	219,518	(100.0)
Bajío									
Querétaro	315,399	315,399	0.0	145,854	145,854	0.0	368,600	277,700	32.7
Irapuato	302,085	302,085	0.0	128,206	128,206	0.0	227,000	225,500	0.7
Total Región	617,484	617,484	0.0	274,060	274,060	0.0	595,600	503,200	18.4
Centro									
Naucalpan	7,235	7,235	0.0	10,707	10,707	0.0	112,100	110,700	1.3
Total Región	7,235	7,235	0.0	10,707	10,707	0.0	112,100	110,700	1.3
Total	624,719	769,099	(18.8)	284,767	355,279	(19.8)	707,700	833,418	(15.1)

Tipos de Producto

Fibra Upsite cuenta con los siguientes productos:

- Edificios a la medida (BTS):** inmuebles que constituyen un producto ideal para compañías que buscan establecer operaciones en los mercados más dinámicos de México. Para el desarrollo de los mismos, participamos en conjunto con el cliente en el desarrollo de ingenierías de valor para atender generarle beneficios económicos y en su operación. Las compañías que optan por este producto reciben un edificio especialmente diseñado para ajustarse a sus necesidades específicas, espacios y accesibilidad.
- Edificios industriales estándar:** son edificios flexibles que permiten atender a compañías que no necesitan instalaciones especializadas o no tienen tiempo de llevar a cabo el proceso de diseño y construcción de un edificio a la medida. Las compañías que optan por este producto tienen acceso a un espacio industrial rápidamente con características estándar que será adaptado a sus necesidades.

Proceso de inversión

El equipo administrativo llevó a cabo un proceso de selección de proyectos basado en su experiencia 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.
- Determinar el número de edificios a desarrollar por tipo de producto.
- Analizar la ubicación, las condiciones de uso de suelo, topografía, infraestructura requerida, cercanía a las fuentes de trabajo, revisión legal del sitio.
- Determinar montos de inversión de infraestructura, tipo de producto y retorno esperado.
- Someter la información al Comité de Inversiones y al Comité Técnico para su aprobación.

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

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

Proceso de desinversión

Después de que se haya logrado la estabilización de los proyectos elegidos, el Administrador buscará capitalizar de manera selectiva, el valor residual de los mismos mediante su enajenación. 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

Derivado del impacto generado por la pandemia y la crisis económica en Mexico y el mundo, la estrategia actual de Fibra Upsite se enfoca en captar empresas conectadas a las cadenas de suministro mundial, considerando el reacomodo de dichas cadenas (*"Near Shoring"*) y atender de manera más eficiente al mercado de Norteamérica.

Las empresas objetivo se encuentran dentro de las industrias más dinámicas del país, algunas de las cuales son:

- E-commerce
- Logística
- Dispositivos médicos
- Electrónica
- Automotriz
- Aeroespacial
- Farmacéutica
- Biotecnología

El enfoque de inversión actual de Fibra Upsite está dirigido a la creación de espacios industriales flexibles y altamente funcionales a través del desarrollo de:

- Edificios a la medida (BTS): inmuebles que constituyen un producto ideal para compañías que buscan establecer operaciones en los mercados más dinámicos de México. Para el desarrollo de los mismos, participamos en conjunto con el cliente en el diseño de ingenierías de valor para maximizar sus eficiencias en su operación. Las compañías que optan por este producto reciben un edificio especialmente diseñado para ajustarse a sus necesidades específicas, espacios y accesibilidad.

Algunas de las ventajas de este producto son las siguientes:

- Ubicación estratégica para el cliente.
 - Optimizar el espacio interior a través del diseño a la medida de sus necesidades.
 - Instalación de mejoras de uso específico para el usuario.
 - Planeación de expansiones futuras.
 - Aseguramiento de renta del edificio a largo plazo.
- Edificios industriales estándar: son edificios flexibles que permiten atender a compañías que no necesitan instalaciones especializadas o no tienen tiempo de llevar a cabo el proceso de diseño y construcción de un edificio a la medida. Las compañías que optan por este producto tienen acceso a un espacio industrial rápidamente con características estándar que será adaptado a sus necesidades.

Algunas de las características de este producto son las siguientes:

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

Criterios de Selección de Arrendatarios

1. Empresas que estén dadas de alta como contribuyentes ante la Secretaria de Hacienda y Crédito Público
2. Reportes financieros 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 historial de operación.
6. Análisis del cliente final de cada arrendatario.

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

Fibra Upsite lleva a cabo el desarrollo de bienes raíces industriales en México con un enfoque hacia las empresas que participan en el sector exportador y ubicadas dentro de las industrias más dinámicas del país, algunas de las cuales son:

- E-commerce
- Logística
- Dispositivos médicos
- Electrónica
- Automotriz
- Aeroespacial
- Farmacéutica
- Biotecnología

Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

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

Principales clientes:

Al 31 de diciembre de 2022, Fibra Upsite cuenta con los siguientes contratos de arrendamiento:

(i) contrato de arrendamiento dentro de la propiedad ubicada en el estado de Tlaxcala, suscrito con una empresa mexicana-italiana, dedicada a la fabricación de loseta cerámica italiana para exportación. Dicho contrato contempla un plazo de 120 meses y está denominado en dólares. El arrendamiento tiene una SBA aproximada de 31 mil metros cuadrados en su primera etapa, con una potencial expansión de hasta 12 mil metros cuadrados. La inversión total es de alrededor de \$13.5 millones de dólares (incluyendo el costo del terreno). Este contrato de arrendamiento fue rescindido por el Administrador en el mes de enero de 2022. Se está llevando a cabo el proceso de reclamación de la fianza expedida por Tokio Marine HCC México, Compañía Afianzadora, S.A. de C.V., por la cantidad de 90'752,448.80 pesos, y ha iniciado dos procesos judiciales. El 30 de marzo de 2023 se dictó sentencia de primera instancia condenando a la compañía afianzadora al pago del monto total amparado por la póliza de fianza respectiva más actualización e intereses; continua pendiente el recurso de apelación y en su caso, el juicio de amparo directo. Un juicio ejecutivo mercantil iniciado en contra el antiguo arrendatario y sus avalistas, está pendiente de resolución. [ver *“Resumen Ejecutivo” en el apartado 413000-NBIS3 Información General*].

(ii) contrato de arrendamiento dentro de su parque industrial denominado Upsite Tijuana Park I ubicado en Tijuana, Baja California suscrito con una empresa multinacional de origen estadounidense dedicada al comercio electrónico global. Dicho contrato contempla un plazo de 86 meses y está denominado en dólares. El arrendamiento tiene una SBA de 51,442 pies cuadrados,

(iii) contrato de arrendamiento dentro de su parque industrial denominado Upsite Tijuana Park I ubicado en Tijuana, Baja California suscrito con una compañía mexicana dedicada a la logística de bienes de consumo de primera necesidad. Dicho contrato contempla un plazo de aproximadamente 39 meses y está denominado en dólares. El arrendamiento tiene una SBA de 38,974 pies cuadrados. Este contrato fue prorrogado en sus términos el día 26 de octubre de 2022, por otros 36 meses forzosos.

(iv) contrato de arrendamiento dentro de su parque industrial denominado Upsite Tijuana Park I ubicado en Tijuana, Baja California suscrito con una empresa multinacional de origen estadounidense dedicada al comercio electrónico global. Dicho contrato contempla un plazo de 60 meses y está denominado en dólares. El arrendamiento tiene una SBA de 161,646 pies cuadrados.

(v) contrato de arrendamiento dentro de su parque industrial denominado Upsite Juárez Park I en Ciudad Juárez, Chihuahua suscrito con una empresa dedicada a la proveeduría de servicios para las industrias aeroespacial, automotriz, electrónica, dispositivos médicos. Dicho contrato contempla un plazo de 64 meses y está denominado en dólares. El arrendamiento tiene una SBA de 149,629 pies cuadrados.

(vi) contrato de arrendamiento dentro de su parque industrial denominado Upsite Juárez Park I en Ciudad Juárez, Chihuahua suscrito con una empresa alemana dedicada a la manufactura de componentes para la generación de energías renovables y limpias. Dicho contrato contempla un plazo de 60 meses y está denominado en dólares. El arrendamiento tiene una SBA de 93,073 pies cuadrados.

(vii) contrato de arrendamiento dentro de su parque industrial denominado Upsite Tijuana Park I ubicado en Tijuana, Baja California, suscrito con una empresa dedicada a la manufactura, almacenamiento y envío de productos. Dicho contrato contempla un plazo de 84 meses los cuales 60 meses son forzosos y está denominado en dólares. El arrendamiento tiene una SBA de 318,102 pies cuadrados.

(viii) contrato de arrendamiento dentro de su parque industrial denominado Upsite Juárez Park I en Ciudad Juárez, Chihuahua suscrito con una empresa dedicada a la a la producción de ventiladores y electrodomésticos. Dicho contrato contempla un plazo de 60 meses y está denominado en dólares. El arrendamiento tiene una SBA de 70,809 pies cuadrados.

(ix) contrato de arrendamiento dentro de su parque industrial denominado Upsite Juárez Park I en Ciudad Juárez, Chihuahua suscrito con una empresa dedicada a la manufactura ligera de distintos productos comerciales. Dicho contrato contempla un plazo de 120 meses y está denominado en dólares. El arrendamiento tiene una SBA de 218,981 pies cuadrados.

(x) contrato de arrendamiento dentro del parque industrial denominado Upsite Park Juárez II en Ciudad Juárez, Chihuahua suscrito con una empresa dedicada a la producción de productos eléctricos. Dicho contrato contempla un plazo de 87 meses y esta denominado en dólares. El arrendamiento tiene una SBA de 104,661 pies cuadrados.

(xi) contrato de arrendamiento dentro del parque industrial denominado Upsite Park Juárez II en Ciudad Juárez, Chihuahua suscrito con una empresa dedicada a la manufactura de productos textiles. Dicho contrato contempla un plazo 84 meses y esta denominado en dólares. El arrendamiento tiene una SBA de 93,61 pies cuadrados.

(xii) contrato de arrendamiento dentro del parque industrial denominado Upsite Park Juárez II en Ciudad Juárez, Chihuahua suscrito con una empresa dedicada a la producción, ensamblaje, almacenamiento de productos eléctricos. Dicho contrato contempla un plazo 84 meses y esta denominado en dólares. El arrendamiento tiene una SBA de 197,722 pies cuadrados.

(xiii) contrato de arrendamiento dentro de la propiedad ubicada en el estado de Tlaxcala, suscrito con una empresa francesa, dedicada al almacenamiento, ensamble y/o manufactura de productos eléctricos. Dicho contrato contempla un plazo de 120 meses forzoso y esta denominado en dólares. El arrendamiento tiene una SBA aproximada de 31,920 mil metros cuadrados.

Legislación aplicable y régimen fiscal:

De la Fibra

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

Dichos requisitos consisten en lo siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

Que la fiduciaria presente a más tardar el 15 de febrero de cada año: a) La información de identificación de los fideicomitentes. b) La información y documentación de cada una de las operaciones mediante las cuales se realizó la aportación al fideicomiso de cada uno de los inmuebles, incluyendo la identificación de los mismos, así como el monto y número de los certificados de participación entregados a los fideicomitentes. En caso de que los inmuebles aportados al fideicomiso hayan sido arrendados a dichos fideicomitentes, los contratos respectivos. c) Informe de cada inmueble aportado al fideicomiso que contenga: 1. Fecha de aportación. 2. Valor de la aportación. 3. Años transcurridos entre la fecha de construcción y la de su aportación. 4. Domicilio. 5. Uso o destino. 6. Datos de identificación del portafolio de inversión al que se integra el inmueble, de ser el caso. 7. Cuando el inmueble sea enajenado por la institución fiduciaria, incluir en el informe la fecha de enajenación, valor de enajenación y ganancia o pérdida. La información y documentación a que se refiere esta fracción deberá presentarse de conformidad con las reglas de carácter general que al efecto emita el Servicio de Administración Tributaria.

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

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

Que en el caso en que también exista arrendamiento de Bienes Inmuebles destinados al hospedaje, el Fiduciario deberá percibir directamente los ingresos provenientes de hospedaje por permitir el alojamiento de personas sin que pueda recibir los ingresos por servicios adicionales vinculados con el alojamiento de conformidad con lo establecido en la regla 3.21.3.4 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De los Tenedores de los CBFIs

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

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

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

Consideraciones Generales

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

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

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

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

Distribución del resultado fiscal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Enajenación de los CBFIs

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

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

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

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

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

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

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

Impuesto sobre adquisición de Bienes Inmuebles

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

En este sentido, tomando en consideración que los CBFIs no otorgan a los Tenedores la propiedad sobre los Activos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, existen argumentos serios y razonables para esperar que su

enajenación no estará sujeta al pago del impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles, puesto que no se enajenarán títulos que representan la propiedad del suelo o de las construcciones adheridas a éste.

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

Otros Impuestos

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

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

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

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

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

Asuntos Ambientales

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

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

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

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

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

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

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

Desempeño ambiental

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

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

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

Recursos humanos:

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

Desempeño ambiental:

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

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

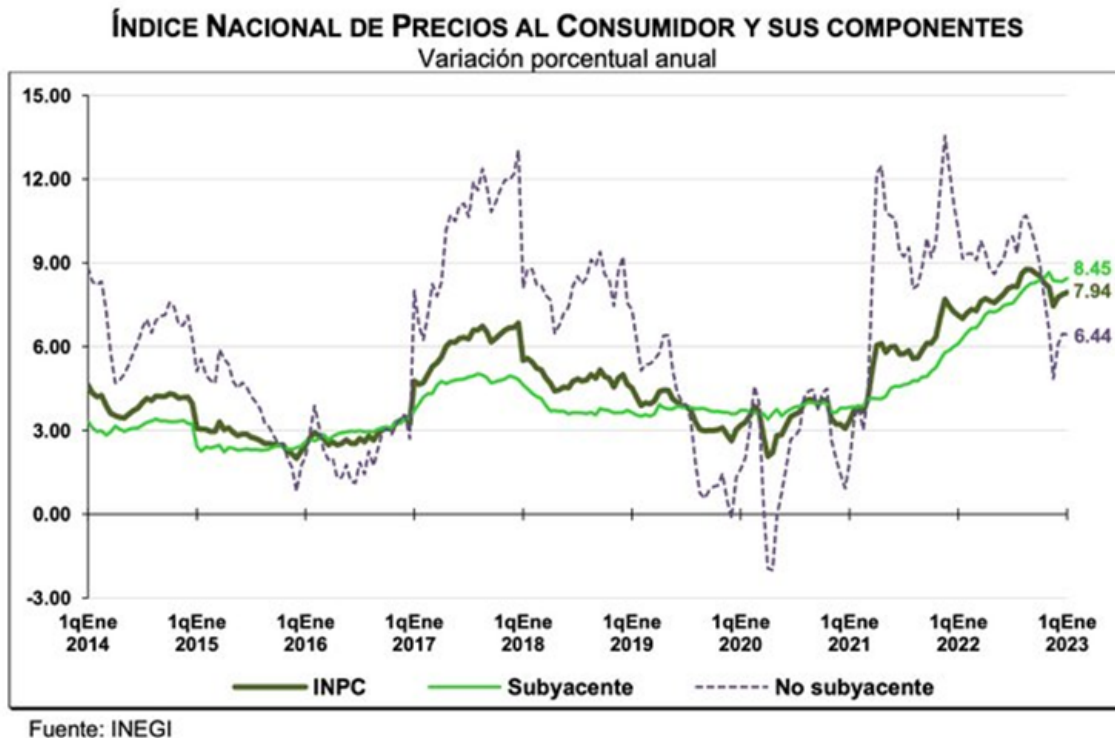
Fibra Upsite reconoce la importancia del medio ambiente en nuestra vida como empresa y está comprometida a prevenir la contaminación, mejorar continuamente el medio ambiente y cumplir con todos los ordenamientos legales vigentes aplicables en materia ambiental, y en su caso, exceder los estándares ambientales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

Información de mercado:

Panorama económico

De acuerdo con un estudio de la OCDE de 2022 México se está recuperando de una pandemia que ha tenido un profundo impacto económico y social. Los trabajadores informales, las mujeres y los jóvenes se han visto especialmente afectados, lo que ha agravado retos sociales preexistentes. El sólido marco de las políticas monetaria y fiscal de México han salvaguardado la estabilidad macroeconómica. Sin embargo, las perspectivas de crecimiento a medio plazo se han debilitado y el ritmo de crecimiento en las dos últimas décadas ha sido bajo. La pobreza y la desigualdad entre regiones son todavía elevadas. Factores como la informalidad, la exclusión financiera o la corrupción, han obstaculizado el crecimiento de la productividad. Las bajas tasas de participación femenina y una inversión débil desde 2015 también han afectado a las perspectivas de crecimiento a medio plazo. Se prevé que la economía crezca un 2.6% en 2023 y un 2.1% en 2024, tras una expansión de un 3% en 2022. Las exportaciones seguirán beneficiándose de la fuerte recuperación de Estados Unidos. El consumo se verá favorecido por la mejora gradual del mercado de trabajo. Las inversiones se beneficiarán de los proyectos de infraestructura previstos.

La inflación ha aumentado considerablemente. Dada la elevada integración de México en las cadenas de valor internacionales, la inflación mundial y las alteraciones de los costos de la cadena de suministro están ejerciendo una presión significativa tanto en la inflación general como en la subyacente.



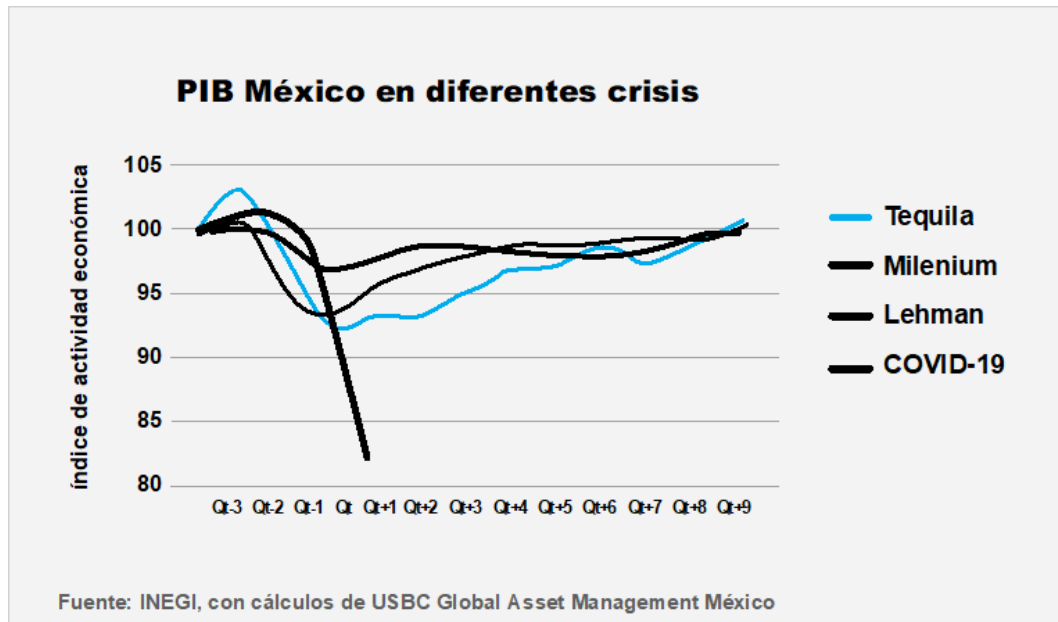
Según la encuesta de analistas realizada por el Banco de México, la proyección de crecimiento de la economía es alrededor de un 2.6% para 2023 y un 2,1% para 2024. Lo anterior no compensa la caída sufrida durante el 2020. Este año, el consumo interno será un motor clave del crecimiento, dada una proporción creciente de población vacunada y a la mejora del mercado laboral. Las exportaciones seguirán beneficiándose de una profunda integración en las cadenas de valor. Sin embargo, las perspectivas de inflación siguen siendo muy inciertas debido a la perturbación en las cadenas de suministro y a la situación económica mundial, lo que implica que esta podría mantenerse en cuotas más altas durante un tiempo más prolongado y esto erosionaría el poder adquisitivo, sobre todo de las familias vulnerables. Una situación así exigiría un endurecimiento de la política monetaria mayor al previsto, lo que debilitaría la recuperación.

Episodios de volatilidad financiera en otras economías de mercados emergentes podrían elevar la aversión al riesgo, reducir la llegada de flujos financieros netos y aumentar los costos de financiamiento de México. Por otro lado, el desempeño positivo de la economía de los Estados Unidos pudiera continuar fortaleciendo nuestras exportaciones y la creación de empleo. La integración en las cadenas de suministro se podría profundizar aún más, gracias a las ventajas que ofrece el tratado comercial con Estados Unidos y Canadá. La recuperación del turismo podría ser más fuerte de lo previsto, lo cual impulsaría la creación de empleo en algunas regiones.

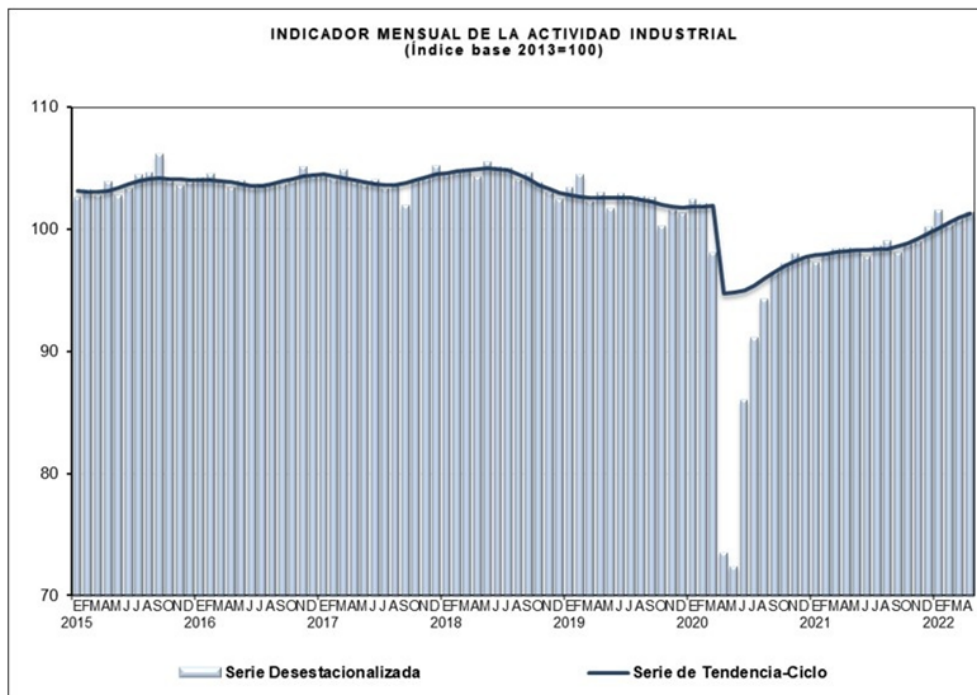
De acuerdo con un estudio del Banco Mundial de 2020, México tiene una población de casi 130 millones de habitantes, una rica historia cultural y gran diversidad, una geografía favorable y abundantes recursos naturales, México se encuentra entre las quince economías más grandes del mundo y es la segunda de América Latina. El país tiene instituciones macroeconómicas sólidas y está abierto al comercio internacional a través de sus tratados de libre comercio.

Durante las últimas tres décadas, México ha tenido un desempeño por debajo de lo esperado en términos de crecimiento, inclusión y reducción de la pobreza en comparación con países similares. La economía tuvo un crecimiento estimado en poco más del 2.0% anual entre 1980 y 2018, lo que limita el progreso en la convergencia en relación con las economías de altos ingresos.

La economía se contrajo un 8.2% en 2020, con una fuerte caída en la primera mitad del año, debido a los choques de oferta y demanda derivados de la pandemia de COVID-19, que tuvieron profundos impactos en las empresas, el empleo y los hogares. La recuperación desde entonces dependerá de varios factores externos e internos.

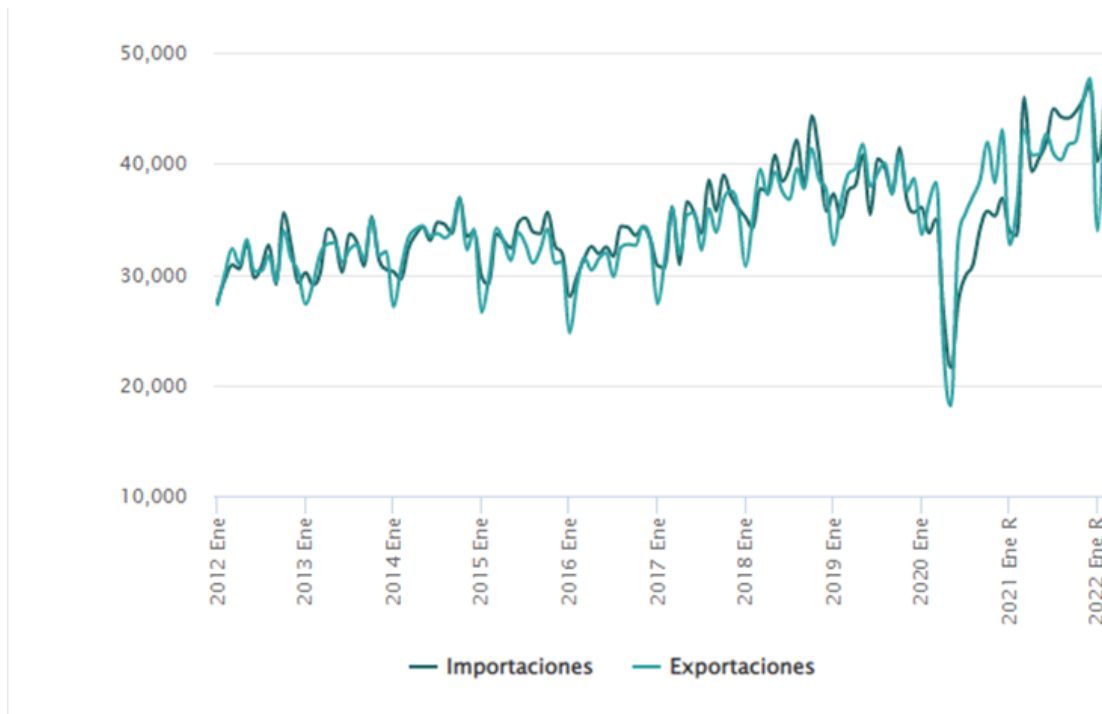


La recuperación económica de Estados Unidos no sólo está impulsando las exportaciones de México, sino que también podría traducirse en mayores remesas y, por tanto, un mayor nivel de consumo en el país.



Fuente: INEGI

La proximidad geográfica y los bajos costos de producción deberían ayudar a que México continúe ganando mercado en las exportaciones a Estados Unidos. Una proveeduría más cercana a Estados Unidos y Canadá, conocida como “*near-shoring*”, posiciona a México como una buena alternativa para diversificar el riesgo que presenta China para la economía norteamericana.



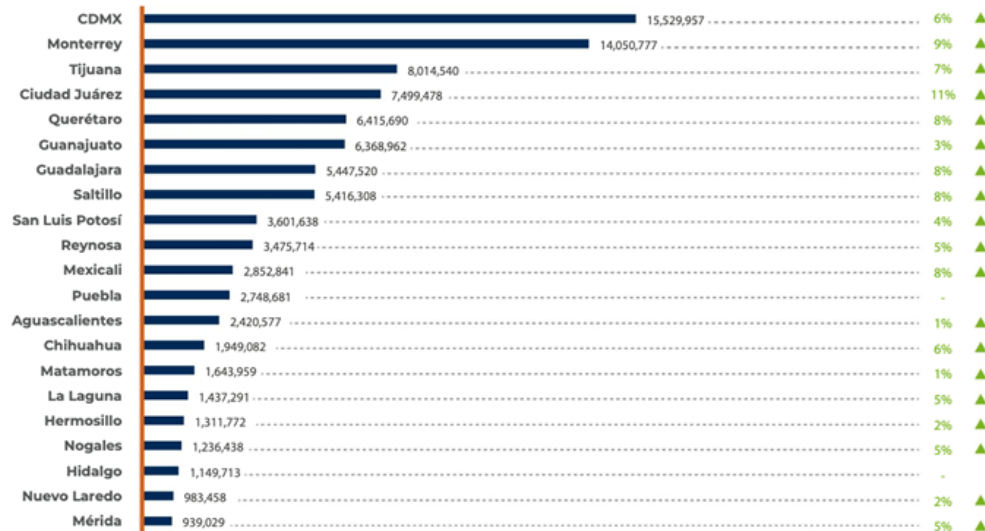
Fuente: INEGI

La proyección del tipo de cambio del peso mexicano, publicada por el Banco de México en diciembre de 2021 era de 20.51 pesos por dólar para el año 2022. Sin embargo, esto puede variar debido a la alta volatilidad derivada de los acontecimientos internacionales. Por otro lado, México presenta un nivel de tasas de interés más elevados que en otros países emergentes, lo cual puede atraer inversiones de capitales extranjeros.

Sector Inmobiliario en México

De acuerdo con un estudio de la empresa Datoz el sector inmobiliario industrial en México cuenta con un inventario total de 94,493,426 con un importante crecimiento en el 2022 detonado entre otras razones por el efecto del “*near shoring*”.

INVENTARIO TOTAL: 94,493,426 m²



*Al cierre del 4Q 2022

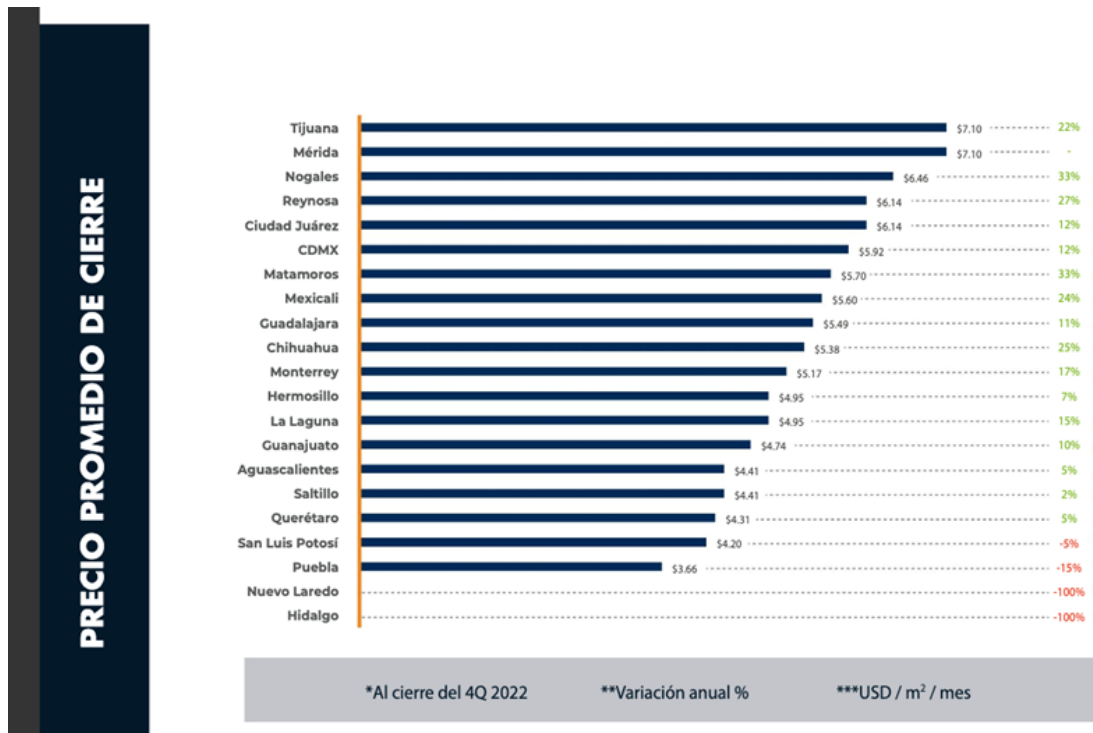
**m²

***Variación anual %

Las ciudades que reportaron mayor absorción bruta fueron CDMX, Monterrey, Querétaro, Saltillo, Tijuana y Ciudad Juárez.

En lo referente a los precios la tendencia fue que la mayoría de los mercados reportaron incrementos, influenciados en su mayoría por la presión que han generado las bajas tasas de disponibilidad, el incremento en los precios de los materiales de construcción, así como la necesidad de generar espacios con cada vez más tecnología y calidad en la construcción, lo que implica mayores alzas de costos para los desarrolladores.

Mercados como el de Ciudad Juárez reportaron incrementos superiores a 90 centavos de dólar por m² en las rentas de espacios industriales. Tijuana, producto de su escasa vacancia, fue el mercado donde se registró el mayor incremento de rentas de más de un dólar por metro cuadrado llegando a \$7.10 dólares por metro cuadrado al mes al cierre del 4T 2022.



Con elementos tales como la escasez de espacios disponibles en algunos mercados, el impulsó que recobró la demanda durante el año y el incremento de los proyectos hechos a la medida, la construcción en el país ha tenido un repunte significativo cerrando el 2022 con un total de 5.6 millones de metros cuadrados iniciados en construcción. Al frente de la actividad constructiva se mantienen Monterrey con 1,175,829 mil metros cuadrados, seguido el área metropolitana de la Ciudad de México y Ciudad Juárez con 870 y 754 mil metros cuadrados, respectivamente.

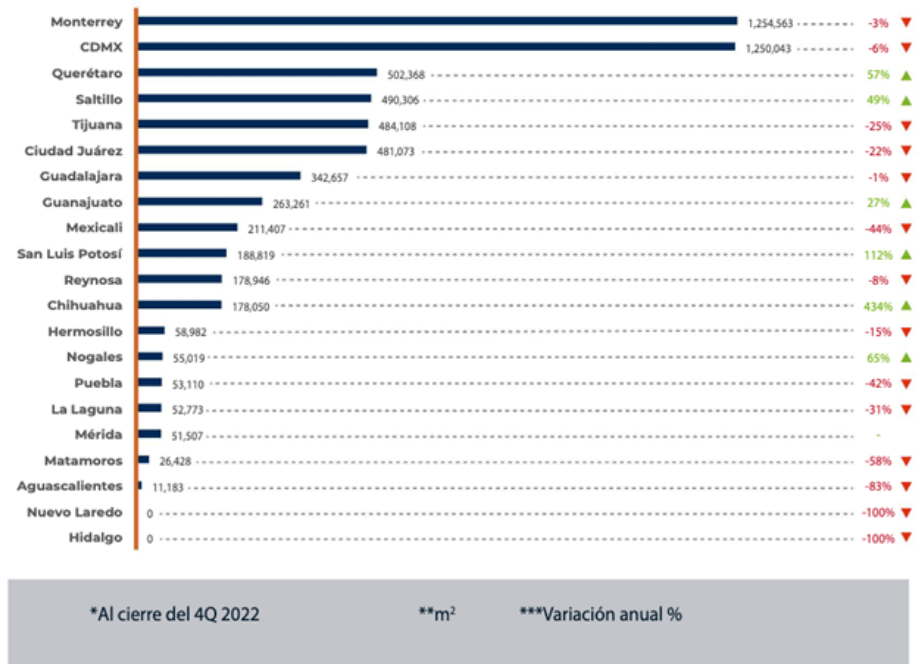
El mercado industrial del país cierra con inventarios creciendo, cifras sanas de vacancia, precios con tendencia al alza, mismo caso que la construcción. Por el lado de la demanda, el indicador sigue mostrando niveles históricos en algunos mercados y al cierre del 2022 la cifra total anual del país es de 6.1 millones de metros cuadrados, lo que representa casi un 70% más a lo demandado en el 2020. Monterrey pasó a ser el líder a nivel nacional y la Ciudad de México al segundo lugar.

La incorporación de técnicas de producción de vanguardia en múltiples sectores condujo a la manufactura a nuevas demandas en la infraestructura física, lo que impulsó la construcción de proyectos hechos a la medida o BTS a nivel del territorio nacional.

La relocalización de procesos productivos favoreció a países como México, por su ubicación idónea respecto a Estados Unidos donde se concentra una demanda sostenida de bienes y servicios, que fue impulsada por los estímulos fiscales y de inversión lanzados para reactivar su economía y que históricamente han permeado hacia nuestro país.

La logística también mostró un cierre de año muy favorecedor para los desarrolladores mexicanos sector en el que prevalece la incorporación tecnológica en grandes superficies de almacenaje. Nuevos centros de distribución que se instalaron en el área metropolitana de la Ciudad de México, Guadalajara y Tijuana superan los 50 mil metros cuadrados, la gran mayoría de ellos también sobre el formato de hecho a la medida.

ABSORCIÓN BRUTA ACUMULADA



La tendencia continuará hacia un mundo globalizado, pero con un fortalecimiento de sub-regiones y dependiente de la tecnología con clientes cada vez más informados y que avanzará en exigencias de calidad e inmediatez para la entrega de sus productos.

Se prevé igualmente que la marcada competencia que se dio en el 2022 se sostenga a lo largo del año por lo que veremos múltiples operaciones de compra y ventas entre los principales portafolios industriales.

Principales competidores

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

Actualmente, nuestros principales competidores son Fibras y desarrolladores que segmentamos en dos grupos. En el primer grupo Fibras y desarrolladores operando únicamente bienes inmuebles industriales: Fibra Prologis, Terrafina, FINSA, Vesta, e Intermex, entre otros, ; y en 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 Monterrey, Fibra Nova, entre otros. Los principales aspectos en los que se basa la competencia tienen que ver con la liquidez de sus certificados o acciones. Los dividendos que distribuyen (para empresas a las que aplica), el acceso a capital y financiamientos competitivos, la ubicación de sus inmuebles, la mercadotecnia, el tipo de producto y su tesis 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 3.97% en 2013, 4.08% en 2014, 2.13% en 2015, 3.36% en 2016, 6.77% en 2017, 4.83% en 2018, 2.83% en 2019, 3.15% en 2020, 7.36% en 2021 y 7.62% en 2022.

Estructura de administración:

Contrato de Administración

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

Comité Técnico

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

El Comité Técnico se integrará hasta por 21 (veintiún) miembros propietarios y sus respectivos suplentes, que serán nombrados o ratificados por la Asamblea de Tenedores. El Comité Técnico está integrado por las siguientes personas de acuerdo con las resoluciones de la Asamblea de Tenedores Anual de fecha 30 de marzo de 2022:

Miembros Patrimoniales	Miembros Suplentes	Miembros Independientes	Miembros Suplentes
Rodolfo Gerardo Balmaceda García Alejandro Ituarte Egea Juan Manuel Valle Pereña	Juan Carlos Talavera De Noriega Roque Trujillo Quintana Francisco Javier Martínez García	Mariángela Garza Amador Anna Katrina Raptis Javier Fernández Guerra Vicente Saisó Alva	Lenora Marie Suki José Antonio Martí Cotarelo Oscar Ricardo Uribe Fernández Enrique Estévez Alverde

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

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

Llevando a cabo las mejores prácticas de Gobierno Corporativo, la Asamblea de Tenedores con fecha del 30 de marzo de 2022 aprobó el pago de Emolumentos para los Miembros del Comité Técnico y de los comités de apoyo, así como la forma de pago de ellos. Los miembros patrimoniales que participen tanto en el Comité Técnico como en comités de apoyo no recibirán Emolumento alguno.

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

Comité de Auditoría	Comité Prácticas Societarias	Comité de Inversiones	Comité de Nominaciones
Mariángela Garza Amador Vicente Saisó Alva Enrique Estévez Alverde	José Antonio Martí Cotarelo Lenora Marie Suki Enrique Estévez Alverde	Javier Fernández Guerra Alejandro Ituarte Egea Roque Alonso Trujillo Quintana	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 más de 27 años de experiencia en el sistema financiero. Actualmente se desempeña como CEO de una Oficina de Inversiones Familiar. Previamente estuvo 9 años como Directora de Inversiones en Afore Coppel, donde tuvo la oportunidad de participar en la creación y desarrollo de la parte financiera del Grupo. Trabajó durante 9 años en Dresdner Bank, como gestor del portafolio de sociedades de inversión de deuda, y en 1996 participó en la creación de Afore Bancrecer-Dresdner e implementó una de las primeras Siefores como operadora de deuda. Inició su carrera profesional en GBM, Casa de Bolsa en el área de Mercado de Dinero Internacional y en 1994 trabajó en la CNBV en el área de supervisión bancaria. Estudió la licenciatura en administración de empresas en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), ha tomado varios cursos de especialización y certificación en finanzas, inversiones y derivados y en 2011 realizó el programa de alta dirección de empresas en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE).

Anna Katrina Raptis

Anna cuenta con más de 31 años de experiencia especialmente en el sector energético y de inversión de impacto. Tiene experiencia en la gerencia de equipos multiculturales y multidisciplinarios, desarrollo de estrategia y nuevos negocios, obtención de financiamiento y ejecución de proyectos. Fundadora de Amplifica Capital (Fondo de inversión con enfoque de género), ha sido consejera e inversionista independiente desde 2008 en diferentes empresas y sectores, ha sido funcionaria de diferentes empresas incluidas Conocophilipps, Oil Search Limited, Transalta México, AES Corporation, Banco Mundial, Naciones Unidas y A. Raptis & Sons. Estudió su licenciatura en economía en la Universidad de Adelaide y cuenta con una Maestría en Relaciones Internacionales en Johns Hopkins University en Washington, DC.

José Antonio Martí Cotarelo

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

Lenora Marie Suki

Lenora cuenta con más de 31 años de experiencia en el sector de finanzas e inversión y cuenta con experiencia en finanzas sustentables, la integración de "ESG", innovación en sustentabilidad, bienes raíces y desarrollo urbano. Trabajó por más de 7 años en Bloomberg donde ocupó varios cargos incluidos el de directora de finanzas sustentables, ha sido consejera y parte del Comité de Inversión en Jessie Smith Noyes Foundation durante 5 años, fundó Smarth Cities Advisors y ha sido funcionaria en diferentes empresas incluidas The Earth Institute at Columbia University, Banco Santander, OffitBank y el Banco Mundial. Estudió su licenciatura en economía en la Universidad de Houston y cuenta con un MBA en el Massachusetts Institute of Technology. Ha sido ponente en diferentes conferencias como en Bloomberg Sustainable Business Summits, PRI in Person, RI Americas, Green Bonds Americas, Mission Investors Exchange, Confluence Philanthropy.

Enrique Estevez Alverde

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

Oscar Ricardo Uribe Fernández

Cuenta con amplia experiencia en el sector gasero y automotriz. Es director y consejero de diversas empresas que conforman el área de gas del Grupo Uribe. Durante 4 años fue Miembro Suplente del Consejo de Administración de Banco del Bajío. Es ingeniero Agrónomo por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey o ITESM y también cuenta con un MBA por la Universidad de George Washington en EUA.

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

Hasta donde tenemos conocimiento, no existe proceso judicial, administrativo o arbitral en contra de Fibra Upsite, que pueda tener un impacto significativo.

La inscripción del título de propiedad del terreno de Naucalpan ya se encuentra debidamente inscrito ante el Instituto de la Función Registral. El amparo que Fibra Upsite obtuvo quedo firme y la inscripción del título de propiedad en el registro público correspondiente quedo debidamente hecha.

El contrato de arrendamiento de la propiedad de Tlaxcala fue rescindido por el Administrador en el mes de enero de 2022. Se llevó a cabo el proceso de reclamación de la fianza expedida por Tokio Marine HCC México, Compañía Afianzadora, S.A. de C.V., por la cantidad de 90'752,448.80 pesos, reclamación que fue negada, y por ende, se iniciaron los procesos judiciales al respecto [ver "Resumen Ejecutivo" en el apartado 413000-NBIS3 Información General].

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

Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios:

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

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

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

Distribuciones:

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

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

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

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

Previo a cualquier distribución, es necesario que:

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

Las entregas de Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs que correspondan a cada Tenedor, y tomando en cuenta los derechos particulares de cada uno de ellos. El monto de cada Distribución se acreditará por el Fiduciario a la cuenta bancaria que los Tenedores le hayan

indicado para tal efecto por escrito o, en su oportunidad, a través del Indeval, conforme a las disposiciones aplicables conforme a la LMV y la Circular Única de Emisoras.

Inmuebles propiedad del fideicomiso

Al cierre del 31 de diciembre de 2022, nuestro portafolio de mismas tiendas se componía de tres propiedades industriales con una SBA de 84,463 metros cuadrados ubicadas en las ciudades de Tijuana, Ciudad Juárez y Tlaxcala.

Proyecto	Ubicación	SBA (m ²)	% Rentado
TIJ01	Tijuana	8,400	100%
TIJ02	Tijuana	15,017	100%
CJS01	Cd. Juárez	13,901	100%
CJS02	Cd. Juárez	15,225	100%
TLAX01	Tlaxcala	31,920	100%
Total		84,463	

Portafolio Mismas Tiendas son las propiedades que han estado en operación (estabilizadas) por dos periodos comparables. El contrato de arrendamiento de la propiedad de Tlaxcala fue rescindido por el Administrador en el mes de enero de 2022. [ver "Resumen Ejecutivo" en el apartado 413000-NBIS3 Información General].

Al cierre del 31 de diciembre de 2022, nuestro portafolio estabilizado se componía de cuatro propiedades industriales con una SBA e 86,635 metros cuadrados ubicadas en las ciudades de Tijuana y Ciudad Juárez.

Proyecto	Ubicación	SBA (m ²)	% Rentado	Fecha de entrega
TIJ03	Tijuana	29,553	100%	1T22
CJS03	Cd. Juárez	20,344	100%	3T22
CJS04	Cd. Juárez	18,369	100%	1T23
CJS05	Cd. Juárez	18,369	100%	1T23
Total		86,635		

Portafolio estabilizado son las propiedades que cumplan con la primera de dos condiciones; que haya llegado al 80% de ocupación o que se haya terminado la construcción hace 12 meses.

Al cierre del 31 de diciembre de 2022 nuestro portafolio consiste en tres terrenos con una superficie total de 624,719 metros cuadrados y una potencial SBA de 284,767 metros cuadrados. Las propiedades de inversión de la Fibra están ubicadas dentro de las zonas de mayor crecimiento económico del país.

Proyecto	Ubicación	Tipo de Producto	Área de Terreno (m ²)	SBA Potencial (m ²)
Bajío IV	Querétaro	Estándar / BTS	315,399	145,854
Centro II	Naucalpan	Co-Working Ind/Estándar	7,235	10,707
Bajío II	Irapuato	Estándar	302,085	128,206
Total			624,719	284,767

Al 31 de diciembre de 2022, la ocupación del portafolio se mantuvo en 100% y cuyo perfil de vencimiento promedio de sus contratos de arrendamiento incrementó de 6.3 a 7.5 años, siendo uno de los más largos del sector inmobiliario industrial en México. Todos estos contratos están denominados en moneda extranjera, dólares de los Estados Unidos de América.

Al cierre del 31 de diciembre 2022, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.3,472 millones, un incremento de 26.9% respecto a los Ps.2,736 millones al 31 de diciembre de 2021.

Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios

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

- a) **Tijuana:** mediante escritura pública número 105,101, de fecha 30 de agosto de 2018, otorgada ante la fe del Licenciado Ricardo del Monte Núñez, titular de la Notaría Pública número ocho de Tijuana, Estado de Baja California, se formalizó la transmisión de la propiedad al Fideicomiso de: (i) la fracción de terreno rústico del predio denominado Poza del Encino o Piedras Blancas (6-97-08.758 hectáreas) debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esa ciudad en el Folio Real número 1174879; y (ii) la fracción de terreno rústico denominado Poza del Encino o Piedras Blancas (4-97-60.529 hectáreas) debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esa ciudad, en el Folio Real número 865030.
- b) **Ciudad Juárez:** mediante escritura pública número 1,966, de fecha 01 de agosto de 2018, otorgada ante la fe del Licenciado Luis Córdoba Esparza, Notario adscrito a la Notaría Pública del Licenciado Ricardo Alonso Aguirre Perea titular de la Notaría Pública número cinco del Distrito Bravos, Ciudad Juárez Chihuahua se formalizó la transmisión de la propiedad al Fideicomiso de: (i) un terreno urbano ubicado en Blvd. Manuel Talamas Camandari (libramiento aeropuerto) con superficie de 10 hectáreas debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el número de Folio 119 a Folio 121, del Libro 6536, Sección I, con fecha 7 de diciembre de 2018.
- c) **Tlaxcala:** mediante escritura pública número 30,312, de fecha 20 de febrero de 2019, otorgada ante la fe del Licenciado José Alejandro Romero Carreto, titular de la Notaría Pública número cinco del Estado de Puebla, se formalizó la transmisión de la propiedad al Fideicomiso de: (i) el polígono Fracción III, ubicado en Avenida Emilio Sánchez Piedras número 106-A, Ciudad Industrial Xicoténcatl I, Tetal de la Solidaridad, Estado de Tlaxcala, con superficie de 8-40-09 hectáreas debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad de dicha ciudad, bajo el número de folio electrónico TL82-H7X4-DY3Y-9W2B.
- d) **Irapuato:** mediante escritura pública número 45,575, de fecha 09 de mayo de 2019, otorgada ante la fe del Licenciado Rogelio Talamantes Barnola, titular de la Notaría Pública número treinta y tres del Estado de Aguascalientes, se formalizó la transmisión de la propiedad al Fideicomiso de la fracción de terreno rústico incultivable, correspondiente a la parte sur de la Hacienda de la Calera, municipio de Irapuato, Guanajuato. Actualmente, también referido como Camino Existente a Valencianita 1425 perteneciente a la Ex Hacienda de Marqués con superficie de 30-20-85 hectáreas (el "Terreno de Irapuato"), debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Irapuato con el Folio Real R17*62326 de fecha 26 de julio de 2019.
- e) **Naucalpan:** mediante escritura pública número 44,206, de fecha 30 de mayo de 2019, otorgada ante la fe del Licenciado Jorge Antonio Francoz Garate, titular de la Notaría Pública número cuarenta del Estado de México, se celebró la compraventa, bajo la modalidad *Ad Corpus*, de una fracción de terreno ubicado en el municipio de Naucalpan, Estado de México, en la Calzada Tacuba-Naucalpan número 60 con superficie de 7,235.17, debidamente inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México con el Folio Real Electrónico 00008570 de fecha 17 octubre de 2022.

Con respecto a dicha compraventa el Fideicomiso retuvo una cantidad de dinero del precio total de la venta que serán pagados al vendedor una vez que concluyan los procedimientos jurídicos que se establecen en dicha escritura.

f)**Querétaro:** mediante escritura pública número 54, 388 de fecha 31 de diciembre de 2020, otorgada ante la fe del Licenciado Roberto Loyola Vera, titular de la Notaría Pública número treinta y cinco del Estado de Querétaro, se formalizó la transmisión de la propiedad al Fideicomiso mediante un Convenio de Adhesión de los 21 lotes de terreno, con una superficie total de 315,399, escritura que está pendiente de inscripción.

Asimismo, mediante un Convenio de Dotación de Infraestructura de fecha 31 de diciembre de 2020, celebrado entre (i) Agroindustrial La Cotera S.A. de C.V.; (ii) Fernando Esteban Posadas Renovales; y el Fideicomiso, se reguló los términos y condiciones en que se transmitirá el título de concesión de los derechos de agua de un pozo que se encuentra en la propiedad al Fideicomiso, y así como los términos y condiciones bajo los cuales se dotará de infraestructura a los terrenos propiedad del aportante por parte del Fideicomiso.

Existen ciertas obligaciones a cargo de Agroindustrial La Cotera S.A. de C.V., que están pendiente de ser cumplidas, lo que ha retrasado el desarrollo de la reserva territorial del Portafolio de Inversiones en Querétaro.

g)**Ciudad Juárez:** mediante escritura pública número 121,963 de fecha 01 de marzo de 2021, otorgada ante la fe del Licenciado Luis Córdoba Esparza, Notario titular de la Notaría Pública número cuatro del Distrito Bravos, Ciudad Juárez Chihuahua se formalizó (i) la protocolización de un oficio que autoriza de segregación de un predio y, (ii) un contrato de compraventa respecto a un terreno urbano ubicado en Blvd. Manuel Talamas Camandari (libramiento aeropuerto) con superficie de 144,279.69 metros cuadrados, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el número de Folio 2924167, del Libro 6935, Sección I, con fecha 17 de junio de 2021.

Desarrollos Inmobiliarios

1. NOROESTE I – TIJUANA

UPSITE PARK TIJUANA I

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

UBICACIÓN: Tijuana es el municipio más poblado del estado de Baja California y es parte del área metropolitana internacional de San Diego-Tijuana. Como centro industrial y financiero de México, Tijuana ejerce una fuerte influencia sobre la economía, la cultura, el arte y la política. Es la ciudad fronteriza más visitada en el mundo. Más de cincuenta millones de personas cruzan la frontera entre San Diego y Tijuana cada año. Nuestro parque está situado a 28 kilómetros del Aeropuerto Internacional de Tijuana y a 25 kilómetros del cruce fronterizo Otay.

MERCADO: Es una de las ciudades industriales más importantes de México con un total de 8 millones de metros cuadrados de espacios industriales, con una actividad económica de rápido crecimiento. Ubicada en el noroeste de México, es el destino preferido de cerca de 575 compañías de clase mundial. Tijuana es un gran centro manufacturero, con una variedad importante de industrias en donde destacan la aeroespacial y la de dispositivos médicos, lo que la posiciona como una de las dos más grandes de Latinoamérica en este último sector.

Tijuana registró al cierre del 2022 una absorción bruta de 444,076 metros cuadrados, una absorción neta de 393,579 metros cuadrados y una tasa de disponibilidad de 0.5%. El promedio de rentas registrado en el 2022 alcanzó el precio récord de \$7.2 dólares por metro cuadrado al mes. La demanda estimada para el 2023 es de 405 mil metros cuadrados todo esto de acuerdo con un reporte de la firma de inteligencia de mercado DATOS y la firma internacional Cushman and Wakefield.

OPORTUNIDADES:

- Establecimiento de compañías dedicadas a la manufactura / exportación nacionales y extranjeras.
- Acceso a compañías de sectores como comercio electrónico, bienes de consumo y electrónica.
- Acceso al centro de dispositivos médicos de California, el más grande en Estados Unidos.

DESCRIPCIÓN:

UPSITE PARK TIJUANA I						
	Edificio	Terreno (m ²)	S.B.A (m ²) ¹	Rentado (m ²)	Estatus	Moneda
1	E UP-TIJ-01/02	68,266	29,553	29,553	Rentado	USD
1	E UP-TIJ-03	31,838	15,017	15,017	Rentado	USD
1	E UP-TIJ-04	19,365	8,400	8,400	Rentado	USD
	Total	119,469	52,970	52,970		

NOTAS: 1.- La S.B.A de los edificios por construir es aproximada y podría variar al momento de su construcción.



GENERAL

DIRECCION:

Camino Vecinal El Realito #12801
Col. El Realito, Tijuana B.C.

CONECTIVIDAD:

Aeropuerto de Tijuana (28 km)
Cruce Internacional OTAY (25 km)
Carr. Federal #2 TIJ-MXLI (1.5 km)

COORDENADAS:

LAT: 32°26'4.61"N
LONG: 116°52'19.83"W

CARACTERISTICAS:

- 11.9 has de terreno
- 53.0K m² de S.B.A total
- Acceso controlado
- Áreas verdes
- Vialidades de concreto asfaltico
- Amplios patios de maniobra
- Alumbrado LED
- Sistema vs Incendio central
- Edificios "Tilt-Up"



ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO:

Al 14 de febrero de 2020, derivado de una carta de intención se formalizó y firmó un contrato de arrendamiento por una SBA de 4,780 metros cuadrados (51,442 pies cuadrados) dentro del edificio Tijuana 04 en el Upsite Park Tijuana que cuenta con una SBA total de 8,400 metros cuadrados (90,416 pies cuadrados). El contrato de arrendamiento contempla un plazo de 84 meses y está denominado en moneda extranjera (dólares americanos).

Al 20 de febrero de 2020, derivado de una carta de intención se formalizó y firmó un contrato de arrendamiento por una SBA de 3,620 metros cuadrados (38,974 pies cuadrados) dentro del edificio Tijuana 04 en el Upsite Park Tijuana que cuenta con una SBA total de 8,400 metros cuadrados (90,416 pies cuadrados). El contrato de arrendamiento contempla un plazo de 36 meses y está denominado en moneda extranjera (dólares americanos).

Durante el cuarto trimestre de 2020 se firmó un contrato de arrendamiento para un edificio a la medida (“Build to Suit”, “BTS”) correspondiente al edificio Tijuana 03 en el Upsite Park Tijuana con una superficie bruta arrendable (SBA) total de 15,017m² denominado en moneda extranjera (dólares de los Estados Unidos de América), y un plazo de 60 meses.

Durante el tercer trimestre de 2021 se firmó un contrato de arrendamiento para un edificio a la medida (“Build to Suit”, “BTS”) correspondiente al edificio Tijuana 02 en el Upsite Park Tijuana con una superficie bruta arrendable (SBA) total de 29,533m² denominado en moneda extranjera (dólares de los Estados Unidos de América), y un plazo de 84 meses.

2. NORTE II – CIUDAD JUÁREZ

UPSITE PARK JUÁREZ I

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

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

MERCADO: Es el segundo mercado de inmuebles industriales más grande de la frontera con Estados Unidos con 7.1 millones de m². Los principales sectores son el automotriz, biomédico, electrónico, logística y electrodomésticos, entre otros.

Al cierre del 2022, Ciudad Juárez registró una absorción bruta de 722,172 metros cuadrados, una absorción neta de 381 mil metros cuadrados y una tasa de disponibilidad de 0.2%. Las rentas promedio alcanzaron el precio de \$7 dólares por metro cuadrado al mes, La demanda para el 2023 se estima será de 344 mil metros cuadrados, según el reporte de la firma internacional CBRE y de Inteligencia Inmobiliaria DATOZ.

OPORTUNIDADES:

- Establecimiento de compañías dedicadas a la manufactura / exportación nacionales y extranjeras.
- Acceso a compañías de sectores como automotriz, energía, bienes de consumo y electrónica.
- Excelente ubicación en el sub-mercado más dinámico de Cd. Juárez.

DESCRIPCIÓN:

UPSITE PARK JUAREZI						
	Edificio	Terreno (m ²)	S.B.A (m ²) ¹	Rentado (m ²)	Estatus	Moneda
2	E UP-CDJ-01	30,281	13,901	13,901	Rentado	USD
2	E UP-CDJ-02	29,069	15,225	15,225	Rentado	USD
2	E UP-CDJ-03	40,650	20,344	20,344	Rentado	USD
	Total	100,000	49,470	49,470		

NOTAS: 1.- La S.B.A de los edificios por construir es aproximada y podría variar al momento de su construcción.



GENERAL

DIRECCION:

Av. Manuel Talamas C. # 10082
 Fracc. Lote Bravo II, Cd. Juárez, CHIH.

CONECTIVIDAD:

Aeropuerto de Cd. Juárez (9 km)
 Cruce Intl. ZARAGOZA (10 km)
 Carr. Federal #45 CDJ-CHIH (5 km)

COORDENADAS:

LAT: 31°36'11.33"N
 LONG: 106°23'42.55"W

CARACTERISTICAS:

- 10.0 has de terreno
- 49.5K m² de S.B.A total
- Acceso controlado
- Áreas verdes
- Vialidades de concreto asfaltico
- Amplios patios de maniobra
- Alumbrado LED
- Sistema vs incendio central
- Edificios "Tilt-Up"



UBICACION



PLANTA DE CONJUNTO



ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO:

Al 17 de marzo de 2020, derivado de una carta de intención se formalizó y firmó un contrato de arrendamiento por una SBA de 13,901 metros cuadrados (149,629 pies cuadrados) dentro del edificio CDJ 01 en el Upsite Park Juárez I. El contrato de arrendamiento contempla un plazo de 88 meses y está denominado en moneda extranjera (dólares americanos).

Durante el cuarto trimestre de 2020 se firmó un contrato de arrendamiento para un edificio a la medida ("Build to Suit", "BTS") dentro del parque Upsite Park Juárez I correspondiente a una porción del edificio 02 (Modulo 1) con una superficie de arrendamiento de 8,646.79 m², el cual cuenta con una superficie bruta arrendable (SBA) total de 14,935 m², denominado en moneda extranjera (dólares de los Estados Unidos de América).

El 5 de noviembre del 2021 se firmó un contrato de arrendamiento dentro del parque Upsite Park Juárez I correspondiente a una porción del edificio 02 con una superficie de arrendamiento de 6,288.07 m² el cual cuenta con una superficie bruta arrendable (SBA) total de 14,935 m², denominado en moneda extranjera (dólares de los Estados Unidos de América).

El 7 de enero del 2022 se firmó un contrato de arrendamiento para un edificio a la medida ("Build to Suit", BTS) dentro del parque Upsite Park Juárez I correspondiente al edificio 3 con una superficie Bruta de arrendamiento de 20,344 metros cuadrados (218,981 pies cuadrados). El contrato contempla un plazo de 120 meses y esta denominado en moneda extranjera (dólares de los Estados Unidos de América).

UPSITE PARK JUÁREZ II

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

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

MERCADO: Es el segundo mercado de inmuebles industriales más grande de la frontera con Estados Unidos con 7.6 millones de m². Los principales sectores son el automotriz, biomédico, electrónico, logística y electrodomésticos, entre otros.

Al cierre del 2022, Ciudad Juárez registró una absorción bruta de 722,172 metros cuadrados, una absorción neta de 381 mil metros cuadrados y una tasa de disponibilidad de 0.2%. Las rentas promedio alcanzaron el precio de \$6.14 dólares por metro cuadrado al mes, La demanda para el 2023 se estima será de 344 mil metros cuadrados, según el reporte de la firma internacional CBRE y de Inteligencia Inmobiliaria DATOZ.

OPORTUNIDADES:

- Establecimiento de compañías dedicadas a la manufactura y logística / exportación nacionales y extranjeras.
- Acceso a compañías de sectores como automotriz, energía, bienes de consumo y electrónica.
- Excelente ubicación en el sub-mercado más dinámico de Cd. Juarez.

DESCRIPCIÓN:

UPSITE PARK JUAREZ II

	Edificio	Terreno (m ²)	S.B.A (m ²) ¹	Rentado (m ²)	Estatus	Moneda
3	E UP-CDI-04	37,612	18,369	18,369	Rentado	USD
3	E UP-CDI-05	37,612	18,369	18,369	Rentado	USD
3	C UP-CDI-06	69,156	34,237	19,352	En Construccion (Rentado)	USD
	Total	144,380	70,974	56,090		

NOTAS: 1.- La S.B.A de los edificios por construir es aproximada y podría variar al momento de su construcción.

**GENERAL****DIRECCION:**

Av. Manuel Talamas C. 5/N
Fracc. Lote Bravo II, Cd. Juárez, CHIH.

CONECTIVIDAD:

Aeropuerto de Cd. Juárez (9 km)
Cruce Intl. ZARAGOZA (10 km)
Carr. Federal #45 CDJ-CHIH (5 km)

COORDENADAS:

LAT: 31°36'8.61"N
LONG: 106°23'51.80"W

CARACTERISTICAS:

- 14.4 has de terreno
- 71.0K m² de S.B.A total
- Acceso controlado
- Áreas verdes
- Vialidades de concreto asfáltico
- Amplios patios de maniobra
- Alumbrado LED
- Sistema vs Incendio central
- Edificios "Tilt-Up"



ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO:

El 21 de septiembre del 2022 se firmó un contrato de arrendamiento dentro del parque Upsite Park Juárez II correspondiente a una porción del edificio 04 con una superficie de arrendamiento de 8,645.65 m² (93,061 pies cuadrados) el cual cuenta con una superficie bruta arrendable (SBA) total de 18,368 m², (197,722 pies cuadrados). El contrato contempla un plazo de 84 meses y esta denominado en moneda extranjera (dólares de los Estados Unidos de América).

El 3 de octubre del 2022 se firmó un contrato de arrendamiento dentro del parque Upsite Park Juárez II correspondiente a una porción del edificio 04 con una superficie de arrendamiento de 9,723 m² (104,661 pies cuadrados) el cual cuenta con una superficie bruta arrendable (SBA) total de 18,368 m², (197,722 pies cuadrados). El contrato contempla un plazo de 87 meses y esta denominado en moneda extranjera (dólares de los Estados Unidos de América).

El 30 de diciembre del 2022 se firmó un contrato de arrendamiento para un edificio a la medida ("Build to Suit", BTS) dentro del parque Upsite Park Juárez II correspondiente al edificio 5 con una superficie Bruta de arrendamiento de 18,368 metros cuadrados (197,722 pies cuadrados). El contrato contempla un plazo de 84 meses y esta denominado en moneda extranjera (dólares de los Estados Unidos de América).

3. BAJÍO II-IRAPUATO

UPSITE PARK GUANAJUATO I

OBJETIVO: Atender la demanda de edificios industriales en el estado de Guanajuato.

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

MERCADO: Con 6,368,000 millones de m² los principales sectores en el Estado son el automotriz y electrodomésticos. En años recientes, Guanajuato se ha convertido en la plataforma de manufacturera más grande de México para las empresas japonesas, gracias al establecimiento de fabricantes automotrices como Mazda, Honda y Toyota, así como la llegada de proveedores nivel 1 y 2 ("Tier 1 y 2") del mismo país.

Al cierre del 2022, Guanajuato registró una absorción bruta de 263,261 metros cuadrados y una tasa de disponibilidad de 5.38%. Las rentas promedio alcanzaron el precio de \$4.74 dólares por metro cuadrado al mes, según el reporte de la firma de Inteligencia Inmobiliaria DATOZ.

OPORTUNIDADES:

- Establecimiento de compañías dedicadas a la manufactura / exportación nacionales y extranjeras.
- Acceso a compañías de sectores como automotriz, bienes de consumo y electrónica.
- Excelente ubicación dentro del corredor automotriz de armadoras japonesas.

DESCRIPCIÓN:

UPSITE PARK GUANAJUATO I					
Edificio	Terreno (m ²)	S.B.A (m ²) ¹	Rentado (m ²)	Estatus	Moneda
4 P UP-IRP-01	30,719	14,493	0	Proyecto	Por definir
4 P UP-IRP-02	32,237	15,608	0	Proyecto	Por definir
4 P UP-IRP-03	32,169	15,608	0	Proyecto	Por definir
4 P UP-IRP-04	31,898	15,608	0	Proyecto	Por definir
4 P UP-IRP-05	32,190	15,608	0	Proyecto	Por definir
4 P UP-IRP-06	32,108	15,608	0	Proyecto	Por definir
4 P UP-IRP-07	32,002	15,608	0	Proyecto	Por definir
4 P UP-IRP-08	40,847	20,067	0	Proyecto	Por definir
4 P AREA DE SERVICIO	37,915				
Total	302,085	128,206	0		

NOTAS: 1.- La S.B.A de los edificios por construir es aproximada y podría variar al momento de su construcción.

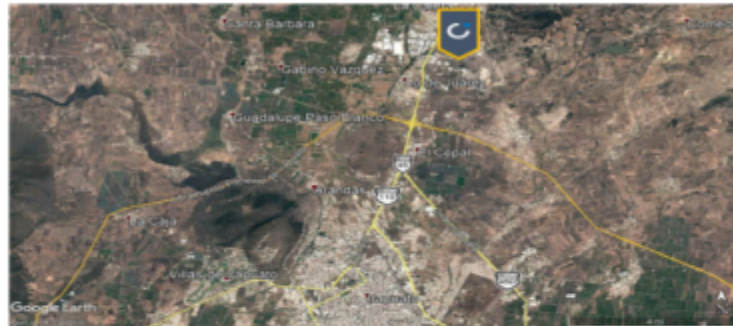


GENERAL

<p>DIRECCION: Camino a Valencianita # 1425 Ex-Hacienda de Marquez, Silao, GTO.</p> <p>CONECTIVIDAD: Aeropuerto del Bajío (29 km) Cruce Intl. NVO LAREDO (943 km) Carr. Federal #45 IRP-SIL (0.5 km)</p> <p>COORDENADAS: LAT: 20°46'43.47"N LONG: 101°19'41.69"W</p>	<p>CARACTERISTICAS:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 30.2 has de terreno • 128.20K m² de S.B.A total • Acceso controlado • Áreas verdes • Vialidades de concreto asfáltico • Amplios patios de maniobra • Alumbrado LED • Sistema vs Incendio central • Edificios "Tilt-Up"
--	--



UBICACION



PLANTA DE CONJUNTO



4. CENTRO II – NAUCALPAN

UPSITE PARK NAUCALPAN

OBJETIVO: Atender la demanda de edificios industriales en Naucalpan, Estado de México

La inscripción del título de propiedad de este terreno está aún pendiente ante el Instituto de la Función Registral, debido a una anotación preventiva del folio real que lo inmoviliza por orden judicial. Fibra Upsite obtuvo un amparo recientemente en contra de dicha inmovilización, que está pendiente de causar estado. Una vez que dicho amparo quede firme, la inscripción del título de propiedad en el registro público correspondiente deberá quedar debidamente hecha. A partir de dicha inscripción, Fibra Upsite podrá solicitar los permisos y licencias necesarios para el desarrollo de esta propiedad.

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

MERCADO: Naucalpan tiene un inventario industrial de 46 mil m², comparado con otras áreas metropolitanas, sin embargo, la tasa de desocupación de inmuebles industriales es prácticamente cero. Se sabe que muchas compañías valoran esta ubicación y esto se refleja en alquileres más elevados para muchos edificios de Clase C en el área.

OPORTUNIDADES:

-
- Proveer espacios industriales de clase mundial accesibles para PyMES nacionales, extranjeras o industrial que quieran estar a esta zona metropolitana del Valle de México.
- Excelente ubicación dentro de la zona metropolitana del Valle de México.

DESCRIPCION:

BTS NAUCALPAN I						
	Edificio	Terreno (m ²)	S.B.A (m ²)	Rentado (m ²)	Estatus	Moneda
5	P SUITES INDUSTRIALES	3,256	6,058	0	Proyecto	Por definir
5	P AREAS DE OFICINA	3,979	4,648	0	Proyecto	Por definir
	Total	7,235	10,707	0		

NOTAS: 1.- La S.B.A de los edificios por construir es aproximada y podrá variar al momento de su construcción.



GENERAL

DIRECCION:

Av. 16 de Septiembre # 60
Col. Industrial, Naucalpan, EDO MEX.

CONECTIVIDAD:

Aeropuerto de la CDMX (20 km)
Cruce Intl. NVO LAREDO (1,100 km)
Anillo Periférico ZMVM (1.25 km)

COORDENADAS:

LAT: 19°27'45.07"N
LONG: 99°12'52.60"W

CARACTERISTICAS:

- 7,235 m² de terreno
- 6,058 m² de S.B.A (industrial)
- 4,648 m² de S.B.A (oficinas)
- BTS Industrial + Oficinas
- Oficinas y servicios en 3 niveles
- Espacio industrial en 2 niveles
- Alumbrado LED
- Sistema vs Incendio (sprinklers)
- Subestación eléctrica



UBICACION



PLANTA DE CONJUNTO



5. CENTRO III- TLAXCALA

EDIFICIO A LA MEDIDA (BTS) TLAXCALA

OBJETIVO: Desarrollar un edificio *Built-To-Suit* de 31,920 m² de Superficie Bruta Arrendable y 84,009 m² de terreno destinado a una empresa nacional dedicada a la exportación de materiales para construcción.

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

MERCADO: Ubicado en el centro del país, es el Estado mejor conectado gracias a sus más de 2,400 km. de carreteras y sus casi 400 km. de las 2 principales vías ferroviarias que permiten transportar mercancías rápidamente desde Centro a Norte América y a través de todo México. Tlaxcala ha estado creciendo en diversos sectores, generando empleos y economía saludable. Los sectores automotriz, textil y cerámica son los principales del estado.

OPORTUNIDADES:

- Incurción en el mercado de exportación de materiales de construcción.
- Potencial expansión del edificio en el corto plazo.
- Identificarnos como desarrolladores de proyectos BTS en la región.

DESCRIPCION:

BTS TLAXCALA I						
	Edificio	Terreno (m ²)	S.B.A (m ²)	Rentado (m ²)	Estatus	Moneda
6 E	EDIFICIO INDUSTRIAL	84,009	30,526	30,526	Rentado	USD
6 E	OFICINAS Y SERVICIOS		1,394	1,394	Rentado	USD
	Total	84,009	31,920	31,920		



GENERAL

DIRECCION:

Av. Emilio Sanchez Piedras #106-A
C. Industrial Xicotencatl I, Tetla, TLAX.

CONECTIVIDAD:

Aeropuerto CDMX (152 km)
Puerto de Veracruz (324 km)
Cruce Intl. NVO LAREDO (1,359 km)

COORDENADAS:

LAT: 19°29'15.50"N
LONG: 98° 3'33.78"W

CARACTERISTICAS:

- 8.4 has de terreno
- 31.92K m² de S.B.A total
- Acceso controlado
- Áreas verdes
- Vialidades de concreto asfáltico
- Amplios patios de maniobra
- Alumbrado LED
- Subestación de 6.5 MVA
- Edificio híbrido "Tilt-Up y lamina"



ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO:

Al 05 de Junio de 2020 y 06 de Octubre de 2020 respectivamente, se firmaron convenios modificatorios al contrato de arrendamiento donde se actualizaron algunas condiciones aplicables al contrato, teniendo como resultado un incremento en la SBA a 31,920 metros cuadrados en su primera etapa, el pago de rentas por anticipado y una modificación al inicio del arrendamiento, todo esto conservando el plazo de 10 años y la denominación en Dólares. El contrato de arrendamiento de la propiedad de Tlaxcala fue rescindido por el Administrador en el mes de enero de 2022. Se está llevando a cabo el proceso de reclamación de la fianza expedida por Tokio Marine HCC México, Compañía Afianzadora, S.A. de C.V., por la cantidad de 90'752,448.80 pesos, e iniciará otros procesos judiciales al respecto [ver "Resumen Ejecutivo" en el apartado 413000-NBIS3 Información General]

El 28 de marzo de 2023 el Fideicomiso celebró un contrato de arrendamiento con una empresa dedicada al almacenamiento, ensamble y/o manufactura de productos eléctricos. Dicho contrato contempla el arrendamiento del total de la propiedad de Tlaxcala, con una superficie de aproximadamente 31,920 mil metros cuadrados.

El contrato de arrendamiento tiene una vigencia de 120 meses calendario forzosos para ambas partes y podrá prorrogarse en 2 ocasiones por periodos de 60 meses adicionales.

6. CENTRO IV –QUERÉTARO

UPSITE PARK QUERÉTARO I

OBJETIVO: Atender la demanda de edificios industriales en el estado de Querétaro. Fibra Upsite asumió el compromiso de dotar de infraestructura a esta propiedad en tres diferentes etapas [ver apartado de “Adquisiciones Inmobiliarias o Desarrollos Inmobiliarios” – 411000-NBIS3 El Fideicomiso].

UBICACIÓN: El parque industrial en Querétaro está ubicado sobre la Autopista México-Querétaro a 20 minutos de la ciudad de Querétaro, a 15 minutos del Aeropuerto Internacional de Querétaro.

MERCADO: Querétaro cuenta con un inventario de 6.4 millones de metros cuadrados de Superficie Bruta Arrendable, con más de 63 industrias, entre las cuales se encuentran: automotriz, aeronáutico, alimentos y tecnologías de la información. La inversión de origen nacional constituye un 7% y la extranjera un 93%, teniendo como principales países inversionistas a Estados Unidos, Canadá, Alemania, Francia, Corea del Sur y España.

Al cierre del 2022, Querétaro registró una absorción bruta de 502,368 m² y una tasa de disponibilidad de 5.5%. Las rentas promedio alcanzaron un precio aproximado de \$4.31 dólares por metro cuadrado al mes, según el reporte de la firma Colliers y de inteligencia inmobiliaria DATOZ

OPORTUNIDADES:

- Establecimiento de compañías dedicadas a la manufactura / exportación nacionales y extranjeras.
- Acceso a compañías de sectores como automotriz, electrodomésticos, logística y aeroespacial.
- Excelente ubicación con potencial para el desarrollo de un clúster logístico.

DESCRIPCIÓN:

UPSITE PARK QUERETARO I

Edificio	Terreno (m ²)	S.B.A (m ²)	Rentado (m ²)	Estatus	Moneda
7 P UP-QRO-01	20,726	9,987	0	Proyecto	Por definir
7 P UP-QRO-02	36,637	18,023	0	Proyecto	Por definir
7 P UP-QRO-03	86,900	40,134	0	Proyecto	Por definir
7 P UP-QRO-04	30,593	16,068	0	Proyecto	Por definir
7 P UP-QRO-05	59,117	24,722	0	Proyecto	Por definir
7 P UP-QRO-06	28,572	12,868	0	Proyecto	Por definir
7 P UP-QRO-07	26,606	11,788	0	Proyecto	Por definir
7 P UP-QRO-07	22,821	12,263	0	Proyecto	Por definir
7 P AREA DE SERVICIO	3,428				
Total	315,399	145,854	0		

NOTAS: 1.- La S.B.A de los edificios por construir es aproximada y podría variar al momento de su construcción.

**GENERAL****DIRECCION:**

Autopista MEX – QRO KM 186
El Ahorcado, Pedro Escobedo, QRO

CONECTIVIDAD:

Aeropuerto de la CDMX (210 km)
Cruce Intl. NVO LAREDO (920 km)
Carr. Federal #57D MEX-QRO (0 km)

COORDENADAS:

LAT: 20°31'49.68"N
LONG: 116°52'19.83"W

CARACTERISTICAS:

- 31.5 has de terreno
- 145.9K m² de S.B.A total
- Acceso controlado
- Áreas verdes
- Vialidades de concreto asfáltico
- Amplios patios de maniobra
- Alumbrado LED
- Sistema vs Incendio central
- Edificios "Tilt-Up"

UPSITE PARK QUERETARO I**UBICACION****PLANTA DE CONJUNTO**

Evolución de los activos del fideicomiso:

Al 31 de diciembre de 2018 nuestro portafolio contaba con dos terrenos con un área estimada de 219,469 metros cuadrados. Estas propiedades están ubicadas en dos de las zonas de más alto crecimiento económico del país, Tijuana y Ciudad Juárez.

Posteriormente, por virtud de la Asamblea General Extraordinaria de fecha 13 de noviembre de 2018 se aprobó la sustitución de los CBFIs destinados al proyecto Centro I "B" para la adquisición de dos terrenos ubicados en los Estados de Tlaxcala y Querétaro. En consecuencia, con fecha 20 de febrero de 2019 se realizó la aportación del terreno en el Estado de Tlaxcala con una superficie estimada de 84,009 metros cuadrados y el día 31 de diciembre de 2020 se llevó a cabo la aportación del terreno en el Estado de Querétaro con una superficie estimada de 315,399 metros cuadrados.

En adición a lo anterior, el día 09 de mayo de 2019 se llevó a cabo la aportación de un terreno de aproximadamente 302,085 metros cuadrados en el Irapuato, Guanajuato y de igual forma, el día 30 de mayo del mismo año se llevó a cabo la aportación de otro terreno en Naucalpan, Estado de México con una superficie aproximada de 7,235 metros cuadrados.

Durante el mes de marzo de 2021 Fibra Upsite concretó la adquisición de 14.4 hectáreas de reserva territorial localizada en Ciudad Juárez, Chihuahua. Esta reserva está ubicada junto a nuestro parque industrial existente y es utilizada para el desarrollo de aproximadamente 70 mil metros cuadrados adicionales de SBA.

EVOLUCION DE ADQUISICIONES DE TERRENO¹

Región	Proyecto	Ubicación	2018	2019	2020	2021	Total
Noroeste I	Upsite Park Tijuana I	Tijuana, B.C.	119,469				119,469
Norte II	Upsite Park Juarez I	Cd. Juarez, Chih.	100,000				100,000
Centro II	Co-Working Industrial	Naucalpan, Edo. Mex.		7,235			7,235
Centro III	BTS Tlaxcala	Tetla, Tlax.		84,009			84,009
Bajío II	Upsite Park Guanajuato I	Irapuato, Gto.		302,085			302,085
Bajío IV	Upsite Park Queretaro I	Pedro Escobedo, Qro.			315,399		315,399
Norte II	Upsite Park Juarez I	Cd. Juarez, Chih.				144,380	144,380
Total			219,469	393,329	315,399	144,380	1,072,577

NOTAS: 1.- Area de terrenos en M²

A continuación, se muestra una comparativa de la evolución de los activos del patrimonio del fideicomiso al momento de la Oferta Pública Inicial y al cierre del 2022. Esta tabla muestra la capacidad de Fibra Upsite de obtener terrenos aportados en ubicaciones “prime” disponiendo de una menor cantidad de CBFIs que la originalmente planeada y con una mayor superficie a la que se tenía determinada en el momento de la Oferta Pública Inicial.

Proyecto	Ubicación	Incial Terreno m ²	Aportación		Avalúo \$MXN
			CBFI's	\$MXN	
Noroeste I	Tijuana	119,469 m ²	4,591,179 CBFI's	169,873,623	186,344,568
Norte II	Cd. Juárez	100,000 m ²	2,470,488 CBFI's	91,408,056	98,283,000
Centro III	Tlaxcala	84,009 m ²	1,021,732 CBFI's	37,804,084	67,633,757
Centro II	Naucalpan	7,235 m ²	2,494,595 CBFI's	92,300,015	101,593,050
Bajío II	Irapuato	302,085 m ²	1,714,536 CBFI's	63,437,832	209,128,335
Bajío IV	Querétaro	315,399 m ²	1,825,906 CBFI's	67,558,522	253,900,000
Total		928,197 m²	14,118,436 CBFI's	522,382,132	916,882,710

Desempeño de los activos del fideicomiso:

A partir de las adquisiciones de terreno antes mencionadas y en apego a nuestro plan de desarrollo, hemos construido infraestructura y edificios dentro de algunos de nuestros proyectos, los cuales conforman nuestro portafolio de edificios actual el cual ha evolucionado de la siguiente manera:

La inversión en reserva territorial al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 se presenta a continuación:

Propiedad	Saldos al 31 de diciembre de 2021	Adquisiciones (Bajas y trasposos)	Adiciones por construcciones y/o gastos notariales	Efecto por ajuste de valuación	Saldos al 31 de diciembre de 2022
Noroeste I	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Norte II	219,517	(219,517)	-	-	-
Centro III	-	-	-	-	-
Centro II	110,700	-	-	1,400	112,100
Bajío II	225,500	-	-	1,500	227,000
Bajío IV	277,700	-	-	90,900	368,600
Infraestructura, mejoras y construcción	<u>1,902,29</u>				
	\$	219,517	623,151	19,974	2,764,940
Saldo final	<u>\$ 2,735,715</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 623,151</u>	<u>\$ 113,774</u>	<u>\$ 3,472,640</u>

Propiedad	Saldos al 31 de diciembre de 2020	Adquisiciones (Bajas y trasposos)	Adiciones por construcciones y/o gastos notariales	Efecto por ajuste de valuación	Saldos al 31 de diciembre de 2021
Noroeste I	\$ 199,352	\$ (199,352)	\$ -	\$ -	\$ -
Norte II	76,352	138,927	-	4,238	219,517
Centro III	-	-	-	-	-
Centro II	105,656	-	727	4,317	110,700
Bajío II	221,281	-	-	4,219	225,500
Bajío IV	265,138	-	9,304	3,258	277,700
Infraestructura, mejoras y construcción	<u>875,785</u>	<u>275,704</u>	<u>357,909</u>	<u>392,900</u>	<u>1,902,298</u>
Saldo final	<u>\$ 1,743,564</u>	<u>\$ 215,279</u>	<u>\$ 367,940</u>	<u>\$ 408,932</u>	<u>\$ 2,735,715</u>

La infraestructura, mejoras y construcción al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 se presenta a continuación:

Edificio	Saldos al 31 de diciembre de 2021	Inversiones	Reclasificaciones	Efecto por ajuste de valuación	Saldos al 31 de diciembre de 2022
Noroeste I	\$ 765,049	\$ -	\$ 93,944	\$ 37,832	\$ 896,825
Norte II	620,690	623,151	231,117	25,208	1,500,166
Centro III	374,782	-	-	(43,066)	331,716
Infraestructura, mejoras y construcción	<u>141,777</u>				
		-	(105,544)	-	36,233
Saldo final	<u>\$ 1,902,298</u>	<u>\$ 623,151</u>	<u>\$ 219,517</u>	<u>\$ 19,974</u>	<u>\$ 2,764,940</u>

Edificio	Saldos al 31 de diciembre de 2020	Inversiones	Reclasificaciones	Efecto por ajuste de valuación	Saldos al 31 de diciembre de 2021
Noroeste I	\$ 124,993	\$ 353,168	\$ 46,842	\$ 240,046	\$ 765,049
Norte II	187,391	280,445	-	152,854	620,690
Centro III	374,782	-	-	-	374,782
Infraestructura, mejoras y construcción	<u>188,619</u>	<u>-</u>	<u>(46,842)</u>	<u>-</u>	<u>141,777</u>
Saldo final	<u>\$ 875,785</u>	<u>\$ 633,613</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 392,900</u>	<u>\$ 1,902,298</u>

Al cierre del 31 de diciembre 2022, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.3,472 millones, un incremento de 26.9% respecto a los Ps.2,736 millones al 31 de diciembre de 2021.

Los ingresos acumulados por concepto de arrendamientos al cierre de 31 de diciembre de 2022 totalizaron Ps.118,116,154.

El ingreso operativo neto (NOI) fue de Ps.64,167,770 con el margen NOI de 86.0%, en comparación con NOI de Ps.95,764,440 con el margen NOI de 81.1% al cierre de 2022.

Los gastos de administración acumulados totalizaron Ps.165,067,149 (sin incluir la reserva de cuentas incobrables) comparados con los Ps.49,292,004 al del 2021. El monto reportado se encuentra en línea con el presupuesto anual autorizado por el Comité Técnico. Al 31 de diciembre de 2022 se reconoció la reserva por las cuentas incobrables de la propiedad de Tlaxcala. El monto reportado se debe a la diferencia entre los ocho meses pendientes de pago y la aplicación de los cuatro meses de las rentas anticipadas y dos meses de depósito en garantía. [ver apartado de "Información General" – 413000-NBIS3- Resumen Ejecutivo- Resultados de la Operación 2022, comparado con el ejercicio concluido en el 2021].

Los ingresos por intereses acumulados incrementaron a Ps.3,476,618 debido al mayor nivel de la caja durante los doce meses de 2022. Los gastos financieros al cierre de 31 de diciembre de 2022 fueron de Ps.40,135,206.

La utilidad cambiaria fue de Ps.59,627,052. Derivado a lo anterior el resultado integral de financiamiento acumulado al cierre de 31 de diciembre de 2022 fue de Ps(27,031,536).

Al cierre del 31 de diciembre de 2022 el ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión de Fibra Upsite ascendió a Ps.113,773,968.

Al 31 de diciembre de 2022 se presenta una utilidad neta del periodo de Ps.14,554,267.

Flujo de operación

Los fondos de operación (FFO) fueron de Ps. (99,219,700) para el 2022, en comparación con los Ps.22,722,943 en el mismo periodo de 2021. La disminución se debió principalmente a mayores gastos por intereses, menores intereses

recibidos por las inversiones en las cuentas bancarias, así como a un número mayor de CBFIS en circulación debido a la suscripción de capital al cierre del año pasado.

Al 31 de diciembre de 2022, Fibra tuvo una deuda a largo plazo de Ps.1,014,638,862 representando un apalancamiento de 24.5%. Cabe mencionar que la política interna de la Fibra permite un apalancamiento no mayor al 40%. El índice de cobertura al cierre del 2022 fue de 1.88 veces, ya que la empresa está en periodo de gracia de amortización de su deuda.

La tasa de interés fija promedio de las disposiciones que se han realizado hasta la fecha es del 5.26%. Los primeros dos años del servicio de la deuda comprenderán únicamente el pago de intereses, y posteriormente, sobre la base de un calendario de amortización de 25 años, se pagarán mensualmente el principal y los intereses correspondientes.

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

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

La recuperación de la economía norteamericana durante el 2022, la cual alcanzó un crecimiento de 2.1%, ha seguido impulsando los sectores enfocados a las exportaciones y con ello, la demanda de espacios industriales, principalmente de la zona fronteriza, los cuales son un eje central de nuestro portafolio.

Al 31 de diciembre de 2022 se presenta una utilidad neta de Ps.14,554,267, con Ps.0.26 por CBFi.

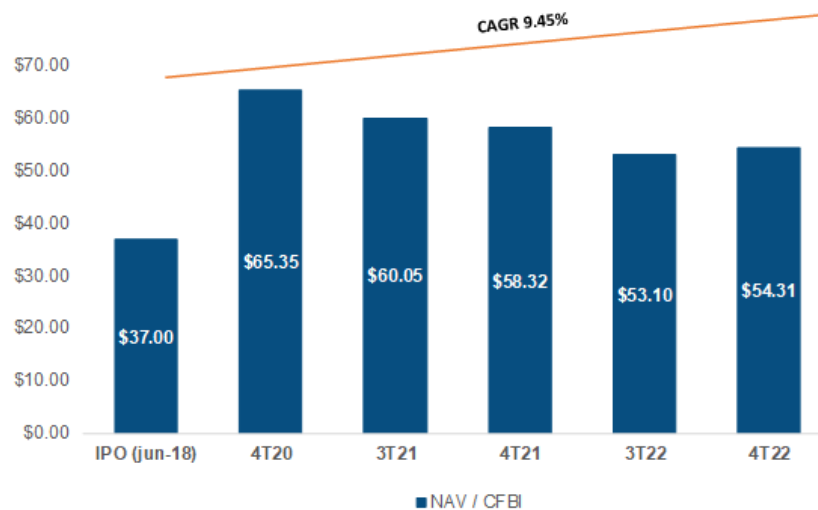
El NAV por CBFi cerró en 54.31 pesos, lo que representa un crecimiento anual promedio ponderado de 9.45% desde nuestro IPO, validando con ello nuestra tesis de inversión, la cual busca crear valor en todas las etapas del desarrollo inmobiliario.

Recientemente se firmó un contrato de arrendamiento con un cliente nuevo que ocupará el 57% del sexto edificio dentro del parque "Upsite Juárez Park II", equivalente a una superficie bruta arrendable (SBA) total de 19,352 metros cuadrados (197,711 pies cuadrados). El arrendamiento también será por 7 años y está denominado en dólares de los Estados Unidos de América.

Si bien nuestra estrategia actual se ha enfocado en el desarrollo de inmuebles en la frontera norte debido a los niveles de absorción históricos que se están presentando, la demanda de espacios logísticos en el centro del país sigue fortaleciéndose, impulsada principalmente por el importante auge del comercio electrónico en México, el cual alcanzó un crecimiento del 23% respecto al 2021, y que alcanzan ya un 13.4% del total de ventas minoristas en nuestro país.

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

La principal métrica financiera estratégica planteada en nuestra tesis de inversión inicial se sustenta en el valor generado por el crecimiento del “NAV” (Net Asset Value por sus siglas en inglés y que para cuyo cálculo el Fideicomiso excluye los pagos y rentas anticipadas) por CBFI. Al cierre de 31 de diciembre de 2022 este fue de Ps.54.31 por CBFI comparando con Ps.58.32 el cierre de 4T21. Lo anterior se debe a que al cierre de 2022 estamos reconociendo el 100% de los CBFIs en circulación. La tasa de crecimiento anual compuesta (CAGR por sus siglas en inglés) desde la OPI fue de 9.45%.



Al cierre del 2022 la ocupación del portafolio se mantuvo al 100% con un perfil de vencimiento promedio de 7.5 años en sus contratos de arrendamiento, siendo uno de los más largos del sector inmobiliario industrial en México. Todos estos contratos están denominados en dólares de los Estados Unidos de América.

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

Proceso de desinversión

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

Informe de deudores relevantes

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

Contratos y acuerdos relevantes:

I) CONTRATO DE FIDEICOMISO

Fibra Upsite se constituyó como un fideicomiso conforme a las leyes de México el 12 de junio de 2018. Una copia del Contrato de Fideicomiso ha sido registrada ante CNBV y la BMV y está disponible para consulta en la BMV.

Partes del Fideicomiso

- Fideicomitente: Upsite México, S.A.P.I. DE C.V.,
- Representante Común: CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple.
Fiduciario: Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria.
- Administrador: Operadora Upsite, S.A.P.I de C.V.,

Patrimonio del Fideicomiso

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado, entre otras cosas, por todo lo siguiente: (i) aportación inicial; (ii) Bienes Inmuebles Aportados y los Bienes Inmuebles Adquiridos por el Fideicomiso; (iii) Contratos de Arrendamiento y los Derechos de Arrendamiento que sean aportados al Fideicomiso; (iv) recursos derivados de la Colocación pública o privada, según sea el caso, de CBFIs; (v) ingresos por Arrendamiento; (vi) recursos que obtenga el Fiduciario derivados de cualquier préstamo, crédito o financiamiento, ya sea de instituciones financieras nacionales o extranjeras; (vii) producto de la venta de uno o más Bienes Inmuebles o de Derechos por parte del Fiduciario.

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.

Nuestro Fideicomiso entre sus fines también se centran, entre otros: (i) 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 Fideicomiso; (ii) desarrollo y construcción de todo tipo de edificios e instalaciones en los Bienes Inmuebles; (iii) la adquisición de Bienes Inmuebles; (iv) la celebración de Contratos de Arrendamiento, a través del Administrador; (v) la venta o disposición de uno o más Bienes Inmuebles, Derechos o bienes que por cualquier causa formen parte del Patrimonio del Fideicomiso; (vi) 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; (vii) 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; (viii) 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; (ix) contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, uno o más préstamos, créditos o financiamientos, con instituciones financieras nacionales o extranjeras, (x) 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; (xi) 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; (xii) contratar y remover o sustituir al Auditor Externo.

Plazo y Terminación

De conformidad con nuestro Fideicomiso, tendremos el plazo máximo permitido por la LGTOC. El fideicomiso se podrá dar por terminado (i) por acuerdo de la Asamblea de Tenedores o (ii) o en caso de que el Patrimonio del Fideicomiso se encuentren en algunos de lo supuestos previstos en el mismo.

Liquidación del Fideicomiso

A la terminación de nuestro fideicomiso, el proceso de liquidación con respecto a los activos procederá, entre otras cosas, de la siguiente manera: (i) el Comité Técnico deberá tomar las medidas necesarias para llevar a cabo la venta o disposición de todos los Bienes Inmuebles, Derechos y demás activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores; (ii) el Administrador, directa o indirectamente, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, estará a cargo de llevar a cabo todos los actos necesarios para dicha liquidación, en términos de lo indicado por el Comité Técnico; (iii) el Comité Técnico podrá contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso a todo tipo de asesores, incluyendo la banca de inversión, para resolver sobre las medidas y procedimientos para la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo procesos de licitación privada o pública para la venta y disposición de todos los activos no líquidos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso; (iv) hechos líquidos todos los activos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, y pagados todos los pasivos, gastos, impuestos y demás carga que pesen sobre este, el Comité técnico aprobará, con la previa opinión del Comité de Auditoría, el balance final de liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, el cual será sometido a la aprobación de la Asamblea de Tenedores; (v) el Fiduciario de conformidad con las instrucciones que reciba, distribuirá su producto entre los Tenedores de CBFIs. El Comité Técnico podrá autorizar distribuciones parciales a cuanta de la distribución final.

Comité Técnico y los Comités de Apoyo

Nuestro Comité Técnico se establecerá de conformidad con lo establecido por el artículo 80 de la LIC y por lo establecido en el Fideicomiso, el cual permanecerá en funciones durante la vigencia del Fideicomiso. El Comité Técnico supervisará al Administrador y tendrá a su cargo la definición de la estrategia del Fideicomiso para el logro y consecuencia de sus fines. La administración integral del Patrimonio del Fideicomiso para el logro y consecuencia de los fines del Fideicomiso se encomienda al Administrador conforme a lo previsto en el contrato de administración, bajo la supervisión del Comité Técnico.

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

El Comité Técnico tendrá, entre otras cosas, las siguientes facultades y obligaciones: (i) fijar las políticas y criterios generales conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso que serán propuestos por el Administrador; (ii) aprobar, de conformidad con lo previsto por el Fideicomiso, las operaciones, las inversiones, adquisiciones, enajenaciones y ventas en términos de lo establecido en el Fideicomiso; (iii) aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los estados financieros del Fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores; (iv) autorizar la venta de parte del Patrimonio del Fideicomiso, en términos de lo establecido en el Fideicomiso; (vi) aprobar y llevar a cabo una Distribución a los Tenedores mayor al noventa y cinco por ciento (95%) del resultado fiscal del Fideicomiso,

así como las políticas bajo la cuales deberán efectuarse las Distribuciones de Efectivo, y la realización de cualquier Distribución de Efectivo. Cuando la Distribución de Efectivo sea superior al mínimo de noventa y cinco por ciento (95%) del resultado fiscal del Fideicomiso, se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes; (v) nombrar y remover, previa opinión del Comité de Auditoría, al Auditor Externo; (vi) 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; (vii) 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; (viii) 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.

Con base en las resoluciones de la Asamblea de Tenedores, el Comité Técnico está integrado de la siguiente manera:

Comité de Auditoría	de			
	Miembros Patrimoniales	Miembros Suplentes	Miembros Independientes	Miembros Suplentes
	Rodolfo Gerardo Balmaceda García Alejandro Duarte Egea Juan Manuel Valle Pereña	Juan Carlos Talavera De Noriega Roque Trujillo Quintana Francisco Javier Martínez García	Mariángela Garza Amador Anna Katrina Raptis Javier Fernández Guerra Vicente Saisó Alva	Lenora Marie Suki José Antonio Martí Cotarelo Oscar Ricardo Uribe Fernández Enrique Estévez Alverde

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

El Comité de Auditoría tendrá, entre otras cosas, las siguientes facultades y atribuciones: (i) 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; (ii) 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; (iii) 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; (iv) las demás facultades previstas en el Fideicomiso.

Con base en las resoluciones de la Asamblea de Tenedores, el Comité de Auditoría está integrado de la siguiente manera:

Comité de Auditoría

Mariángela
Garza Amador

Vicente
Saisó Alva

Enrique
Estévez Alverde

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 tendrá, entre otras cosas, las siguientes facultades: (i) dar opiniones al Comité Técnico respecto de operaciones con Personas Relacionadas; (ii) presentar al Comité Técnico los estudios de mercado

relativos al sector al que pertenecen los Bienes Inmuebles del Patrimonio del Fideicomiso; (iii) revisar y evaluar periódicamente el desempeño de los Directivos Relevantes del Administrador; (iv) 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; (v) todas las demás conferidas al mismo por el Fideicomiso.

Con base en las resoluciones de la Asamblea de Tenedores, el Comité de Practicas Societarias está integrado de la siguiente manera:

**Comité de
Prácticas
Societarias**

José Antonio
Martí Cotarelo

Lenora
Marie Suki

Enrique
Estévez Alverde

Comité de Inversiones

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

El Comité de Inversiones, entre otras, las siguientes facultades: (i) 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; (ii) 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.

Con base en las resoluciones de la Asamblea de Tenedores, el Comité de Practicas Societarias está integrado de la siguiente manera:

**Comité de
Inversiones**

Javier
Femández Guerra

Alejandro
Ituarte Egea

Roque Alonso
Trujillo Quintana

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 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.

Con base en las resoluciones de la Asamblea de Tenedores, el Comité de Nominaciones está integrado de la siguiente manera:

**Comité de
Nominaciones**

Javier
Fernández Guerra

Alejandro
Ituarte Egea

Roque Alonso
Trujillo Quintana

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.

Los CBFIs que emita el Fiduciario deberán cumplir con los términos establecidos en las disposiciones legales aplicables,

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.

No será necesaria la autorización previa del Comité Técnico, tratándose de oferta públicas por la totalidad de los CBFIs en circulación al momento de la oferta, siempre y cuando éstas cumplan con las disposiciones aplicables de la LMV y las demás disposiciones de la materia a una oferta pública de compra forzosa, y la oferta este sujeta a la adquisición de CBFIs que representen, por lo menos, el sesenta y seis por ciento (66%) de los CBFIs en circulación en ese momento.

Tenedores

Los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFIs estarán sujetos a lo previsto en el Fideicomiso y a los siguiente:

- (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 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.

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: (i) las Asambleas de Tenedores se regirán por las disposiciones contenidas en los artículos 64 Bis 1 y 68 de la LMV, así como los artículos 218, 219, 220, 221, así como aquellos que resulten aplicables de la LGTOC y de aquellas contenidas en el Título que ampare los CBFIs siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes; (ii) 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; (iii) 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; (iv) 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; (v) 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; (vi) 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; (vii) todas las resoluciones de las Asambleas de Tenedores deberán ser adoptadas por mayoría simple de votos de los Tenedores presentes en la Asamblea de Tenedores, excepto que se requiera de una mayoría calificada conforme a lo previsto en el Fideicomiso; (viii) 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; (ix) 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; (x) 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; (xi) la Asamblea de Tenedores será presidida por aquella persona designada por el Representante

Común; (xii) 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.

Conforme a lo establecido en las disposiciones aplicables de la LMV y en el Fideicomiso, la Asamblea de Tenedores tendrá las siguientes facultades: (i) aprobar cualesquier cambios en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso; (ii) 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; (iii) autorizar Emisiones subsecuentes, ya sean públicas o privadas, así como sus términos y condiciones; (iv) 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; (v) 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; (vi) aprobar anualmente los estados financieros del Fideicomiso; (vii) aprobar las modificaciones del Contrato de Administración; (viii) aprobar las modificaciones del título que represente los CBFIs.

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.

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.

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.

El Administrador asume la administración integral del Patrimonio del Fideicomiso, que incluye todos los actos necesarios para el desarrollo, ejecución y cumplimiento de dichos fines conforme a sanas prácticas de administración.

De manera enunciativa, más no limitativa, los Servicios incluyen, entre otros lo siguiente: (i) 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; (ii) 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; (iii) 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; (iv) la comercialización de los Bienes Inmuebles y Derechos; (v) la administración cotidiana de los Bienes Inmuebles y Derechos; (vi) la contabilidad y control interno del Fideicomiso, conforme a las instrucciones del Comité Técnico y oyendo la opinión previa del Comité de Auditoría y del Comité de Practicas Societarias; (vii) 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; (viii) 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; (ix) 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; (x) 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; (xi) 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.

Compensaciones del Administrador

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.

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.

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.

III) CONTRATO DE FIDEICOMISO CIB/3281

El Contrato de Fideicomiso CIB/3281 se constituyó el 17 de junio de 2019 con el fin primordial de garantizar la transferencia de los CBFIS, una vez que se formalice la transmisión de la propiedad los Bienes Inmuebles Aportados. El Fideicomiso tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de los fines y no podrá exceder lo permitido en la Ley Aplicable.

Patrimonio

Con fecha 13 de junio de 2019, se celebró la Asamblea de Tenedores de Fibra Upsite en la que se autorizó, la transmisión un numero de CBFIs depositados en las cuentas del Fideicomiso CIB/3027 al Patrimonio de este Fideicomiso, a fin de que fueran administrados, reservados y destinados conforme a lo establecido en dicha Asamblea de Tenedores. Una copia del Contrato de Fideicomiso CIB/3281 y del convenio de cesión de derechos, adhesión y primer convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso CIB/3281 está disponible para consulta en las oficinas del Administrador.

IV) CONVENIO DE CESIÓN DE DERECHOS, ADHESIÓN Y PRIMER CONEVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO CIB/3281

El 18 de septiembre de 2019 se formalizo un convenio de cesión de derechos, adhesión y primer convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso CIB/3281, con el fin de ceder todos los derechos y obligaciones que tenía CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como Fideicomitente a Banco Actinver SA, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria.

V) SEGUNDO CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO CIB/3281

El 5 de septiembre de 2022 se formalizo un segundo convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso CIB/3281, con el fin de, entre otras cosas, dar por terminada la relación de Cal de Apasco y Grupo Calidra, así como modificar la cláusula primera, quinta, sexta y octava de dicho fideicomiso,

VI) CONTRATOS DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA Y FUENTE DE PAGO IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 10664.

El 23 de noviembre de 2020 se formalizó el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Fuente de Pago identificado con el número 10664, entre (I) Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración 3218, de fecha 12 de junio de 2018, (en lo sucesivo el "Fideicomitente y/o Fibra Upsite"); (II) Banco Nacional de Comercio Exterior, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (en lo sucesivo el "Fiduciario"); (III) Banco Nacional de Comercio Exterior, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, Division Fiduciaria (en lo sucesivo el "Fiduciario"); y (IV) Operadora Upsite UPSITE, S.A.P.I. de C.V. , en su carácter de depositario, con el fin de garantizar el cumplimiento, así como para proveer de un medio de pago al Fideicomisario, con el patrimonio del Fideicomiso y hasta donde este alcance, de todas y cada una de las obligaciones de pago del Fideicomitente, en su calidad de acreditado en términos del contrato de crédito y cualquier otro documento derivado o relacionado con el mismo, incluyendo sin limitación, el pago del saldo insoluto de principal o intereses (ordinarios y moratorios, en su caso) y accesorios derivados del contrato de crédito y cualquier otro adeudo o cantidad pagadera al Fideicomisario conforme a lo que se establece en el contrato de crédito.

El presente fideicomiso está disponible para consulta en las oficinas del Administrador.

Patrimonio

El patrimonio del Fideicomiso, entre otras cosas, se conforme de (a) La aportación inicial; (b) los derechos de cobro, en el entendido que los mismos están sujetos a un gravamen prendario a favor del Fideicomisario; (c) Los derechos de cobro futuros; (d) los recursos aportados de tiempo en tiempo a las cuentas del fideicomiso; (e) cualquier bien o derecho que en cualquier momento se transmita al Fiduciario, en términos de la legislación correspondiente y de conformidad con el fideicomiso, a satisfacción del Fideicomisario con las formalidades que establezca del Fiduciario; (f) el fondo de reserve; (g) Cualesquiera fondos que en cualquier momento se encuentren en las cuentas del Fideicomiso, así como los rendimientos que se obtengan por concepto de inversiones realizadas con los recursos líquidos en términos de la Cláusula Décima Séptima del fideicomiso; (h) Cualquier otra garantía, muebles o inmuebles a satisfacción del Fideicomisario que se aporte durante la vida del fideicomiso, con las formalidades que establezca del Fiduciario incluyendo los inmuebles que se aportarán a través de diversos convenios de aportación.

Vigencia

El Fideicomiso tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de los fines y no podrá exceder lo permitido en la Ley Aplicable.

VII) CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

A. Contrato de Arrendamiento Tijuana

El 20 de febrero de 2020 el Fideicomiso celebró un contrato de arrendamiento para la propiedad de Tijuana, suscrito con una empresa mexicana dedicada a la logística de bienes de consumo de primera necesidad. Dicho contrato contempla el arrendamiento de un módulo, con una superficie de aproximadamente 38,974 pies cuadrados.

Dicho contrato de arrendamiento ha tenido dos modificaciones. Este contrato fue renovado por un plazo de 3 años adicionales, contados a partir del mes de agosto de 2023 y finalizando el 31 de agosto de 2026.

B. Contrato de Arrendamiento Tijuana

El 14 de febrero de 2020 el Fideicomiso celebró un contrato de arrendamiento para la propiedad de Tijuana, suscrito con una empresa multinacional de origen americana dedicada al comercio electrónico global. Dicho contrato contempla el arrendamiento de un módulo, con una superficie de aproximadamente de 51,442 pies cuadrados.

Dicho contrato de arrendamiento ha tenido una modificación.

Dicho contrato de arrendamiento tiene una vigencia forzosa de 84 meses calendario para el Arrendador y 64 meses calendario forzosos para el Arrendatario contados a partir del 1° de abril de 2020. El Contrato puede prorrogarse por 20 meses calendario adicionales.

D. Contrato de Arrendamiento Ciudad Juárez

El 17 de marzo de 2020 el Fideicomiso celebró un contrato de arrendamiento para la propiedad de Ciudad Juárez, suscrito con una empresa dedicada a la proveeduría de servicios para las industrias aeroespacial, automotriz, electrónica, dispositivos médicos. Dicho contrato contempla la construcción y arrendamiento del edificio que se identificara como CJS-002UPS-CJS-001, con una superficie de aproximadamente de 149, 629 pies cuadrados.

Dicho contrato de arrendamiento tiene una vigencia de 64 meses calendario forzosos para ambas partes comenzando el 1° de junio de 2020. El Contrato puede prorrogarse en 2 ocasiones por 60 meses adicionales.

E. Contrato de Arrendamiento Ciudad Juárez

El 20 de noviembre de 2020 el Fideicomiso celebró un contrato de arrendamiento con una empresa alemana dedicada a la manufactura de componentes para la generación de energías renovables y limpias. Dicho contrato contempla la construcción y arrendamiento del edificio que se identificara como UPS-CJS-002, con una superficie de aproximadamente de 8,646.79 metros cuadrados o 93,073 pies cuadrados.

Dicho contrato de arrendamiento tiene una vigencia de 60 meses calendario forzosos para ambas partes comenzando el 1° de septiembre de 2021. El Contrato puede prorrogarse en 2 ocasiones por 60 meses adicionales.

F. Contrato de Arrendamiento Tijuana

El 5 de febrero de 2021 el Fideicomiso celebró un contrato de arrendamiento para la propiedad de Tijuana, suscrito con una empresa multinacional de origen estadounidense dedicada al comercio electrónico global. Dicho contrato contempla la construcción y arrendamiento de un edificio industrial identificada como UP-TIJ-03.

Dicho contrato de arrendamiento tiene una vigencia de 60 meses calendario forzosos para ambas partes comenzando el 23 de agosto 2021. El Contrato puede prorrogarse en 2 ocasiones por 60 meses adicionales.

G. Contrato de Arrendamiento Tijuana

El 23 de julio de 2021 el Fideicomiso celebró un contrato de arrendamiento para la propiedad de Tijuana, suscrito con una empresa dedicada a la manufactura. Dicho contrato contempla la construcción y arrendamiento de un edificio industrial identificada como UP-TIJ-02.

El contrato de arrendamiento tiene una vigencia de 60 meses calendario forzosos para ambas partes comenzando el 1 marzo 2022 y finalizando el 28 de febrero de 2029. El Contrato puede prorrogarse en 2 ocasiones por 60 meses adicionales.

H. Contrato de Arrendamiento Ciudad Juárez

El 5 de noviembre de 2021 el Fideicomiso celebró un contrato de arrendamiento con una empresa dedicada a la manufactura de textiles. Dicho contrato contempla la construcción y arrendamiento del edificio que se identificara como UPS-CJS-02-A, con una superficie de aproximadamente de 6,578.44 metros cuadrados o 70,809 pies cuadrados.

Dicho contrato de arrendamiento tiene una vigencia de 60 meses calendario forzosos para ambas partes comenzando el 1° de marzo de 2022 y terminando el 28 de febrero de 2027. El Contrato puede prorrogarse en 2 ocasiones por 60 meses adicionales.

I. Contrato de Arrendamiento Ciudad Juárez

El 7 de enero de 2022 el Fideicomiso celebró un contrato de arrendamiento con una empresa dedicada a la fabricación y distribución de productos tóxicos de control de plagas e incluyendo manufactura. Dicho contrato contempla la construcción y arrendamiento del edificio que se identificara como UPSITE-CJS-03, con una superficie de aproximadamente de 218,981 pies cuadrados.

El contrato de arrendamiento tiene una vigencia de 120 meses calendario forzosos para ambas partes y podrá prorrogarse en 2 ocasiones por 60 meses adicionales.

J. Contrato de Arrendamiento Ciudad Juárez

El 3 de octubre de 2022 el Fideicomiso celebró un contrato de arrendamiento con una empresa dedicada a la producción de productos eléctricos. Dicho contrato contempla la construcción y arrendamiento del edificio que se identificara como interior 4.B, dentro del parque industrial denominado Upsite Park Juárez II, con una superficie de aproximadamente de 104,661 pies cuadrados

El contrato de arrendamiento tiene una vigencia de 87 meses calendario forzosos para ambas partes y podrá prorrogarse en 2 ocasiones por 60 meses adicionales.

K. Contrato de Arrendamiento Ciudad Juárez

El 21 de septiembre de 2022 el Fideicomiso celebró un contrato de arrendamiento con una empresa dedicada a la manufactura de productos textiles. Dicho contrato contempla la construcción y arrendamiento del edificio que se identificara como interior 4.A, dentro del parque industrial denominado Upsite Park Juárez II, con una superficie de aproximadamente de 93,61 pies cuadrados.

El contrato de arrendamiento tiene una vigencia de 84 meses calendario forzosos para ambas partes y podrá prorrogarse en 2 ocasiones por 60 meses adicionales.

L. Contrato de Arrendamiento Ciudad Juárez

El 30 de diciembre de 2022 el Fideicomiso celebró un contrato de arrendamiento con una empresa dedicada a la producción, ensamblaje, almacenamiento de productos eléctricos. Dicho contrato contempla la construcción y arrendamiento del edificio que se identificara como Upsite Juárez - 5, dentro del parque industrial denominado Upsite Park Juárez II, con una superficie de aproximadamente de 197,722 pies cuadrados.

El contrato de arrendamiento tiene una vigencia de 84 meses calendario forzosos para ambas partes y podrá prorrogarse en 2 ocasiones por 5 años adicionales.

M. Contrato de Arrendamiento Ciudad Juárez

El 30 de diciembre de 20223 el Fideicomiso celebró un contrato de arrendamiento con una empresa relacionada a los productos de plástico moldeado y similares y al ensamblaje de otros productos. Dicho contrato contempla la construcción y arrendamiento del edificio que se identificara como Upsite Juárez – 6-A, dentro del parque industrial denominado Upsite Park Juárez II, con una superficie de aproximadamente de 208,229 pies cuadrados.

El contrato de arrendamiento tiene una vigencia de 7 años forzosos para ambas partes y podrá prorrogarse en 2 ocasiones por 5 años adicionales

Ñ. Contrato de Arrendamiento Tlaxcala

El 28 de marzo de 2023 el Fideicomiso celebró un contrato de arrendamiento con una empresa dedicada al almacenamiento, ensamble y/o manufactura de productos eléctricos. Dicho contrato contempla el arrendamiento del total de la propiedad de Tlaxcala, con una superficie de aproximadamente 31,920 mil metros cuadrados.

El contrato de arrendamiento tiene una vigencia de 120 meses calendario forzosos para ambas partes y podrá prorrogarse en 2 ocasiones por periodos de 60 meses adicionales.

Sobre el Administrador

Operadora Upsite se constituyó el día 17 de julio de 2017, según consta en la póliza número 41,919, otorgada ante la fe el Lic. Juan Martín Álvarez Moreno, titular de la correduría pública número 46 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México el día 25 de septiembre de 2017, bajo el folio mercantil electrónico número N-2017077278.

Directivos del Administrador

Las siguientes personas participarán en el equipo administrativo:

Nombre	Puesto
Rodolfo Gerardo Balmaceda García	Director General
Alejandro Ituarte Egea	Director de Estrategia de Negocios
Roque Alonso Trujillo Quintana	Director de Desarrollo de Negocios
Juan Carlos Talavera de Noriega	Director Comercial
Daniel Roberto Trujillo Quintana	Director de Desarrollo
Alejandro Lelo de Larrea Gaudiano	Director Regional
Iga Maria Wolska	Director de Administración y Finanzas

Los principales ejecutivos del equipo directivo tienen más de 18 años de experiencia en el sector. Durante este tiempo el equipo diseñó esquemas y estructuras legales, financieras y comerciales para el levantamiento de capital privado, capital público y el desarrollo de infraestructura que permitieron ejecutar proyectos de alto impacto en el país. Actualmente el ochenta y cinco (85%) de los participantes en el equipo administrativo pertenecen al género masculino.

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

A continuación, presentamos el perfil profesional de los Directivos Relevantes del Administrador:

- **Rodolfo Gerardo Balmaceda García (Director General)**

De 1983 a 1985 trabajó en la Secretaría de Programación y Presupuesto. De 1985 a 1990 trabajó como Subdirector del área de Financiamiento Corporativo en Operadora de Bolsa, Casa de Bolsa. De 1990 a 1994 trabajó como Consejero para el Gobierno Mexicano en la Oficina del Tratado de Libre Comercio en Washington D.C. En 1994, fundó una compañía de desarrollo inmobiliario industrial que se transformó en Corporación Inmobiliaria Vesta (“Vesta”) en 1998. De 1998 a 2015, como miembro fundador, sostuvo varias posiciones en esta empresa, incluyendo una posición en el Consejo de Administración. Fue Presidente de la Asociación Mexicana de Parques Industriales (AMPIP) durante 2014 y 2015. Obtuvo la Licenciatura en Economía en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores Monterrey y un posgrado en Desarrollo Económico y Políticas Públicas en la Comisión Económica para América Latina (CEPAL) en Chile.

Algunas de sus funciones como Director General de Fibra Upsite son: guiar el rumbo estratégico de la empresa y alineación de responsabilidades de los funcionarios clave a los objetivos organizacionales. Ser el vínculo entre el Comité Técnico y ejecutivos de la organización proveyéndoles con información relevante para llevar a cabo sus

responsabilidades. Apoyar al Comité Técnico en el establecimiento de objetivos estratégicos, metas, presupuestos, políticas y procedimientos para agregar valor, mayor penetración de mercado, rentabilidad, retorno de inversión e innovación en los productos y servicios. Prover lineamientos, directrices y autorización a los ejecutivos de la Fibra para llevar a cabo el plan estratégico en base a los procedimientos y políticas de la compañía. Ser responsable del desempeño de la compañía y cumplimiento de los objetivos estratégicos a corto, mediano y largo plazo. Establecer y mantener canales de comunicación eficientes en toda la compañía y grupos de interés. Liderar las relaciones públicas y de representación de la compañía.

- **Alejandro Ituarte Egea (Director de Estrategia de Negocios)**

De 1997 a 1998 trabajó como analista en el departamento de Destinación de Recursos en Nacional Financiera (NAFINSA). De 1998 a 2016 trabajó como Director de Finanzas y Administración y Director de Inversiones de Vesta. Se graduó como Ingeniero Industrial y Contabilidad de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) y obtuvo la Maestría en Finanzas en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM). Fue responsable de la estructuración del Parque Aeroespacial en Querétaro y el DSP Park de Nissan.

Algunas de sus funciones en Fibra Upsite son: proponer las estrategias de ingeniería financiera y estructuración del modelo de negocio generador de valor agregado e innovador. Apoyar al Comité Técnico en el establecimiento y seguimiento de resultados e inversiones financieras. Evaluar y asegurar que la estructura organizacional soporte el crecimiento de nuevos negocios de la compañía. Atraer nuevos negocios e inversionistas que aporten valor a la compañía y sus grupos de interés. Representar a la compañía con afores, bancos, inversionistas, fondos de inversión, analistas, eventos relevantes, entre otros. Desarrollar con miras a futuro modelos y análisis financieros para proveer de inteligencia a la organización. Responsable de la planeación del flujo de efectivo y apalancamiento de la compañía. Diseñar, e implementar análisis de inteligencia de mercado aplicado a nuevas inversiones, políticas y procedimientos. Asegurarse del cumplimiento legal y regulatorio de todas las funciones financieras.

- **Roque Alonso Trujillo Quintana (Director de Desarrollo de Negocios)**

De 1997 a 1998 trabajó como Gerente de Construcción en Tecnyo del Norte. De 1999 a 2001 trabajó como Gerente de construcción en Construcción y Servicio. De 2001 a 2016 trabajó como Director de Desarrollo en Vesta. Se graduó de Ingeniería Civil de la Universidad Autónoma de Baja California.

Algunas de sus funciones en Fibra Upsite son: liderar la compañía en el desarrollo y crecimiento de negocios, productos y servicios estratégicos. Apoyar al Comité Técnico en el establecimiento y seguimiento de los resultados de nuevos negocios. Liderar la estrategia y posicionamiento de las marcas por producto. Asegurar que la compañía cuenta con las capacidades necesarias para el desempeño y rentabilidad de nuevos negocios. Atraer nuevos negocios y socios estratégicos que aporten valor a la compañía y sus grupos de interés. Asegurar la operación eficiente, flexible y ágil de la compañía. Establecer presupuestos y prácticas de gestión para nuevos desarrollos y negocios inmobiliarios. Representar a la compañía ante gobierno, proveedores, clientes, entre otros.

- **Juan Carlos Talavera De Noriega (Director Comercial)**

De 2004 a 2008 trabajó en diferentes compañías de desarrollo y corretaje en el Noroeste de México. Fue Presidente del Comité de Promoción Industrial de Ciudad Juárez, de 2010 a 2012 y de Desarrollo Económico de Ciudad Juárez, A.C., durante 2012 y 2013, en el Estado de Chihuahua. De 2008 a 2016 trabajó como Director Regional de la Zona Norte en Vesta. Se graduó de la Licenciatura en Comercio Internacional del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores Monterrey (ITESM).

Algunas de sus funciones en Fibra Upsite son: liderar la atracción y promoción de nuestros desarrollos, productos y servicios a nuevos clientes. Ejecutar el proceso de inteligencia de mercado en la selección de clientes que cumplan con los estándares requeridos por el Modelo Upsite. Asegurar la retención de clientes a través de la implementación de la estrategia de servicio al cliente durante todo el ciclo de negocio. Asegurar que el ritmo de ocupación del portafolio

cumpla con los objetivos organizacionales. Desarrollar la relación de la organización con clientes, gobiernos locales, corredores, sector inmobiliario, entre otros. Alinear la estrategia de atracción y selección de clientes con la comunicación y marketing de la compañía. Representar a la compañía en eventos de promoción y atracción de clientes nacionales e internacionales. Formar y desarrollar un equipo talentoso para apoyar los esfuerzos comerciales de la organización.

- **Daniel Roberto Trujillo Quintana (Director de Desarrollo)**

De 2000 a 2003 trabajó como Supervisor de Proyecto en diferentes compañías de construcción y Gerencia de Proyectos en el Norte de México. Trabajó como Gerente de Construcción en la oficina en México de la compañía Canadiense de consultoría JNE. De 2005 a 2017 trabajó como Director de Desarrollo y Director Ejecutivo de Desarrollo en Vesta. Se graduó de Ingeniería Civil de la Universidad Autónoma de Baja California.

Algunas de sus funciones en Fibra Upsite son: liderar y ejecutar el portafolio de desarrollo de la Fibra. Reportar al Comité Técnico el desempeño y seguimiento de los objetivos en desarrollo. Ejecutar los procedimientos de desarrollo conforme a las políticas de la compañía. Llevar a cabo los procesos y procedimientos organizacionales de obtención de permisos, proyecto conceptual, licitación y construcción de los desarrollos. Asegurar la calidad, funcionalidad y cumplimiento legal de los desarrollos de la organización. Cumplir con presupuesto y tiempo objetivo de los desarrollos. Evaluar contratistas para retroalimentar el sistema interno de inteligencia. Representar los intereses de la compañía ante contratistas, supervisores de obra, gobierno, sector inmobiliario, entre otros. Formar y desarrollar un equipo talentoso para apoyar los esfuerzos de desarrollo.

- **Alejandro Lelo de Larrea Gaudiano (Director Regional)**

De 2008 a 2009 trabajó como Analista de Políticas Públicas en el Parlamento Neozelandés. De 2010 a 2014 trabajó como Gerente de Sustentabilidad Corporativa en Empresas ICA, S.A.B de C.V. ("ICA"). De 2014 a 2017 trabajó como Gerente de Sustentabilidad de Vesta. Se graduó de la Licenciatura en Administración de Empresas de la Universidad Iberoamericana y de la Maestría en Desarrollo Internacional en Victoria University of Wellington, en Nueva Zelanda.

Algunas de sus funciones en Fibra Upsite son: liderar la atracción y promoción regional de nuestros desarrollos, productos y servicios a nuevos clientes. Asegurar la implementación de la estrategia de inteligencia de mercado. Asegurar que el ritmo de ocupación cumpla con los objetivos a corto, mediano y largo plazo de la organización. Diseñar la mejor solución de productos inmobiliarios para nuestros clientes nacionales e internacionales. Instrumentar la estrategia de mercadotecnia, comunicación y promoción de la organización. Proveer a la organización de inteligencia de mercado para futuros desarrollos de productos. Representar los intereses de la compañía ante clientes, el sector inmobiliario, gobierno, eventos de promoción, entre otros.

- **Iga Maria Wolska (Director de Administración y Finanzas)**

Iga es licenciada en finanzas por la Universidad de Varsovia de Polonia y cuenta con una maestría en dirección de empresas por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE), así como un postgrado en Rouen Business School (ESC Rouen) de Francia. Se desempeñó como la Directora de Relación con Inversionistas de Crédito Real hasta 2018, una empresa que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores desde 2012, enfocándose en brindar créditos a los segmentos desatendidos por la banca tradicional. Ha sido encargada del área de Relaciones con Inversionistas en Corporación Inmobiliaria Vesta (Vesta) durante cuatro años, en la cual destaca su participación en las emisiones subsecuentes y en la restructuración de la deuda de la empresa. Anteriormente encabezó el departamento de Relación con Inversionistas en Empresas ICA (ICA), participando en las colocaciones de emisiones subsecuentes en los mercados internacionales y financiamiento de proyectos de infraestructura. Fue clasificada en 2015 y 2016, en los tres primeros lugares de "Best IROs" en América Latina en el sector inmobiliario, por la revista Institutional Investor y en 2012 obtuvo el reconocimiento de "Best IR team" en el sector construcción en América Latina, por la misma revista.

Algunas de sus funciones como Director de Administración y Finanzas de Fibra Upsite son: reportar directamente a los accionistas y al Director General sobre los asuntos estratégicos. Manejar y supervisar las operaciones de los siguientes departamentos: finanzas, contabilidad, impuestos, tesorería, relación con inversionistas y recursos humanos. Atender a las juntas de Comité Técnico y Comités de Apoyo. Identificar las nuevas oportunidades de financiamiento. Desarrollar las relaciones con los auditores externos, bancos e instituciones no financieras.

Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:

El Administrador no cobra ninguna comisión. Todos los honorarios, costos y gastos del Administrador serán revisados y monitoreados por el Comité Técnico. Estos gastos incluyen mas no se limitan a los siguientes rubros: a) Compensaciones al Administrador por operación y estructuración (descritos en el inciso *iv*) *Esquema de Compensaciones* de este apartado), b) Gastos corporativos, c) Gastos de administración de propiedades, c) Gastos de mantenimiento del Fideicomiso, entre otros.

Presupuesto de Costos y Gastos de Operación

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

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

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

El Presupuesto de Costos y Gastos de Operación de Fibra Upsite, correspondiente al ejercicio fiscal de 2022, es la cantidad de 69,334,700.11 Pesos, que fue aprobado por el Comité Técnico en su cesión de fecha 26 de octubre de 2021, previa recomendación del Comité de Prácticas Societarias.

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

La porción variable de los sueldos a los Ejecutivos del Administrador está sujeta al cumplimiento de determinadas métricas de desempeño autorizadas por el Comité Técnico al inicio de cada año. Dicha porción, busca alinear los

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

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

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

Su forma de pago será con base en el cumplimiento de cada uno de los indicadores de desempeño antes mencionados y podrá pagarse en exhibiciones parciales durante el ejercicio fiscal corriente con la previa aprobación del Comité Técnico. De igual forma, dentro de los 45 días naturales siguientes al cierre del ejercicio fiscal inmediato anterior, el Comité de Prácticas Societarias llevará a cabo la cuantificación final y los ajustes necesarios para determinar el monto total a pagar, el cual deberá quedar cubierto íntegramente en o antes de 60 días naturales posteriores al cierre del ejercicio fiscal inmediato anterior.

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

Un ejemplo ilustrativo de la mecánica de cálculo del Incentivo por Desempeño se indica a continuación:

KPIs	Unidad	Peso (%)	Objetivo	Mínimo	Logrado	%	Total
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;

Mantenimiento del Fideicomiso, que incluye conceptos de gasto tales como honorarios del Fiduciario, del Representante Común, cuotas y derechos de la CNVB, el RNV, el Indeval, la BMV, así como cualquier otro concepto de gasto que resulte aplicable para el mantenimiento del Fideicomiso y de los CBFIs.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

Podrían surgir conflictos de interés con el Administrador. De conformidad con el Fideicomiso, el Comité Técnico debe aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas Societarias, las políticas de operación con Personas Relacionadas, así como autorizar las operaciones con Personas Relacionadas respecto de las sociedades sobre las cuales el Fideicomiso realice inversiones, del Fideicomitente, así como del Administrador. Cada operación con dichas Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés, deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador o por las personas relacionadas con estos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, dichas operaciones deberán realizarse a precio de mercado.

En caso inversiones o adquisiciones que se pretendan realizar con Partes Relacionadas, o que representen un conflicto de interés, cuando las mismas representen el diez por ciento (10%) o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso tomando como base en cifras del último trimestral reportado, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de doce (12) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse una sola, la operación de que se trate deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores, por mayoría simple.

Cualquier operación con Partes Relacionadas, tendrá que ser aprobada por el Comité Técnico, previa opinión del Comité de Prácticas Societarias. Dichas operaciones se celebrarán en condiciones de mercado.

La Fibra no puede asegurar que su política de resolución de conflictos de intereses podrá eliminar por completo la influencia de los conflictos citados. En caso de no ser exitosa dicha política, se podrían tomar decisiones que podrían no reflejar por completo los intereses de todos los Tenedores.

En relación con lo anterior, Upsite Mexico firmó un contrato de promesa de compraventa, sujeto a condiciones suspensivas, conforme al cual Fibra Upsite adquirirá el terreno a que se refiere el proyecto Centro II – Naucalpan. La compraventa de dicho terreno se formalizó mediante la adquisición de una parte alícuota de la copropiedad de un terreno mayor. En su oportunidad se formalizará la subdivisión de ese terreno, o se instaurará una propiedad en condominio, para lo cual se tiene ya un acuerdo con los copropietarios respectivos. Algunos de los accionistas de Upsite Mexico y otros inversionistas, aportaron los recursos necesarios para llevar a cabo la compra de este terreno, y recibieron a cambio 1'231,484 CBFIs. Esta operación fue aprobada por el Comité Técnico y por la Asamblea de Tenedores.

Asimismo, Fibra Upsite adquirió el terreno a que se refiere el proyecto Centro III – Tlaxcala por medio de una compraventa de dicho terreno según consta en la escritura pública número 30,312, de fecha 20 de febrero de 2019, otorgada ante la fe del Lic. José Alejandro Romero Carreto, titular de la notaría pública número cinco del Estado de Puebla, se formalizó la transmisión de la propiedad al Fideicomiso de: (i) el polígono Fracción III, ubicado en Avenida Emilio Sánchez Piedras número 106-A, Ciudad Industrial Xicoténcatl I, Tetal de la Solidaridad, Estado de Tlaxcala, con superficie de 8-40-09 hectáreas, pendiente de inscripción por reciente otorgamiento, a cambio de la entrega a los propietarios aportantes de 1'021,732 CBFIs. Algunos de los accionistas de Upsite Mexico y otros inversionistas, aportaron los recursos necesarios para llevar a cabo la compra de este terreno. Esta operación fue aprobada por el Comité Técnico y por la Asamblea de Tenedores.

Audidores externos del fideicomiso:

El auditor externo es: Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited. El 2022 fue el quinto año que Fibra Upsite uso los servicios del mismo socio auditor razón por la cual se cambiará de socio en 2023.

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 instruirá al Fiduciario por escrito para que éste, únicamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso, lleve a cabo la contratación respectiva. El Comité Técnico se cerciorará de que un Auditor Externo esté contratado en todo momento durante la vigencia del Fideicomiso.

La designación del Auditor Externo deberá cumplir con los requisitos señalados en la Circular Única de Emisoras para ser considerado como independiente. En caso de que la legislación aplicable exija que el Auditor Externo sea removido de tiempo en tiempo, se deberá observar el procedimiento establecido en el Fideicomiso.

El Comité Técnico podrá elegir a cualquiera de las empresas que prestan el servicio de auditoría externa, que sean de reconocido prestigio internacionalmente.

El Comité Técnico, con la previa opinión del Comité de Auditoría, podrá sustituir al Auditor Externo en cualquier momento.

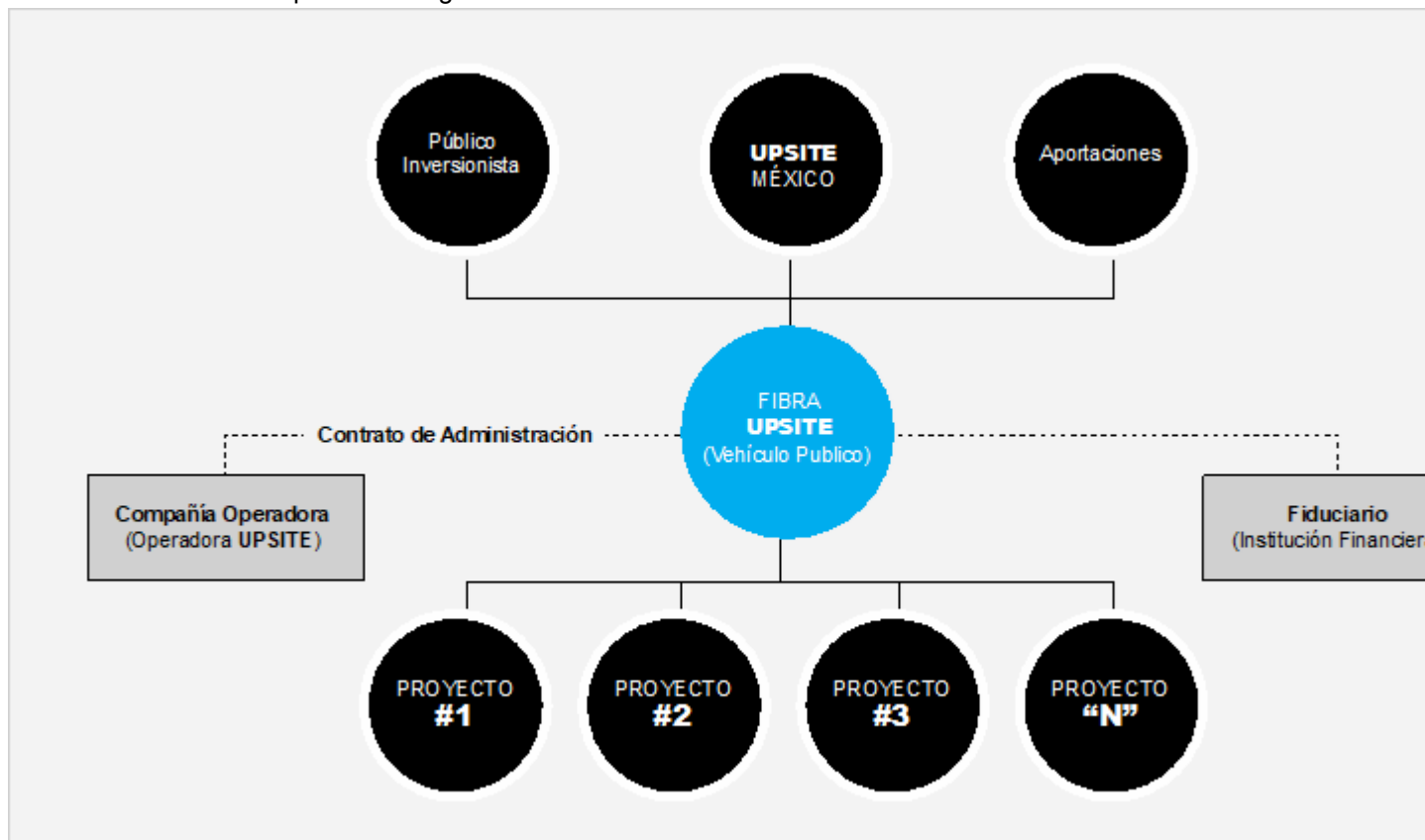
A la fecha no existe ningún tercero (experto independiente) que haya emitido alguna opinión.

Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores:

A la fecha de este Informe Anual, no existen terceros obligados con el Fideicomiso o con los CBFIs, tales como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

Estructura del fideicomiso y principales tenedores:

La estructura de Fibra Upsite es la siguiente:



† Equipo directivo de Upsite

El Fideicomiso fue establecido el 12 de junio de 2018 mediante la celebración del Contrato de Fideicomiso por parte de Upsite México, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de fideicomitente, Banco Actinver, S.A, institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de Fiduciario, CIBanco Institución de Banca Múltiple en su carácter de Representante Común de los Tenedores de CBFIs, con la comparecencia de Operadora Upsite, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de Administrador. Upsite México como Fideicomitente original no tiene mayor participación en el Fideicomiso que la de haber celebrado el Fideicomiso para su establecimiento. El Fideicomiso prevé que terceros propietarios de inmuebles los puedan aportar a cambio de CBFIs o una combinación de CBFIs y un pago en efectivo. Al momento de la Oferta Pública diversos propietarios de inmuebles celebraron convenios de aportación de sus inmuebles al Fideicomiso

a cambio de CBFIs, constituyéndose como fideicomitentes adherentes. El Fiduciario es el propietario directo de los inmuebles los que destina al arrendamiento.

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

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

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

En el mes de agosto de 2020, a través de una suscripción preferente, se pusieron en circulación un total de 23'858,053 CBFIs que estaban en tesorería. El número total de CBFIs actualmente en circulación, incluyendo los CBFIs que se mantienen en el Fideicomiso Escrow, es de 56'257,365. A la fecha de este informe anual, el número de CBFIs en tesorería es de 78'244,711.

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

A continuación, presentamos el perfil profesional de los Directivos Relevantes del Administrador:

- **Rodolfo Gerardo Balmaceda García (Director General)**

De 1983 a 1985 trabajó en la Secretaría de Programación y Presupuesto. De 1985 a 1990 trabajó como Subdirector del área de Financiamiento Corporativo en Operadora de Bolsa, Casa de Bolsa. De 1990 a 1994 trabajó como Consejero para el Gobierno Mexicano en la Oficina del Tratado de Libre Comercio en Washington D.C. En 1994, fundó una compañía de desarrollo inmobiliario industrial que se transformó en Corporación Inmobiliaria Vesta ("Vesta") en 1998. De 1998 a 2015, como miembro fundador, sostuvo varias posiciones en esta empresa, incluyendo una posición en el Consejo de Administración. Fue Presidente de la Asociación Mexicana de Parques Industriales (AMPIP) durante 2014 y 2015. Obtuvo la Licenciatura en Economía en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores Monterrey y un posgrado en Desarrollo Económico y Políticas Públicas en la Comisión Económica para América Latina (CEPAL) en Chile.

Algunas de sus funciones como Director General de Fibra Upsite son: guiar el rumbo estratégico de la empresa y alineación de responsabilidades de los funcionarios clave a los objetivos organizacionales. Ser el vínculo entre el Comité Técnico y ejecutivos de la organización proveyéndoles con información relevante para llevar a cabo sus responsabilidades. Apoyar al Comité Técnico en el establecimiento de objetivos estratégicos, metas, presupuestos,

políticas y procedimientos para agregar valor, mayor penetración de mercado, rentabilidad, retorno de inversión e innovación en los productos y servicios. Proveer lineamientos, directrices y autorización a los ejecutivos de la Fibra para llevar a cabo el plan estratégico en base a los procedimientos y políticas de la compañía. Ser responsable del desempeño de la compañía y cumplimiento de los objetivos estratégicos a corto, mediano y largo plazo. Establecer y mantener canales de comunicación eficientes en toda la compañía y grupos de interés. Liderar las relaciones públicas y de representación de la compañía.

- **Alejandro Ituarte Egea (Director de Estrategia de Negocios)**

De 1997 a 1998 trabajó como analista en el departamento de Destinación de Recursos en Nacional Financiera (NAFINSA). De 1998 a 2016 trabajó como Director de Finanzas y Administración y Director de Inversiones de Vesta. Se graduó como Ingeniero Industrial y Contabilidad de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) y obtuvo la Maestría en Finanzas en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM). Fue responsable de la estructuración del Parque Aeroespacial en Querétaro y el DSP Park de Nissan.

Algunas de sus funciones en Fibra Upsite son: proponer las estrategias de ingeniería financiera y estructuración del modelo de negocio generador de valor agregado e innovador. Apoyar al Comité Técnico en el establecimiento y seguimiento de resultados e inversiones financieras. Evaluar y asegurar que la estructura organizacional soporte el crecimiento de nuevos negocios de la compañía. Atraer nuevos negocios e inversionistas que aporten valor a la compañía y sus grupos de interés. Representar a la compañía con afores, bancos, inversionistas, fondos de inversión, analistas, eventos relevantes, entre otros. Desarrollar con miras a futuro modelos y análisis financieros para proveer de inteligencia a la organización. Responsable de la planeación del flujo de efectivo y apalancamiento de la compañía. Diseñar, e implementar análisis de inteligencia de mercado aplicado a nuevas inversiones, políticas y procedimientos. Asegurarse del cumplimiento legal y regulatorio de todas las funciones financieras.

- **Roque Alonso Trujillo Quintana (Director de Desarrollo de Negocios)**

De 1997 a 1998 trabajó como Gerente de Construcción en Tecnyo del Norte. De 1999 a 2001 trabajó como Gerente de construcción en Construcción y Servicio. De 2001 a 2016 trabajó como Director de Desarrollo en Vesta. Se graduó de Ingeniería Civil de la Universidad Autónoma de Baja California.

Algunas de sus funciones en Fibra Upsite son: liderar la compañía en el desarrollo y crecimiento de negocios, productos y servicios estratégicos. Apoyar al Comité Técnico en el establecimiento y seguimiento de los resultados de nuevos negocios. Liderar la estrategia y posicionamiento de las marcas por producto. Asegurar que la compañía cuenta con las capacidades necesarias para el desempeño y rentabilidad de nuevos negocios. Atraer nuevos negocios y socios estratégicos que aporten valor a la compañía y sus grupos de interés. Asegurar la operación eficiente, flexible y ágil de la compañía. Establecer presupuestos y prácticas de gestión para nuevos desarrollos y negocios inmobiliarios. Representar a la compañía ante gobierno, proveedores, clientes, entre otros.

- **Juan Carlos Talavera De Noriega (Director Comercial)**

De 2004 a 2008 trabajó en diferentes compañías de desarrollo y corretaje en el Noroeste de México. Fue Presidente del Comité de Promoción Industrial de Ciudad Juárez, de 2010 a 2012 y de Desarrollo Económico de Ciudad Juárez, A.C., durante 2012 y 2013, en el Estado de Chihuahua. De 2008 a 2016 trabajó como Director Regional de la Zona Norte en Vesta. Se graduó de la Licenciatura en Comercio Internacional del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores Monterrey (ITESM).

Algunas de sus funciones en Fibra Upsite son: liderar la atracción y promoción de nuestros desarrollos, productos y servicios a nuevos clientes. Ejecutar el proceso de inteligencia de mercado en la selección de clientes que cumplan con los estándares requeridos por el Modelo Upsite. Asegurar la retención de clientes a través de la implementación de la estrategia de servicio al cliente durante todo el ciclo de negocio. Asegurar que el ritmo de ocupación del

portafolio cumpla con los objetivos organizacionales. Desarrollar la relación de la organización con clientes, gobiernos locales, corredores, sector inmobiliario, entre otros. Alinear la estrategia de atracción y selección de clientes con la comunicación y marketing de la compañía. Representar a la compañía en eventos de promoción y atracción de clientes nacionales e internacionales. Formar y desarrollar un equipo talentoso para apoyar los esfuerzos comerciales de la organización.

- **Daniel Roberto Trujillo Quintana (Director de Desarrollo)**

De 2000 a 2003 trabajó como Supervisor de Proyecto en diferentes compañías de construcción y Gerencia de Proyectos en el Norte de México. Trabajó como Gerente de Construcción en la oficina en México de la compañía Canadiense de consultoría JNE. De 2005 a 2017 trabajó como Director de Desarrollo y Director Ejecutivo de Desarrollo en Vesta. Se graduó de Ingeniería Civil de la Universidad Autónoma de Baja California.

Algunas de sus funciones en Fibra Upsite son: liderar y ejecutar el portafolio de desarrollo de la Fibra. Reportar al Comité Técnico el desempeño y seguimiento de los objetivos en desarrollo. Ejecutar los procedimientos de desarrollo conforme a las políticas de la compañía. Llevar a cabo los procesos y procedimientos organizacionales de obtención de permisos, proyecto conceptual, licitación y construcción de los desarrollos. Asegurar la calidad, funcionalidad y cumplimiento legal de los desarrollos de la organización. Cumplir con presupuesto y tiempo objetivo de los desarrollos. Evaluar contratistas para retroalimentar el sistema interno de inteligencia. Representar los intereses de la compañía ante contratistas, supervisores de obra, gobierno, sector inmobiliario, entre otros. Formar y desarrollar un equipo talentoso para apoyar los esfuerzos de desarrollo.

- **Alejandro Lelo de Larrea Gaudiano (Director Regional)**

De 2008 a 2009 trabajó como Analista de Políticas Públicas en el Parlamento Neozelandés. De 2010 a 2014 trabajó como Gerente de Sustentabilidad Corporativa en Empresas ICA, S.A.B de C.V. ("ICA"). De 2014 a 2017 trabajó como Gerente de Sustentabilidad de Vesta. Se graduó de la Licenciatura en Administración de Empresas de la Universidad Iberoamericana y de la Maestría en Desarrollo Internacional en Victoria University of Wellington, en Nueva Zelandia.

Algunas de sus funciones en Fibra Upsite son: liderar la atracción y promoción regional de nuestros desarrollos, productos y servicios a nuevos clientes. Asegurar la implementación de la estrategia de inteligencia de mercado. Asegurar que el ritmo de ocupación cumpla con los objetivos a corto, mediano y largo plazo de la organización. Diseñar la mejor solución de productos inmobiliarios para nuestros clientes nacionales e internacionales. Instrumentar la estrategia de mercadotecnia, comunicación y promoción de la organización. Proveer a la organización de inteligencia de mercado para futuros desarrollos de productos. Representar los intereses de la compañía ante clientes, el sector inmobiliario, gobierno, eventos de promoción, entre otros.

- **Iga Maria Wolska (Director de Administración y Finanzas)**

Iga es licenciada en finanzas por la Universidad de Varsovia de Polonia y cuenta con una maestría en dirección de empresas por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE), así como un postgrado en Rouen Business School (ESC Rouen) de Francia. Se desempeñó como la Directora de Relación con Inversionistas de Crédito Real hasta 2018, una empresa que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores desde 2012, enfocándose en brindar créditos a los segmentos desatendidos por la banca tradicional. Ha sido encargada del área de Relaciones con Inversionistas en Corporación Inmobiliaria Vesta (Vesta) durante cuatro años, en la cual destaca su participación en las emisiones subsecuentes y en la restructuración de la deuda de la empresa. Anteriormente encabezó el departamento de Relación con Inversionistas en Empresas ICA (ICA), participando en las colocaciones de emisiones subsecuentes en los mercados internacionales y financiamiento de proyectos de infraestructura. Fue clasificada en 2015 y 2016, en los tres primeros lugares de "Best IROs" en América Latina en el sector inmobiliario, por la revista Institutional Investor y en 2012 obtuvo el reconocimiento de "Best IR team" en el sector construcción en América Latina, por la misma revista.

Algunas de sus funciones como Director de Administración y Finanzas de Fibra Upsite son: reportar directamente a los accionistas y al Director General sobre los asuntos estratégicos. Manejar y supervisar las operaciones de los siguientes departamentos: finanzas, contabilidad, impuestos, tesorería, relación con inversionistas y recursos humanos. Atender a las juntas de Comité Técnico y Comités de Apoyo. Identificar las nuevas oportunidades de financiamiento. Desarrollar las relaciones con los auditores externos, bancos e instituciones no financieras.

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 más de 27 años de experiencia en el sistema financiero. Actualmente se desempeña como CEO de una Oficina de Inversiones Familiar. Previamente estuvo 9 años como Directora de Inversiones en Afore Coppel, donde tuvo la oportunidad de participar en la creación y desarrollo de la parte financiera del Grupo. Trabajó durante 9 años en Dresdner Bank, como gestor del portafolio de sociedades de inversión de deuda, y en 1996 participó en la creación de Afore Bancrecer-Dresdner e implementó una de las primeras Siefores como operadora de deuda. Inició su carrera profesional en GBM, Casa de Bolsa en el área de Mercado de Dinero Internacional y en 1994 trabajó en la CNBV en el área de supervisión bancaria. Estudió la licenciatura en administración de empresas en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), ha tomado varios cursos de especialización y certificación en finanzas, inversiones y derivados y en 2011 realizó el programa de alta dirección de empresas en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE).

Anna Katrina Raptis

Anna cuenta con más de 31 años de experiencia especialmente en el sector energético y de inversión de impacto. Tiene experiencia en la gerencia de equipos multiculturales y multidisciplinarios, desarrollo de estrategia y nuevos negocios, obtención de financiamiento y ejecución de proyectos. Fundadora de Amplifica Capital (Fondo de inversión con enfoque de género), ha sido consejera e inversionista independiente desde 2008 en diferentes empresas y

sectores, ha sido funcionaria de diferentes empresas incluidas Conocophilips, Oil Search Limited, Transalta México, AES Corporation, Banco Mundial, Naciones Unidas y A. Raptis & Sons. Estudió su licenciatura en economía en la Universidad de Adelaide y cuenta con una Maestría en Relaciones Internacionales en Johns Hopkins University en Washington, DC.

José Antonio Martí Cotarelo

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

Lenora Marie Suki

Lenora cuenta con más de 31 años de experiencia en el sector de finanzas e inversión y cuenta con experiencia en finanzas sustentables, la integración de “ESG”, innovación en sustentabilidad, bienes raíces y desarrollo urbano. Trabajó por más de 7 años en Bloomberg donde ocupó varios cargos incluidos el de directora de finanzas sustentables, ha sido consejera y parte del Comité de Inversión en Jessie Smith Noyes Foundation durante 5 años, fundó Smarth Cities Advisors y ha sido funcionaria en diferentes empresas incluidas The Earth Institute at Columbia University, Banco Santander, OffitBank y el Banco Mundial. Estudió su licenciatura en economía en la Universidad de Houston y cuenta con un MBA en el Massachusetts Institute of Technology. Ha sido ponente en diferentes conferencias como en Bloomberg Sustainable Business Summits, PRI in Person, RI Americas, Green Bonds Americas, Mission Investors Exchange, Confluence Philanthropy.

Enrique Estevez Alverde

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

Oscar Ricardo Uribe Fernández

Cuenta con amplia experiencia en el sector gasero y automotriz. Es director y consejero de diversas empresas que conforman el área de gas del Grupo Uribe. Durante 4 años fue Miembro Suplente del Consejo de Administración de Banco del Bajío. Es ingeniero Agrónomo por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey o ITESM y también cuenta con un MBA por la Universidad de George Washington en EUA.

No podemos predecir en qué medida se podría desarrollar un mercado activo con respecto a los CBFIs en México o cualquier otro lugar. Tampoco podemos prever la liquidez de dicho mercado en caso de que se desarrolle. Si el volumen de intercambio de los CBFIs en la BMV cayera por debajo de un cierto nivel, su precio podría verse afectado y los CBFIs podrían ser suspendidos o dados de baja en ese mercado.

CBFIs en circulación

Al 31 de diciembre de 2022, los CBFIs que se encuentran en circulación están distribuidos de la siguiente forma:

	CBFIs	%
Institucionales	35,114,507	62.4%
Aportantes de reserva territorial	14,085,268	25.0%
Ejecutivos y Consejeros	4,143,858	7.4%
Reserva	2,913,732	5.2%
Total	56,257,365	100%

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2022 Fibra Upsite mantiene en su tesorería 78,244,711 de CBFIs.

Principales Tenedores

	CBFIs	%
Afores	34,879,565	62.0%
Fideicomiso 3281	2,913,732	5.2%
Consejeros	2,365,264	4.2%
Ejecutivos	1,778,594	3.2%
Otros	14,320,210	25.5%
Total	56,257,365	100%

Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el mercado de valores

Los CBFIs cotizan en la BMV bajo la clave de pizarra "FIBRAUP18".

El comportamiento del certificado durante 2022 y hasta presente reporte se presentan a continuación:

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

Fecha	Precio Cierre	Volumen	Precio Máximo	Precio Mínimo
Jan-21	\$ 37.00	1,240	\$ 38.51	\$ 37.00
Feb-21	\$ 37.00	2,502	\$ 37.00	\$ 37.00
Mar-21	\$ 37.00	753,895	\$ 37.00	\$ 35.15
Apr-21	\$ 37.00	1,942	\$ 37.00	\$ 37.00
May-21	\$ 37.00	1,101	\$ 37.00	\$ 37.00
Jun-21	\$ 38.50	1,364	\$ 38.50	\$ 37.00
Jul-21	\$ 37.48	2,988	\$ 38.50	\$ 37.48
Aug-21	\$ 38.00	6,557	\$ 38.12	\$ 37.48
Sep-21	\$ 37.00	4,079	\$ 38.00	\$ 37.00
Oct-21	\$ 36.50	764	\$ 37.00	\$ 36.50
No v-21	\$ 36.50	762	\$ 36.50	\$ 36.50
Dec-21	\$ 35.50	1,072	\$ 36.50	\$ 35.50
Jan-22	\$ 35.20	1,347	\$ 36.00	\$ 35.20
Feb-22	\$ 34.90	1,452	\$ 35.20	\$ 34.90
Mar-22	\$ 34.80	27,360	\$ 34.90	\$ 33.90
Apr-22	\$ 32.00	576	\$ 34.80	\$ 32.00
May-22	\$ 31.99	20,221	\$ 31.99	\$ 31.99
Jun-22	\$ 31.99	744	\$ 31.99	\$ 31.99
Jul-22	\$ 31.70	129,404	\$ 33.20	\$ 31.70
Aug-22	\$ 33.00	8,556	\$ 32.00	\$ 32.00
Sep-22	\$ 31.90	635	\$ 31.90	\$ 31.90
Oct-22	\$ 32.00	6	\$ 32.00	\$ 32.00
No v-22	\$ 32.00	0	\$ 32.00	\$ 32.00
Dec-22	\$ 31.50	343	\$ 31.50	\$ 31.50
Jan-23	\$ 31.40	162	\$ 31.40	\$ 31.40

Fuente: Bloomberg

Denominación del formador de mercado

No existe formador de mercado para los CBFIs.

Duración del contrato con el formador de mercado

No existe formador de mercado para los CBFIs.

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

No existe formador de mercado para los CBFIs.

Descripción general del impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con los que opere dicho intermediario

No existe formador de mercado para los CBFIs.

[422000-NBIS3] Administrador del patrimonio del fideicomiso

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

Operadora Upsite, S.A.P.I. de C.V se constituyó el día 17 de julio de 2017, según consta en la póliza número 41,919 otorgada ante la fe el Lic. Juan Martín Álvarez Moreno, titular de la correduría pública número 46 de la Ciudad de México.

Operadora Upsite tiene como principal actividad el prestar servicios al Fideicomiso Upsite 3218 relacionados con la adquisición y el desarrollo de bienes raíces industriales en México para su arrendamiento y eventual venta.

Entre los servicios que Operadora Upsite presta a este Fideicomiso están la búsqueda continua de oportunidades de negocio, el diseño de proyectos, el desarrollo de los mismos, el arrendamiento de los edificios industriales, la administración y la venta eventual de los mismos. Asimismo, la administración integral del patrimonio del mismo, que comprende la contabilidad, la situación fiscal y jurídica.

Los Socios Fundadores tienen una amplia experiencia en el sector inmobiliario industrial y más de 18 años trabajando como equipo. Durante su experiencia previa, este equipo diseñó esquemas y estructuras legales, financieros 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.

Los servicios de Fibra Upsite se ofrecen a través de sus oficinas en la Ciudad de México, Querétaro Tijuana y Ciudad Juárez/El Paso (TX). Dichas ubicaciones nos permitirán atender de manera personalizada a nuestros clientes y detectar nuevas oportunidades de negocio.

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

Denominación Social:

Banco Actinver S.A, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número 3218, conocido como Fibra Upsite

Nombre Comercial:

Fibra Upsite

Dirección y teléfono de oficinas principales:

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

Montes Urales 620, Piso 1, Col. Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México. Tel. (55) 1103 6699 (Domicilio del Fiduciario)

Descripción de la evolución que ha tenido el Fideicomiso

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

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

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

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

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

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

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

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

Actividad Principal:

Fibra Upsite es un vehículo inmobiliario con un planteamiento de inversión único, enfocado en los ciclos de valor y en potencializar las operaciones de empresas a través del desarrollo de bienes inmuebles industriales altamente eficientes. El objetivo de Fibra Upsite es generar rendimientos atractivos para los inversionistas derivados de su participación en toda la cadena de desarrollo y su eventual enajenación.

Derivado del impacto generado por la pandemia y la crisis económica en México y el mundo, la estrategia actual de Fibra Upsite se enfoca en captar empresas conectadas a las cadenas de suministro mundial, considerando el reacomodo de dichas cadenas de suministro (*"Near Shoring"*) y atender de manera más eficiente al mercado de Norteamérica.

En el 2018 planteamos incorporar en nuestro modelo de desarrollo dos productos (Co-Working Industrial® y *Clusters* o agrupamientos industriales) enfocados a atender las necesidades de espacio industrial de las pequeñas y medianas empresas (PYMES) en nuestro país. El objetivo era proporcionarles acceso a instalaciones de clase mundial, mediante la oferta de espacios industriales diseñados para promover incrementar la eficiencia operativa y un ambiente de colaboración, que generaría ahorros para los inquilinos y mejoraría su productividad y rentabilidad.

Sin embargo, hemos pospuesto el desarrollo de dichos productos para el momento en que las condiciones del mercado sean apropiadas.

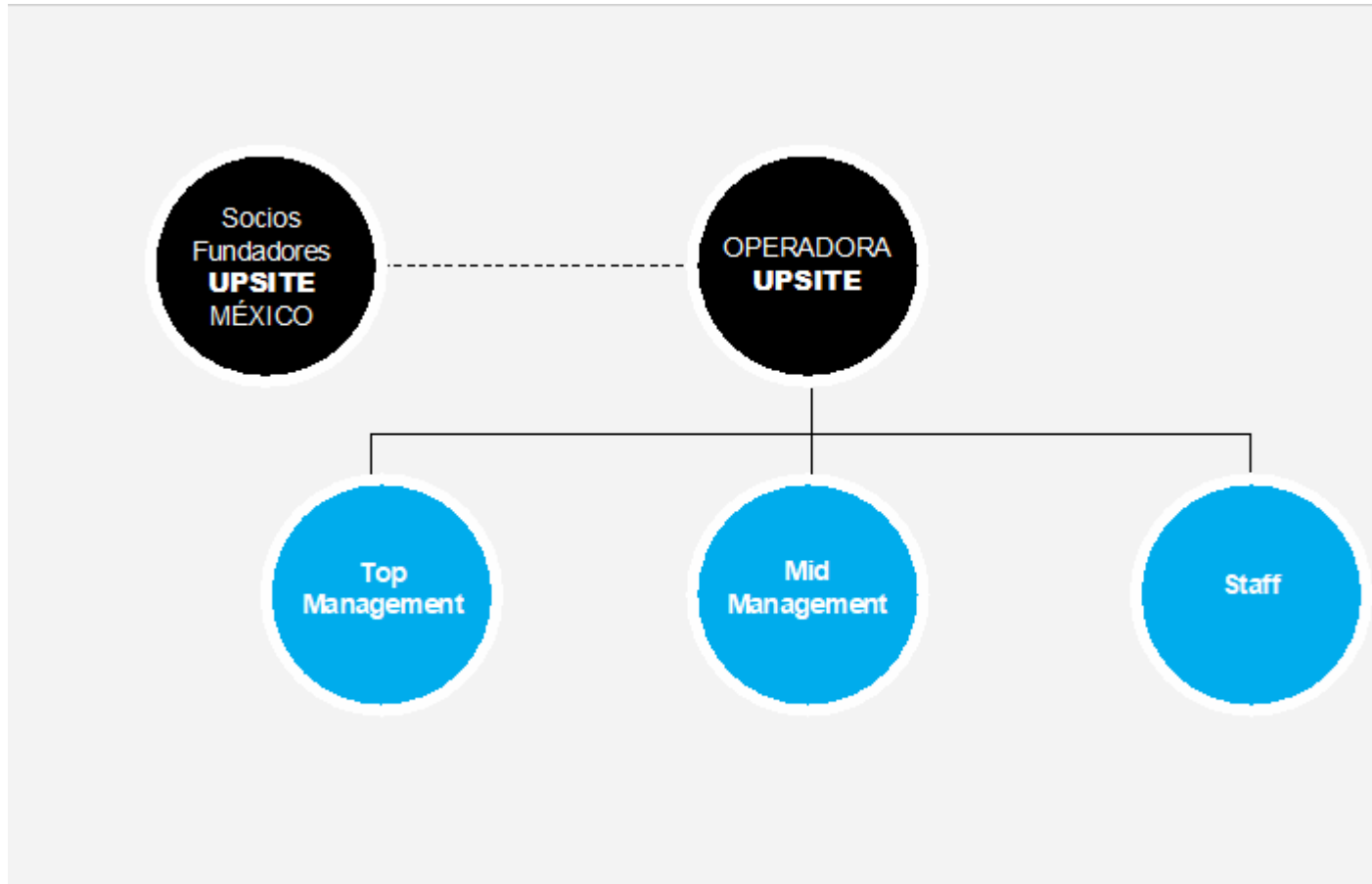
El equipo del Administrador de Fibra Upsite tiene una gran experiencia en el sector inmobiliario industrial en México y sus objetivos se encuentran alineados con los de los inversionistas, al no tener control sobre la Fibra y contar con un presupuesto anual en lugar de comisiones. Adicionalmente, Fibra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

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.

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 instaurado en contra de Fibra Upsite que pueda tener un impacto significativo en Patrimonio del Fideicomiso. Fibra Upsite ha iniciado o está por iniciar diversos procedimientos extrajudiciales y judiciales [ver apartado "Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales" 421000-NBIS3 El Fideicomiso".]

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

Las mujeres representan 14% de los Directivos Relevantes del Administrador.

Accionistas de Operadora Upsite:

Accionista	%
Rodolfo Gerardo Balmaceda García	20%
Alejandro Ituarte Egea	20%
Roque Alonso Trujillo Quintana	20%
Juan Carlos Talavera De Noriega	15%
Daniel Roberto Trujillo Quintana	15%
Alejandro Lelo de Larrea Gaudiano	5%
Iga María Wolska	5%
Total	100.00

A la fecha no existe ningún parentesco entre los miembros del Comité Técnico y Directivos Relevantes. Asimismo, a la fecha no existe empresa, gobierno o cualquier persona física o moral que pueda imponer directa o indirectamente las decisiones de la asamblea.

Obligaciones y responsabilidades

Para consultar sobre las obligaciones y responsabilidades del Administrador, la periodicidad de sus informes, el estándar de desempeño y diligencia respecto del Fideicomiso, así como su régimen de responsabilidad y penas convencionales ver la sección III), d) ii) Contrato de Administración.

Compensación del Administrador

Los gastos de administración acumulados al cierre de 2022, 2021 y 2020 se presentan en la tabla. Los montos reportados se encuentran en línea con el presupuesto anual autorizado por el Comité Técnico.

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

P.s.	2022	2021	2020	Var. %	Var. %
Gastos de administración					
Fideicomiso	2,369,741	2,294,149	1,796,228	3.3	27.7
Administrador	158,717,860	45,612,541	45,612,541	248.0	0.0
Otros	3,979,546.9	1,385,314.5	2,234,809.7	187.3	(38.0)
Total Gastos de Administración	165,067,148.7	49,292,004	49,643,579	234.9	(0.7)

Consejeros de la Fibra

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

El Comité Técnico al 17 de marzo de 2023 está integrado por las personas que se indican en la siguiente tabla:

Miembros Patrimoniales	Miembros Suplentes	Miembros Independientes	Miembros Suplentes
Rodolfo Gerardo Balmaceda García Alejandro Ituarte Egea Juan Manuel Valle Pereña	Juan Carlos Talavera De Noriega Roque Trujillo Quintana Francisco Javier Martínez García	Mariángela Garza Amador Anna Katrina Raptis Javier Fernández Guerra Vicente Saisó Alva	Lenora Marie Suki José Antonio Martí Cotarelo Oscar Ricardo Urbe Fernández Enrique Estévez Alverde

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

- **43%** Miembros patrimoniales
- **57%** Miembros independientes
- **29%** Mujeres en el Comité Técnico, 71% Hombres en el Comité Técnico
- **50%** Mujeres como miembros independientes

Comités de Apoyo:

Comité de Auditoría	Comité Prácticas Societarias	Comité de Inversiones	Comité de Nominaciones
Mariángela Garza Amador Vicente Saisó Alva Enrique Estévez Alverde	José Antonio Martí Cotarelo Lenora Marie Suki Enrique Estévez Alverde	Javier Fernández Guerra Alejandro Ituarte Egea Roque Alonso Trujillo Quintana	Javier Fernández Guerra Alejandro Ituarte Egea Roque Alonso Trujillo Quintana

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

Nuestro Comité Técnico aprobó y estableció un procedimiento para la aplicación de una evaluación anual de los miembros del Comité Técnico en un ejercicio dividido en dos partes. La primera consiste en revisar las acciones del Comité Técnico y sus comités de apoyo evaluando la calidad de los debates, discusiones, ideas, información, así

como la gestión de temas y decisiones relevantes. La segunda consiste en el análisis de la contribución individual de cada miembro y sugerencias de mejoras.

Algunos aspectos evaluados son:

- Calidad y eficiencia del funcionamiento del Comité Técnico
- Composición y competencias del Comité Técnico y comités de apoyo
- Desempeño del Presidente del Comité Técnico
- Desempeño y aportación de cada Miembro del Comité Técnico
- Interacción con el Administrador
- Reflexión estratégica

Código de Ética

Hemos implementado un código de ética con el fin de que todos los miembros de Fibra Upsite (incluyendo los miembros de nuestro Comité Técnico y los colaboradores de Fibra Upsite) hagan lo correcto en el desempeño de sus actividades y funciones, dentro del marco ético y legal.

Fibra Upsite está comprometida a operar el negocio bajo los más altos estándares éticos. Tenemos una obligación con todos nuestros grupos de interés con quienes interactuamos a ser honestos, justos y sinceros en todas nuestras operaciones.

En Fibra Upsite estamos conscientes del papel que jugamos como promotores del cambio, por ello nos comprometemos a respetar los Principios de Ecuador y los diez principios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas.

Consejeros de la empresa [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Fernandez Guerra Javier			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2023-03-28			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Anual (Ratificable)	Miembro	5 años	Na
Información adicional			
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.			

Garza Amador Mariángela			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2023-03-28			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Anual (Ratificable)	Miembro	5 años	NA

Información adicional			
Mariángela cuenta con más de 27 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).			

Katrina Raptis Anna			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2023-03-28			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Anual (Ratificable)	Miembro	2 años	NA
Información adicional			
Anna cuenta con más de 31 años de experiencia especialmente en el sector energético y de inversión de impacto. Tiene experiencia en la gerencia de equipos multiculturales y multidisciplinarios, desarrollo de estrategia y nuevos negocios, obtención de financiamiento y ejecución de proyectos. Fundadora de Amplifica Capital (Fondo de inversión con enfoque de género), ha sido consejera e inversionista independiente desde 2008 en diferentes empresas y sectores, ha sido funcionaria de diferentes empresas incluidas Conocophilipps, Oil Search Limited, Transalta México, AES Corporation, Banco Mundial, Naciones Unidas y A. Raptis & Sons. Estudió su licenciatura en economía en la Universidad de Adelaide y cuenta con una Maestría en Relaciones Internacionales en Johns Hopkins University en Washington, DC.			

Marti Cotarelo Jose Antonio			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2023-03-28			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Anual (Ratificable)	Miembro	5 años	NA
Información adicional			
José cuenta con más de 41 años de experiencia profesional en el área de Recursos Humanos. Actualmente dirige su propia firma de consultoría y es consejero de diferentes empresas. Anteriormente desempeñó la función de Recursos Humanos para Citi/Banamex a nivel América Latina durante 10 años y para Bank of America en México. Previamente trabajó durante 24 años para General Electric en México y EUA como VP de Recursos Humanos. Estudió la licenciatura en Economía en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y graduado del programa avanzado en Recursos Humanos del Centro de Desarrollo de General Electric en NYC.			

Marie Suki Leonora			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer		Suplente	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2023-03-28			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Anual (Ratificable)	Miembro	2 años	N/A
Información adicional			
Lenora cuenta con más de 31 años de experiencia en el sector de finanzas e inversión y cuenta con experiencia en finanzas sustentables, la integración de "ESG", innovación en sustentabilidad, bienes raíces y desarrollo urbano. Trabajó por más de 7 años en Bloomberg donde ocupó varios cargos incluidos el de directora de finanzas sustentables, ha sido consejera y parte del Comité de Inversión en Jessie Smith Noyes Foundation durante 5 años, fundó Smarth Cities Advisors y ha sido funcionaria en diferentes empresas incluidas The Earth Institute at Columbia University, Banco Santander, OffitBank y el Banco Mundial. Estudió su licenciatura en economía en la Universidad de Houston y cuenta con un MBA en el Massachusetts Institute of Technology. Ha sido ponente en diferentes conferencias como en Bloomberg Sustainable Business Summits, PRI in Person, RI Americas, Green Bonds Americas, Mission Investors Exchange, Confluence Philanthropy			

Estevez Alverde Enrique			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Suplente	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2023-03-28			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Anual (Ratificable)	Miembro	5 años	N/A
Información adicional			
Enrique es licenciado en administración de empresas por la Universidad Anáhuac de la Ciudad de México. Ha estudiado diversos cursos en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE), Unión Social de Empresarios Mexicanos (USEM) y Harvard Business School (HBS) sobre alta dirección, formación social, gobierno corporativo, estrategia para micro-finanzas, desarrollo inmobiliario y empresas familiares. Trabajó en Comercial Mexicana como Director de Auditoría, en Terrazos Esmon como Director General, fundador y Director General de Pisos y Más y también se desempeñó como Director General de Recubre. Ha participado como miembro de los consejos consultivos de Banamex, Banca Serfin, Fundación Dibujando un Mañana y Fundación Proempleo Productivo.			

Uribe Fernandez Oscar Ricardo			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Suplente	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2023-03-28			
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Anual (Ratificable)		Miembro	5 años
Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%			
N/A			
Información adicional			
Cuenta con amplia experiencia en el sector gasero y automotriz. Es director y consejero de diversas empresas que conforman el área de gas del Grupo Uribe. Durante 4 años fue Miembro Suplente del Consejo de Administración de Banco del Bajío. Es ingeniero Agrónomo por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey o ITESM y también cuenta con un MBA por la Universidad de George Washington en EUA.			

No Independientes [Miembro]

Trujillo Quintana Roque Alonso			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Suplente	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2023-03-28			
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Anual Ratificable		Miembro	5 años
Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%			
NA			
Información adicional			
De 1997 a 1998 trabajó como Gerente de Construcción en Tecnyo del Norte. De 1999 a 2001 trabajó como Gerente de construcción en Construcción y Servicio. De 2001 a 2016 trabajó como Director de Desarrollo en Vesta. Se graduó de Ingeniería Civil de la Universidad Autónoma de Baja California. Algunas de sus funciones en Fibra Upsite son: liderar la compañía en el desarrollo y crecimiento de negocios, productos y servicios estratégicos. Apoyar al Comité Técnico en el establecimiento y seguimiento de los resultados de nuevos negocios. Liderar la estrategia y posicionamiento de las marcas por producto. Asegurar que la compañía cuenta con las capacidades necesarias para el desempeño y rentabilidad de nuevos negocios. Atraer nuevos negocios y socios estratégicos que aporten valor a la compañía y sus grupos de interés. Asegurar la operación eficiente, flexible y ágil de la compañía. Establecer presupuestos y prácticas de gestión para nuevos desarrollos y negocios inmobiliarios. Representar a la compañía ante gobierno, proveedores, clientes, entre otros.			

Martinez Garcia Francisco Javier			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Suplente	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2023-03-28			
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Anual Ratificable		Miembro	5 años
Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%			
NA			
Información adicional			
NA			

Balmaceda Garcia Rodolfo Gerardo			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2023-03-28			
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Anual (Ratificable)		Presidente	5 años
Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%			
NA			
Información adicional			
De 1983 a 1985 trabajó en la Secretaría de Programación y Presupuesto. De 1985 a 1990 trabajó como Subdirector del área de Financiamiento Corporativo en Operadora de Bolsa, Casa de Bolsa. De 1990 a 1994 trabajó como Consejero para el Gobierno Mexicano en la Oficina del Tratado de Libre Comercio en Washington D.C. En 1994, fundó una compañía de desarrollo inmobiliario industrial que se transformó en Corporación Inmobiliaria Vesta ("Vesta") en 1998. De 1998 a 2015, como miembro fundador, sostuvo varias posiciones en esta empresa, incluyendo una posición en el Consejo de Administración. Fue Presidente de la Asociación Mexicana de Parques Industriales (AMPIP) durante 2014 y 2015. Obtuvo la Licenciatura en Economía en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores Monterrey y un posgrado en Desarrollo Económico y Políticas Públicas en la Comisión Económica para América Latina (CEPAL) en Chile. Algunas de sus funciones como Director General de Fibra Upsite son: guiar el rumbo estratégico de la empresa y alineación de responsabilidades de los funcionarios clave a los objetivos organizacionales. Ser el vínculo entre el Comité Técnico y ejecutivos de la organización proveyéndoles con información relevante para llevar a cabo sus responsabilidades. Apoyar al Comité Técnico en el establecimiento de objetivos estratégicos, metas, presupuestos, políticas y procedimientos para agregar valor, mayor penetración de mercado, rentabilidad, retorno de inversión e innovación en los productos y servicios. Proveer lineamientos, directrices y autorización a los ejecutivos de la Fibra para llevar a cabo el plan estratégico en base a los procedimientos y políticas de la compañía. Ser responsable del desempeño de la compañía y cumplimiento de los objetivos estratégicos a corto, mediano y largo plazo. Establecer y mantener canales de comunicación eficientes en toda la			

compañía y grupos de interés. Liderar las relaciones públicas y de representación de la compañía.

Ituarte Egea Alejandro				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre		Propietario		
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2023-03-28				
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Anual (Ratificable)		Miembro	5 años	NA
Información adicional				
De 1997 a 1998 trabajó como analista en el departamento de Destinación de Recursos en Nacional Financiera (NAFINSA). De 1998 a 2016 trabajó como Director de Finanzas y Administración y Director de Inversiones de Vesta. Se graduó como Ingeniero Industrial y Contabilidad de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) y obtuvo la Maestría en Finanzas en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM). Fue responsable de la estructuración del Parque Aeroespacial en Querétaro y el DSP Park de Nissan. Algunas de sus funciones en Fibra Upsite son: proponer las estrategias de ingeniería financiera y estructuración del modelo de negocio generador de valor agregado e innovador. Apoyar al Comité Técnico en el establecimiento y seguimiento de resultados e inversiones financieras. Evaluar y asegurar que la estructura organizacional soporte el crecimiento de nuevos negocios de la compañía. Atraer nuevos negocios e inversionistas que aporten valor a la compañía y sus grupos de interés. Representar a la compañía con afores, bancos, inversionistas, fondos de inversión, analistas, eventos relevantes, entre otros. Desarrollar con miras a futuro modelos y análisis financieros para proveer de inteligencia a la organización. Responsable de la planeación del flujo de efectivo y apalancamiento de la compañía. Diseñar, e implementar análisis de inteligencia de mercado aplicado a nuevas inversiones, políticas y procedimientos. Asegurarse del cumplimiento legal y regulatorio de todas las funciones financieras.				

Valle Pereña Juan Manuel				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre		Propietario		
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2023-03-28				
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Anual (Ratificable)		Miembro	2 años	NA
Información adicional				
NA				

Talavera De Noriega Juan Carlos				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre		Suplente		
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2023-03-28				
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Anual (Ratificable)		Miembro	5 años	NA
Información adicional				
De 2004 a 2008 trabajó en diferentes compañías de desarrollo y corretaje en el Noroeste de México. Fue Presidente del Comité de Promoción Industrial de Ciudad Juárez, de 2010 a 2012 y de Desarrollo Económico de Ciudad Juárez, A.C., durante 2012 y 2013, en el Estado de Chihuahua. De 2008 a 2016 trabajó como Director Regional de la Zona Norte en Vesta. Se graduó de la Licenciatura en Comercio Internacional del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores Monterrey (ITESM). Algunas de sus funciones en Fibra Upsite son: liderar la atracción y promoción de nuestros desarrollos, productos y servicios a nuevos clientes. Ejecutar el proceso de inteligencia de mercado en la selección de clientes que cumplan con los estándares requeridos por el Modelo Upsite. Asegurar la retención de clientes a través de la implementación de la estrategia de servicio al cliente durante todo el ciclo de negocio. Asegurar que el ritmo de ocupación del portafolio cumpla con los objetivos organizacionales. Desarrollar la relación de la organización con clientes, gobiernos locales, corredores, sector inmobiliario, entre otros. Alinear la estrategia de atracción y selección de clientes con la comunicación y marketing de la compañía. Representar a la compañía en eventos de promoción y atracción de clientes nacionales e internacionales. Formar y desarrollar un equipo talentoso para apoyar los esfuerzos comerciales de la organización				

Directivos relevantes del administrador [Miembro]

Balmaceda Garcia Rodolfo Gerardo				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre		Propietario		
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación		Tipo de asamblea		
2023-03-28		Ordinaria		
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Anual (Ratificable)		Miembro	5 años	NA
Información adicional				
De 1983 a 1985 trabajó en la Secretaría de Programación y Presupuesto. De 1985 a 1990 trabajó como Subdirector del área de Financiamiento Corporativo en Operadora de Bolsa, Casa de Bolsa. De 1990 a 1994 trabajó como Consejero para el Gobierno Mexicano en la Oficina del Tratado de Libre Comercio en Washington D.C. En 1994, fundó una compañía de desarrollo				

inmobiliario industrial que se transformó en Corporación Inmobiliaria Vesta ("Vesta") en 1998. De 1998 a 2015, como miembro fundador, sostuvo varias posiciones en esta empresa, incluyendo una posición en el Consejo de Administración. Fue Presidente de la Asociación Mexicana de Parques Industriales (AMPIP) durante 2014 y 2015. Obtuvo la Licenciatura en Economía en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores Monterrey y un posgrado en Desarrollo Económico y Políticas Públicas en la Comisión Económica para América Latina (CEPAL) en Chile.

Algunas de sus funciones como Director General de Fibra Upsite son: guiar el rumbo estratégico de la empresa y alineación de responsabilidades de los funcionarios clave a los objetivos organizacionales. Ser el vínculo entre el Comité Técnico y ejecutivos de la organización proveyéndoles con información relevante para llevar a cabo sus responsabilidades. Apoyar al Comité Técnico en el establecimiento de objetivos estratégicos, metas, presupuestos, políticas y procedimientos para agregar valor, mayor penetración de mercado, rentabilidad, retorno de inversión e innovación en los productos y servicios. Proveer lineamientos, directrices y autorización a los ejecutivos de la Fibra para llevar a cabo el plan estratégico en base a los procedimientos y políticas de la compañía. Ser responsable del desempeño de la compañía y cumplimiento de los objetivos estratégicos a corto, mediano y largo plazo. Establecer y mantener canales de comunicación eficientes en toda la compañía y grupos de interés. Liderar las relaciones públicas y de representación de la compañía.

Ituarte Egea Alejandro			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación	Tipo de asamblea		
2023-03-28	Ordinaria		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Anual (Ratificable)	Presidente	5 años	NA
Información adicional			
De 1997 a 1998 trabajó como analista en el departamento de Destinación de Recursos en Nacional Financiera (NAFINSA). De 1998 a 2016 trabajó como Director de Finanzas y Administración y Director de Inversiones de Vesta. Se graduó como Ingeniero Industrial y Contabilidad de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) y obtuvo la Maestría en Finanzas en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM). Fue responsable de la estructuración del Parque Aeroespacial en Querétaro y el DSP Park de Nissan.			
Algunas de sus funciones en Fibra Upsite son: proponer las estrategias de ingeniería financiera y estructuración del modelo de negocio generador de valor agregado e innovador. Apoyar al Comité Técnico en el establecimiento y seguimiento de resultados e inversiones financieras. Evaluar y asegurar que la estructura organizacional soporte el crecimiento de nuevos negocios de la compañía. Atraer nuevos negocios e inversionistas que aporten valor a la compañía y sus grupos de interés. Representar a la compañía con afores, bancos, inversionistas, fondos de inversión, analistas, eventos relevantes, entre otros. Desarrollar con miras a futuro modelos y análisis financieros para proveer de inteligencia a la organización. Responsable de la planeación del flujo de efectivo y apalancamiento de la compañía. Diseñar, e implementar análisis de inteligencia de mercado aplicado a nuevas inversiones, políticas y procedimientos. Asegurarse del cumplimiento legal y regulatorio de todas las funciones financieras.			

Trujillo Quintana Roque Alonso			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación	Tipo de asamblea		
2023-03-28	Ordinaria		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Anual (Ratificable)	Miembro	5 años	NA
Información adicional			
De 1997 a 1998 trabajó como Gerente de Construcción en Tecnyo del Norte. De 1999 a 2001 trabajó como Gerente de construcción en Construcción y Servicio. De 2001 a 2016 trabajó como Director de Desarrollo en Vesta. Se graduó de Ingeniería Civil de la Universidad Autónoma de Baja California.			
Algunas de sus funciones en Fibra Upsite son: liderar la compañía en el desarrollo y crecimiento de negocios, productos y servicios estratégicos. Apoyar al Comité Técnico en el establecimiento y seguimiento de los resultados de nuevos negocios. Liderar la estrategia y posicionamiento de las marcas por producto. Asegurar que la compañía cuenta con las capacidades necesarias para el desempeño y rentabilidad de nuevos negocios. Atraer nuevos negocios y socios estratégicos que aporten valor a la compañía y sus grupos de interés. Asegurar la operación eficiente, flexible y ágil de la compañía. Establecer presupuestos y prácticas de gestión para nuevos desarrollos y negocios inmobiliarios. Representar a la compañía ante gobierno, proveedores, clientes, entre otros.			

Talavera De Noriega Juan Carlos			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación	Tipo de asamblea		
2023-03-28	Ordinaria		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Anual (Ratificable)	Miembro	5 años	NA
Información adicional			
De 2004 a 2008 trabajó en diferentes compañías de desarrollo y corretaje en el Noroeste de México. Fue Presidente del Comité de Promoción Industrial de Ciudad Juárez, de 2010 a 2012 y de Desarrollo Económico de Ciudad Juárez, A.C., durante 2012 y 2013, en el Estado de Chihuahua. De 2008 a 2016 trabajó como Director Regional de la Zona Norte en Vesta. Se graduó de la Licenciatura en Comercio Internacional del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores Monterrey (ITESM).			
Algunas de sus funciones en Fibra Upsite son: liderar la atracción y promoción de nuestros desarrollos, productos y servicios a nuevos clientes. Ejecutar el proceso de inteligencia de mercado en la selección de clientes que cumplan con los estándares requeridos por el Modelo Upsite. Asegurar la retención de clientes a través de la implementación de la estrategia de servicio al cliente durante todo el ciclo de negocio. Asegurar que el ritmo de ocupación del portafolio cumpla con los objetivos organizacionales. Desarrollar la relación de la organización con clientes, gobiernos locales, corredores, sector inmobiliario, entre otros. Alinear la estrategia de atracción y selección de clientes con la comunicación y marketing de la compañía. Representar a la compañía en eventos de promoción y atracción de clientes nacionales e internacionales. Formar y desarrollar un equipo talentoso para apoyar los esfuerzos comerciales de la organización.			

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:	Si
---	----

Descripción de la política o programa de inclusión laboral

Política de Inclusión Laboral

El Administrador está comprometido a proporcionar un ambiente de trabajo que esté libre de cualquier forma de discriminación con base en raza, grupo étnico, sexo, creencias, religión, edad, discapacidad, o preferencias sexuales. Es política del Administrador proporcionar igualdad de oportunidades a los empleados con relación a contratación, nivel de sueldo, capacitación y desarrollo, promociones y otros términos de trabajo.

Los principales ejecutivos del equipo de administración cuentan con una amplia experiencia en el sector. Durante este tiempo el equipo diseñó esquemas y estructuras legales, financieras y comerciales para el levantamiento de capital privado, capital público y el desarrollo de infraestructura que permitieron ejecutar proyectos de alto impacto en el país.

Tenedores [Sinopsis]

Tenedores beneficiarios de más del 10% de los CBFIs [Miembro]

Afore Coppel SA de CV	
Tenencia (en %)	32%
Información adicional	
Afore Coppel, son las siglas de una Administradora de Fondos para el Retiro, lo que en otros países se conoce como Planes de Pensiones. Afore Coppel es una empresa financiera autorizada por la SHCP, es decir, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público de México. A su vez, está supervisada por la CONSAR, que son las siglas de la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el retiro	

Afore Azteca S.A.de C.V	
Tenencia (en %)	30%

Información adicional

La Afore Azteca comenzó a operar en el año 2003. Con el tiempo ha variado de ser una de las de rendimientos más bajos a los más altos en sus diversas Siefiores. En cuanto a comisiones, históricamente ha sido una de las que cobran más por la administración de los ahorros de los trabajadores afiliados. Afore Azteca es una de las afores con más presencia en toda la República Mexicana, ya que se encuentra un módulo de atención al cliente en cada sucursal de Banco Azteca y Elektra. Por lo que, a diferencia de otras afores, no tendrás que recorrer grandes distancias para realizar trámites en tu afore.

Subcomités [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Javier Fernandez Guerra	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de inversiones/ Comité de nominaciones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2023-03-28	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
Anual(Ratificable)	Hombre
Información adicional	
<p>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.</p>	

Maríaángela Garza Amador	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de auditoría
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2023-03-28	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
Anual(Ratificable)	Mujer
Información adicional	
<p>Mariángela cuenta con más de 26 años de experiencia en el sistema financiero. Actualmente se desempeña como CEO de una Oficina de Inversiones Familiar. Previamente estuvo 9 años como Directora de Inversiones en Afore Coppel, donde tuvo la oportunidad de participar en la creación y desarrollo de la parte financiera del Grupo. Trabajó durante 9 años en Dresdner Bank, como gestor del portafolio de sociedades de inversión de deuda, y en 1996 participó en la creación de Afore Bancrecer-Dresdner e implementó una de las primeras Siefiores 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).</p>	

Vicente Saiso Alva	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de auditoría
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2023-03-28	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
Anual(Ratificable)	Hombre
Información adicional	
<p>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</p>	

Leonora Marie Suki	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de practicas societarias
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2023-03-28	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
Anual(Ratificable)	Mujer
Información adicional	
<p>Lenora cuenta con más de 30 años de experiencia en el sector de finanzas e inversión y cuenta con experiencia en finanzas sustentables, la integración de "ESG", innovación en sustentabilidad,</p>	

bienes raíces y desarrollo urbano. Trabajó por más de 7 años en Bloomberg donde ocupó varios cargos incluidos el de directora de finanzas sustentables, ha sido consejera y parte del Comité de Inversión en Jessie Smith Noyes Foundation durante 5 años, fundó Smarth Cities Advisors y ha sido funcionaria en diferentes empresas incluidas The Earth Institute at Columbia University, Banco Santander, OffitBank y el Banco Mundial. Estudió su licenciatura en economía en la Universidad de Houston y cuenta con un MBA en el Massachusetts Institute of Technology. Ha sido ponente en diferentes conferencias como en Bloomberg Sustainable Business Summits, PRI in Person, RI Americas, Green Bonds Americas, Mission Investors Exchange, Confluence Philanthropy.

Jose Antonio Marti Cotalero	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de practicas societarias
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2023-03-28	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
Anual(Ratificable)	Hombre
Información adicional	
NA	

Enrique Estevez Alverde	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de auditoria/ Comité de practicas societarias
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2023-03-28	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
Anual(Ratificable)	Hombre
Información adicional	
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 microfinanzas, desarrollo inmobiliario y empresas familiares. Trabajó en Comercial Mexicana como Director de Auditoría, en Terrazos Esmon como Director General, fundador y Director General de Pisos y Más y también se desempeñó como Director General de Recubre. Ha participado como miembro de los consejos consultivos de Banamex, Banca Serfin, Fundación Dibujando un Mañana y Fundación Proempleo Productivo.	

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)
2023-03-28	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
Anual(Ratificable)	Hombre
Información adicional	
De 1997 a 1998 trabajó como analista en el departamento de Destinación de Recursos en Nacional Financiera (NAFINSA). De 1998 a 2016 trabajó como Director de Finanzas y Administración y Director de Inversiones de Vesta. Se graduó como Ingeniero Industrial y Contabilidad de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) y obtuvo la Maestría en Finanzas en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM). Fue responsable de la estructuración del Parque Aeroespacial en Querétaro y el DSP Park de Nissan. Algunas de sus funciones en Fibra Upsite son: proponer las estrategias de ingeniería financiera y estructuración del modelo de negocio generador de valor agregado e innovador. Apoyar al Comité Técnico en el establecimiento y seguimiento de resultados e inversiones financieras. Evaluar y asegurar que la estructura organizacional soporte el crecimiento de nuevos negocios de la compañía. Atraer nuevos negocios e inversionistas que aporten valor a la compañía y sus grupos de interés. Representar a la compañía con afores, bancos, inversionistas, fondos de inversión, analistas, eventos relevantes, entre otros. Desarrollar con miras a futuro modelos y análisis financieros para proveer de inteligencia a la organización. Responsable de la planeación del flujo de efectivo y apalancamiento de la compañía. Diseñar, e implementar análisis de inteligencia de mercado aplicado a nuevas inversiones, políticas y procedimientos. Asegurarse del cumplimiento legal y regulatorio de todas las funciones financieras.	

Roque Alonso Trujillo Quintana	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de inversiones/ Comité de nominaciones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2023-03-28	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
Anual(Ratificable)	Hombre
Información adicional	
De 1997 a 1998 trabajó como Gerente de Construcción en Tecnyo del Norte. De 1999 a 2001 trabajó como Gerente de construcción en Construcción y Servicio. De 2001 a 2016 trabajó como Director de Desarrollo en Vesta. Se graduó de Ingeniería Civil de la Universidad Autónoma de Baja California. Algunas de sus funciones en Fibra Upsite son: liderar la compañía en el desarrollo y crecimiento de negocios, productos y servicios estratégicos. Apoyar al Comité Técnico en el establecimiento y seguimiento de los resultados de nuevos negocios. Liderar la estrategia y posicionamiento de las marcas por producto. Asegurar que la compañía cuenta con las capacidades necesarias para el desempeño y rentabilidad de nuevos negocios. Atraer nuevos negocios y socios estratégicos que aporten valor a la compañía y sus grupos de interés. Asegurar la operación eficiente, flexible y ágil de la compañía. Establecer presupuestos y prácticas de gestión para nuevos desarrollos y negocios inmobiliarios. Representar a la compañía ante gobierno, proveedores, clientes, entre otros.	

[425000-NBIS3] Información financiera del fideicomiso

Información financiera seleccionada del fideicomiso:

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

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

a. Costo Histórico

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

b. Valor Razonable

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

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

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

c. Moneda Funcional y de Informe

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

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

d. Negocio en Marcha

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

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

e. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas ("IFRS" o "IAS") que son obligatorias para el año en curso

En el año en curso, el Fideicomiso implementó una serie de IFRS nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2022.

-Mejoras Anuales a las normas IFRS 2018-2020
-Enmiendas a IFRS 3 - Referencia al Marco Conceptual

f. Normas IFRS nuevas y modificadas que aún no son efectivas

En la fecha de autorización de estos estados financieros, el Fideicomiso no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

Enmiendas a IFRS 10 e IAS 28 (enmiendas) Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto
Enmiendas a IAS 1 Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.
Enmiendas a la IAS 1 y a las Declaración práctica 2 Revelación de las políticas contables
Enmiendas a la IAS 8 Definición de las estimaciones contables

La Administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros del Fideicomiso en períodos futuros.

Resumen de las principales políticas contables

a. Instrumentos financieros - Los activos 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, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

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. El efectivo restringido corresponde a un fondo de pago que garantiza el pago de intereses y principal a corto plazo de la deuda a largo plazo.

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 – Para mantener el estado como FIBRA, los artículos 187 y 188, de la LISR establecen, entre otros, que el Fideicomiso deberá distribuir anualmente, a más tardar el 15 de marzo del siguiente año, al menos, el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de CBFIs, quienes, dependiendo de sus obligaciones fiscales pagarán el ISR, por lo que el Fideicomiso no está sujeto al pago de este impuesto. Para poder cumplir lo anterior, el Fideicomiso ha adoptado la política de realizar distribuciones trimestrales, siempre y cuando cuente con los recursos económicos suficientes, y sin que ello le implique alguna obligación adicional. Todas aquellas cantidades que han sido repartidas como parte de dicha obligación, se muestran disminuyendo el saldo de utilidades retenidas, mientras que cualquier excedente, se considera reembolso de aportaciones de los Tenedores, y se muestra disminuyendo el saldo de Patrimonio Contribuido.

f.Ingresos por arrendamiento y contraprestación única - El ingreso por rentas proveniente de arrendamientos operativos se reconoce bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento. Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo son incluidas en el rubro de propiedades de inversión del estado consolidado de posición financiera.

El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

Los ingresos incluyen ingresos procedentes de los reembolsos de los gastos de operación, mantenimiento y publicidad, y otros, los cuales se reconocen en el período en que se prestan los servicios.

g.Planes basados en CBFIs - Las transacciones de compensación a ejecutivos y fundadores basadas en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital a empleados y terceros que suministren servicios similares al Fideicomiso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan.

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

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

h.Estado de Flujos de Efectivo

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

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.

Resumen de información financiera comparativa por los últimos 3 ejercicios.

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218

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

Estado de posición financiera (pesos mexicanos)

Ps.	31-Dec-22	31-Dec-21	31-Dec-20
Activo Circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	493,966,376	682,971,172	1,035,183,518
Clientes	7,350	74,876,721	29,866,005
Otras Cuentas por cobrar	1,464,621	967,570	862,092
Impuesto al valor agregado por recuperar	195,856,437	114,621,224	78,475,010
Total del Activo Circulante	691,294,785	873,436,687	1,144,386,626
Activo No Circulante			
Propiedades de inversión	3,472,640,365	2,735,715,107	1,743,564,561
Efectivo restringido	6,089,923	3,734,891	101,250
Otros activos	2,760,692	1,027,078	2,396,516
Total de Propiedades de Inversión	3,481,490,980	2,740,477,076	1,746,062,326
Total del Activo	4,172,785,765	3,613,913,763	2,890,448,952
Pasivo Circulante			
Otras cuentas por pagar	83,587,042	10,194,696	16,606,396
Rentas cobradas por anticipado	0	39,468,017	35,794,224
Porción circulante de duda a largo plazo	9,175,429	600,084	0
Total del Pasivo Circulante	92,762,471	50,262,797	52,400,620
Pasivo Largo Plazo			
Depósitos en garantía	17,037,361	13,137,373	9,104,300
Rentas cobradas por anticipado	20,356,954	24,744,009	13,427,358
Deuda a largo plazo	1,014,638,862	512,333,735	233,735,990
Total del Pasivo Largo Plazo	1,052,033,176	550,215,117	256,267,648
Total del Pasivo	1,144,795,647	600,477,914	308,668,268
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Patrimonio contribuido	1,919,049,257	1,919,049,257	1,919,049,257
Resultados acumulados	1,108,940,860	1,094,386,593	662,731,427
Total del Patrimonio	3,027,990,117	3,013,435,850	2,581,780,684
Total del Pasivo y Patrimonio	4,172,785,765	3,613,913,763	2,890,448,952

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218

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

Estado de utilidad integral (pesos mexicanos)

Ps.	% Variación				
	2022	2021	2020	2022 vs. 2021	2021 vs. 2021
Ingresos por arrendamiento	118,116,154	74,572,600	48,730,995	58.4	53.0
Costo de operación de las propiedades de inversión	(22,351,714)	(10,404,830)	(5,218,914)	114.8	99.4
Ingreso Operativo Neto	95,764,440	64,167,770	43,512,081	49.2	47.5
Gastos de administración	(165,067,149)	(49,292,004)	(49,643,579)	234.9	(0.7)
Reserva por cuentas incobrables	(7,283,376)	0	0	na	na
UAFIDA	(76,586,084)	14,875,766	(6,131,498)	na	(342.6)
Ingresos por recuperación de los impuestos	4,397,920	0	0	na	na
Intereses Ganados	3,476,618	19,847,839	14,465,177	(75.3)	37.2
Gasto por intereses	(40,135,206)	(12,354,883)	(1,380,569)	224.9	794.9
Utilidad (pérdida) cambiaria	9,627,052	354,222	3,442,971	na	(89.7)
Total resultado integral de financiamiento	(27,031,536)	7,847,177	16,527,578	(388.4)	(52.5)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	113,773,968	408,932,223	105,542,075	(72.2)	287.5
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	14,554,267	431,655,166	115,938,156	(96.6)	272.3
Utilidad neta e integral básica por CBFi	0.2587	7.6729	2.7443	(96.6)	179.6
Utilidad neta e integral básica por CBFi (diluida)	0.1082	3.2093	0.8620	(96.6)	272.3
CBFi en circulación	56,257,365	56,257,365	42,246,343		
CBFi en circulación con efectos de dilución	134,502,076	134,502,076	134,502,076		

Resultados de la Operación 2022, comparado con el ejercicio concluido en el 2021**Ingresos**

Los ingresos acumulados por concepto de arrendamientos al cierre de 31 de diciembre de 2022 totalizaron Ps.118,116,154 comparados con Ps.74,572,600 al cierre del 2021. El ingreso operativo neto fue de Ps.95,764,440 y de Ps.64,167,770, al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

Gastos de administración

Los gastos de administración acumulados totalizaron Ps.165,067,149 (sin considerar la reserva de cuentas incobrables) al 31 de diciembre de 2022, comparados con los Ps.49,292,004 al cierre del 2021. El monto reportado se encuentra en línea con el presupuesto anual autorizado por el Comité Técnico.

Intereses ganados

Los ingresos por intereses acumulados fueron de Ps.3,476,618 debido a la inversión de los recursos de la caja en los instrumentos gubernamentales. Los ingresos por intereses al cierre de 31 de diciembre de 2021 fueron de Ps.19,847,839.

Gasto por interés

Los gastos por interés al cierre de 2022 fueron de Ps.40,135,206. Este monto incluye el pago de los intereses de las dos disposiciones de la deuda, así como los gastos ocurridos para que las dichas disposiciones sucedieran. Al 31 de diciembre de 2021 los gastos por intereses alcanzaron Ps.12,354,883.

Al cierre de 2022 se reconoció la utilidad cambiaria de Ps.9,627,052, ya que la mayoría de la caja y el 100% de la deuda se mantiene en dólares americanos. Derivado de lo anterior, la pérdida integral de financiamiento fue de Ps.27,031,53 en comparación con la utilidad de Ps.7,847,177 al cierre de 2021.

Ganancia en revaluación de propiedades de inversión

Al cierre del 31 de diciembre de 2022 el ajuste al valor razonable de propiedades de inversión de Fibra Upsite ascendió a Ps.113,773,968 comparados con Ps.408,932,223 al cierre de 2021.

Al cierre de ejercicio se practicaron las actualizaciones de todo el portafolio existente. Estos avalúos fueron realizados por una firma de valuación independiente reconocida en el mercado inmobiliario industrial.

Utilidad

Al 31 de diciembre de 2022 se presenta una utilidad neta del periodo de Ps.14,554,267 comparada con la utilidad de Ps.431,655,166 al 31 de diciembre de 2021.

Activos

El saldo de Efectivo y Equivalentes fue de Ps.500,056,299 al cierre del 31 de diciembre de 2022, el cual esta invertido en papel gubernamental de corto plazo. De dicho monto Ps.6,089,923 represento el efectivo restringido.

Al 31 de diciembre de 2022, Fibra Upsite tiene Ps.195,856,437 de Impuesto al Valor Agregado por recuperar derivado de los gastos de emisión, los gastos en las propiedades de inversión (aportación de los terrenos), así como de los gastos de administración de la Fibra.

Clientes

Al cierre del 2022 el saldo de los Clientes fue de Ps.7,349.57, comparado con Ps. 74,876,721 al cierre de 2021. El monto de 2021 se debe a la provisión de las rentas anticipadas pendientes de uno de los inquilinos de la Fibra.

Propiedades de inversión

Al cierre del 31 de diciembre de 2022, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.3,472,640,365 representando un incremento del 26.9%, comparado con el 2021.

Pasivos Circulantes

Los Pasivos Circulantes de Fibra Upsite alcanzaron Ps.92,762,471 al cierre del 31 de diciembre de 2022, los cuales corresponden en su mayoría a las rentas cobradas por anticipado y las provisiones a corto plazo.

Pasivos No Circulantes

Los Pasivos de largo plazo fueron Ps.1,052,033,176 los cuales incluyen la deuda bancaria, las rentas cobradas por anticipado de largo plazo y los depósitos de garantía a largo plazo entregados por nuestros inquilinos. La tasa de interés fija promedio de las disposiciones que se han realizado hasta la fecha es del [5.26%. Los primeros dos años del servicio de la deuda comprenderán únicamente el pago de intereses, y posteriormente, sobre la base de un calendario de amortización de 25 años, se pagarán mensualmente el principal y los intereses correspondientes.

Al 31 de diciembre de 2021 la deuda de largo plazo fue de Ps.512,333,735.

Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2022 el Patrimonio del Fideicomiso es de Ps.1,919,049,257 y está compuesto principalmente por los recursos obtenidos a través de los levantamientos de capital y por el valor de las reservas territoriales. Adicionalmente, el Fideicomiso CIB/3281 ("Escrow") mantiene reservados 2,913,732 CBFIs y su valor se verá reflejado dentro del Patrimonio del Fideicomiso una vez que dichos CBFIs hayan sido utilizados conforme a las instrucciones que eventualmente resuelva el Comité Técnico.

Flujo de operación

Los fondos de operación (FFO) fueron de Ps.(99,219,700) para el 2022, en comparación con los Ps.22,722,943 en el mismo periodo de 2021. La disminución se debió principalmente a mayores gastos por intereses, menores intereses recibidos por las inversiones en las cuentas bancarias, así como a un número mayor de CBFIS en circulación debido a la suscripción de capital al cierre del año pasado.

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (Fibra Upsite)
FFO Reconciliación (pesos mexicanos)

Ps.	12 meses		Var.
	2022	2021	
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	14,554,267	431,655,166	(96.6)
Ajustes			
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	113,773,968	408,932,223	(72.2)
FFO Atribuible	(99,219,700)	22,722,943	(536.6)
CBFIs en circulación	56,257,365	56,257,365	0.0
FFO por CBFi	(1.764)	0.404	(536.6)

Durante el ejercicio al 31 diciembre de 2022 no hubo Resultado Fiscal, razón por la cual no habrá distribución de resultado fiscal.

Resultados de la Operación 2021, comparado con el ejercicio concluido en el 2020

Ingresos

Los ingresos por arrendamiento acumulados al cierre de 31 de diciembre de 2021 totalizaron Ps.74,572,600. El ingreso operativo neto a doce meses fue de Ps.64,167,770. El ingreso operativo neto a doce meses fue de Ps.43,512,081. Al 31 de diciembre de 2020 Fibra Upsite no tuvo ingreso por arrendamiento.

Gastos de administración

Los gastos de administración acumulados totalizaron Ps.49,292,004 comparados con los Ps.49,643,579 al del 2020, lo que representa una reducción del 0.7%. El monto reportado se encuentra en línea con el presupuesto anual autorizado por el Comité Técnico.

Intereses ganados

En el rubro de ingresos ganados se tienen los generados por las inversiones en valores gubernamentales de los excedentes de efectivo que aún no han sido destinados al desarrollo de los proyectos. Los ingresos por intereses acumulados disminuyeron de Ps.14,465,177 al cierre de 2020 a Ps.19,847,839 al 31 de diciembre de 2021, debido al mayor nivel de la caja durante los doce meses de 2021.

Gasto por interés

Los gastos por interés al cierre de 2021 fueron de Ps.12,354,883. Este monto incluye el pago de los intereses de la primera disposición de la deuda, así como los gastos ocurridos para que la dicha disposición sucediera. En el 2020 el gasto financiero fue de Ps.1,380,569.

Ganancia en revaluación de propiedades de inversión

Al cierre del 31 de diciembre de 2021 el ajuste al valor razonable de propiedades de inversión de Fibra Upsite ascendió a Ps.408,932,223 comparados con Ps.105,542,075 al cierre del año anterior.

Al cierre de ejercicio se practicaron las actualizaciones de todo el portafolio existente. Estos avalúos fueron realizados por una firma de valuación independiente reconocida en el mercado inmobiliario industrial.

Utilidad

La utilidad cambiaria fue de Ps.354,222. Derivado a lo anterior el resultado integral de financiamiento acumulado al cierre de 31 diciembre de 2021 fue de Ps.7,847,177.

Al 31 de diciembre de 2021 se presenta una utilidad neta del periodo de Ps.431,655,166 la cual se compara con la utilidad al cierre de 2020 de Ps. 115,938,156.

Activos

El saldo de Efectivo y Equivalentes fue de Ps.686,706,063 al cierre del 31 de diciembre de 2021, el cual fue invertido en papel gubernamental de corto plazo. El saldo de efectivo al 31 de diciembre de 2020 fue de Ps.1,035,183,518.

Al 31 de diciembre de 2021, Fibra Upsite tiene Ps.114,621,224 de Impuesto al Valor Agregado por recuperar derivado de los gastos de emisión, los gastos en las propiedades de inversión (aportación de los terrenos), así como de los gastos de administración de la Fibra.

Propiedades de inversión

Al finalizar 2021 el portafolio de Fibra Upsite estaba compuesto por seis proyectos de inversión con un valor de Ps.2,735,715,107. Todos los terrenos fueron aportados a través del intercambio de los CBFIs del fideicomiso puente y reconocidos dentro de los activos de la Fibra a valor comercial. Este rubro también incluye los gastos realizados por concepto de infraestructura y construcción, los cuales serán ajustados conforme a su valor comercial una vez que se encuentre terminada la fase de construcción de dichas propiedades.

Al cierre del 31 de diciembre de 2021, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.2,735,715,107 representando un incremento de 36.2%, comparado con el cierre de 2020.

Pasivos Circulantes

Los Pasivos Circulantes del Fibra Upsite alcanzaron Ps.49,662,712 al cierre del 31 de diciembre de 2021, los cuales corresponden en su mayoría a la provisión de Capex por invertir para terminar las construcciones en proceso; impuestos, derechos y gastos notariales para formalizar la escrituración del terreno de Querétaro; y las rentas cobradas por anticipado a corto plazo.

Pasivos No Circulantes

Los Pasivos de largo plazo fueron de Ps.550,815,201 e incluyen la deuda bancaria, las rentas cobradas por anticipado y los depósitos de garantía entregados por nuestros inquilinos. La tasa de interés fija promedio de las disposiciones que se han realizado hasta la fecha es del 3.54%. Los primeros dos años del servicio de la deuda comprenderán únicamente el pago de intereses, y posteriormente, sobre la base de un calendario de amortización de 25 años, se pagarán mensualmente el principal y los intereses correspondientes. Al 31 de diciembre de 2020 los pasivos no circulantes fueron de Ps.256,267,648.

Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2021 el Patrimonio del fideicomiso es de Ps.3,013,435,850 y está compuesto principalmente por los recursos obtenidos en los levantamientos de capital y por el valor de las reservas territoriales. Adicionalmente, el Fideicomiso CIB/3281 ("Escrow") mantiene reservados 3,290,867 CBFIs y su valor se verá reflejado dentro del Patrimonio del Fideicomiso una vez que dichos CBFIs hayan sido utilizados conforme a las instrucciones que el Comité Técnico resuelva.

Flujo de operación

Los flujos provenientes de las operaciones ("FFO") atribuibles a los accionistas al cierre del 2021 totalizaron Ps.22,722,943 o Ps.0.4 por CBFi. Al 31 de diciembre de 2020 el flujo de operación fue Ps.10,396,081.

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218

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

FFO Reconciliación (pesos mexicanos)

	<i>12 meses</i>		
	2021	2020	Var.
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	431,655,166	115,938,156	272.3
Ajustes			
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	408,932,223	105,542,075	287.5
FFO Atribuible	22,722,943	10,396,081	118.6
CBFIs en circulación	56,257,365	42,246,343	33.2
FFO por CBFi	0.404	0.246	64.1

Durante los ejercicios 2020 y 2021 no existió Resultado Fiscal, razón por la cual no hubo ni habrá distribución de resultado fiscal.

Informe de créditos relevantes del fideicomiso:

El día 2 de octubre el Fideicomiso firmó un contrato de crédito marco con el Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo (“Bancomext”), por un monto global hasta USD\$50,000,000.

El pasado 15 de diciembre de 2020, se realizó la primera disposición al amparo de dicho contrato por un monto de USD\$11.7 millones con una tasa de interés es fija a siete años de 3.18%. Los primeros dos años del servicio de la deuda comprenderá únicamente el pago de intereses, y posteriormente sobre la base de un calendario de amortización de 25 años se pagará mensualmente el principal y los intereses correspondientes.

El pasado 4 de octubre de 2021, se realizó la segunda disposición al amparo de dicho contrato por un monto de USD\$13,450,000 millones con una tasa de interés es fija a siete años de 3.85%. Los primeros dos años del servicio de la deuda comprenderá únicamente el pago de intereses, y posteriormente sobre la base de un calendario de amortización de 25 años se pagará mensualmente el principal y los intereses correspondientes.

La Asamblea de Tenedores celebrada el día 30 de marzo de 2022, autorizó la ampliación de esta línea de crédito por un monto de hasta \$50'000,000.00 de dólares, con el propio Bancomext, así como la constitución de garantías reales o fiduciarias que sean requeridas para llevar a cabo disposiciones, sujeto al cumplimiento de la Política de Endeudamiento establecida en el Fideicomiso.

En el 2022, se realizaron disposiciones adicionales por un monto total de 28.05 millones de dólares, de los cuales 10.6 millones de dólares devengan intereses a una tasa anual fija de 6.15% con vencimiento en 2031, y 17.45 millones de dólares devengan intereses a una tasa anual variable que al cierre de 2022 asciende a 7.19%, obligándose a realizar el primer abono a capital en 2024 y con vencimiento en 2031.

Las amortizaciones por año son como sigue:

Año	Importe
2023	\$ 9,175
2024	26,201
2025	32,622
2026 y posteriores	961,714
	1,029,712
Menos costos de emisión:	<u>(5,899)</u>
Total	\$ 1,023,813

Con los recursos seguiremos atendiendo el segundo ciclo de inversión conforme a nuestro modelo de negocio, garantizando las fuentes de financiamiento para atender la cartera de negocios actual, así como las oportunidades de crecimiento futuras.

A la fecha del presente reporte anual, el Fibra Upsite se encuentra al corriente en el pago de capital e intereses del crédito citado en el presente apartado.

A continuación, se menciona alguna de las obligaciones de hacer o no hacer a las que está sujeto Fibra Upsite respecto al crédito:

a) Presentar a los estados financieros internos que se generen durante la vigencia del crédito.

- b) Presentar estados financieros dictaminados que se generen durante la vigencia del crédito.
- c) Notificar en un plazo que no exceda de 10 (diez) días hábiles de las renovaciones, desocupaciones o cambios de inquilinos de los contratos de arrendamiento cuyos derechos de cobro de los arrendamientos hayan sido cedidos o aportados al fideicomiso de garantía, así como notificar, en caso de sustitución de un contrato de arrendamiento, al nuevo arrendatario que los recursos provenientes de las rentas serán cedidos en favor de la acreditante al fideicomiso de garantía y los pagos direccionados a la cuenta del fideicomiso de garantía que para dichos efectos se les señale.
- d) Sustituir en un plazo no mayor a 60 (sesenta) días los contratos de arrendamiento financiados que venzan o sean cancelados durante la vigencia del crédito, este plazo empezará a contar a partir de la fecha de vencimiento o cancelación del contrato de arrendamiento correspondiente. El incumplimiento de esta obligación no será causal de vencimiento anticipado siempre que el fondo de reserva y las coberturas de los bienes inmuebles que forman parte de la garantía y de flujos se mantenga en los términos convenidos, y siempre que se encuentre en cumplimiento de todas las demás obligaciones que asume frente a la acreditante por la celebración del presente contrato. para efectos de cumplir con lo previsto en esta cláusula, la acreditada deberá haber llevado a cabo la notificación de dicha cesión en términos de lo previsto en la cláusula décima de este contrato.
- g) Entregar la información razonable, que se solicite para el seguimiento y supervisión del crédito.
- h)Fibra Upsite, durante la vigencia del crédito, las garantías constituidas para cada operación de crédito financiable garantizarán todas y cada una de las disposiciones que realice al amparo del crédito por lo que se obliga a llevar a cabo todos los actos jurídicos que se requieran para cruzar dichas garantías, lo cual deberá quedar asentado en el instrumento notarial correspondiente y registrado en el correspondiente registro público de la propiedad.
- i)Los recursos no se utilizarán para el pago de dividendos o pago de compensaciones extraordinarias al personal.
- j)Fibra Upsite no podrá, sin el previo consentimiento por escrito, llevar a cabo, o dejar de hacer, actos que resulten en un cambio de control.
- k)Entregar una relación de los arrendatarios del portafolio financiado o bien promoverán reuniones entre los representantes de los arrendatarios del portafolio financiado a efecto de que se pueda dar a conocer información relevante para incentivar el desarrollo de proveedores nacionales y dar a conocer el programa de cadenas productivas que ofrece la banca de desarrollo.
- l)Entregar como mínimo cada tres años contados a partir del término del plazo de disposición y durante la vigencia del crédito, un certificado de gravámenes de los inmuebles en términos de lo señalado en el párrafo anterior, a satisfacción del banco otorgante del crédito.
- Los certificados de gravámenes de los bienes que garantizan el crédito deberán estar vigentes conforme a la legislación de la entidad federativa donde se ubiquen los inmuebles.
- m)Durante la vigencia del contrato, Fibra Upsite deberá cumplir con todas las obligaciones que en materia ambiental y social que se pacten en cada convenio modificatorio y/o convenio para pactar los términos y condiciones de una operación de crédito financiable, según corresponda.
- A la fecha del presente reporte anual, Fibra Upsite no cuenta con adeudos fiscales.

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

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218

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

Estado de utilidad integral (pesos mexicanos)

Ps.	2022	2021	2020	% Variación	
				2022 vs. 2021	2021 vs. 2021
Ingresos por arrendamiento	118,116,154	74,572,600	48,730,995	58.4	53.0
Costo de operación de las propiedades de inversión	(22,351,714)	(10,404,830)	(5,218,914)	114.8	99.4
Ingreso Operativo Neto	95,764,440	64,167,770	43,512,081	49.2	47.5
Gastos de administración	(165,067,149)	(49,292,004)	(49,643,579)	234.9	(0.7)
Reserva por cuentas incobrables	(7,283,376)	0	0	na	na
UAFIDA	(76,586,084)	14,875,766	(6,131,498)	na	(342.6)
Ingresos por recuperación de los impuestos	4,397,920	0	0	na	na
Intereses Ganados	3,476,618	19,847,839	14,465,177	(75.3)	37.2
Gasto por intereses	(40,135,206)	(12,354,883)	(1,380,569)	224.9	794.9
Utilidad (pérdida) cambiaria	9,627,052	354,222	3,442,971	na	(89.7)
Total resultado integral de financiamiento	(27,031,536)	7,847,177	16,527,578	(388.4)	(52.5)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	113,773,968	408,932,223	105,542,075	(72.2)	287.5
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	14,554,267	431,655,166	115,938,156	(96.6)	272.3
Utilidad neta e integral básica por CBFi	0.2587	7.6729	2.7443	(96.6)	179.6
Utilidad neta e integral básica por CBFi (diluida)	0.1082	3.2093	0.8620	(96.6)	272.3
CBFis en circulación	56,257,365	56,257,365	42,246,343		
CBFis en circulación con efectos de dilución	134,502,076	134,502,076	134,502,076		

Los ingresos por arrendamiento acumulados al cierre de 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 totalizaron Ps.118,116,154, Ps.74,572,600 y Ps.48,730,995 respectivamente. El ingreso operativo neto a doce meses de 2022 fue de Ps.95,764,440 al cierre de 2021 NOI fue de Ps.43, al cierre de 2020 fue de Ps.43,512,081.

Los gastos de administración acumulados totalizaron Ps.165,067,149 comparados con los Ps.49,292,004 al cierre del 2021. El monto reportado incluye la provisión de la porción variable de los sueldos y salarios de los Ejecutivos del Administrador 2019 al 2022. Los gastos de administración acumulados al cierre de 2021 totalizaron Ps.49,292,004 comparados con los Ps.49,643,579 al cierre del 2020, lo que representa un incremento de 0.7%.

Al 31 de diciembre de 2022 se reconoció la reserva por las cuentas incobrables de la propiedad de Tlaxcala. El monto reportado se debe a la diferencia entre los ocho meses pendientes de pago y la aplicación de los cuatro meses de las rentas anticipadas y dos meses de depósito en garantía.

La pérdida bruta al 31 de diciembre de 2022 fue de Ps.76,586,084 comparada con la ganancia bruta al cierre de 2021 fue de Ps.14,875,766. La pérdida bruta al cierre de 2020 fue de Ps.6,131,499. Lo anterior se debe a que la Fibra se encuentra la etapa de desarrollo de las propiedades.

Al cierre del 31 de diciembre de 2022 el valor del portafolio de propiedades de inversión de Fibra Upsite ascendió a Ps.113,773,968. Al cierre del 31 de diciembre de 2021 el ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión de Fibra Upsite ascendió a Ps.408,932,223. Al cierre del 31 de diciembre de 2020 el ajuste al valor razonable de propiedades de inversión de Fibra Upsite ascendió a Ps.105,542,075.

Por lo anterior, al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 se presenta una utilidad neta del periodo de Ps.14,554,267 Ps.431,655,166 y Ps.115,938,156 respectivamente.

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 2022 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:

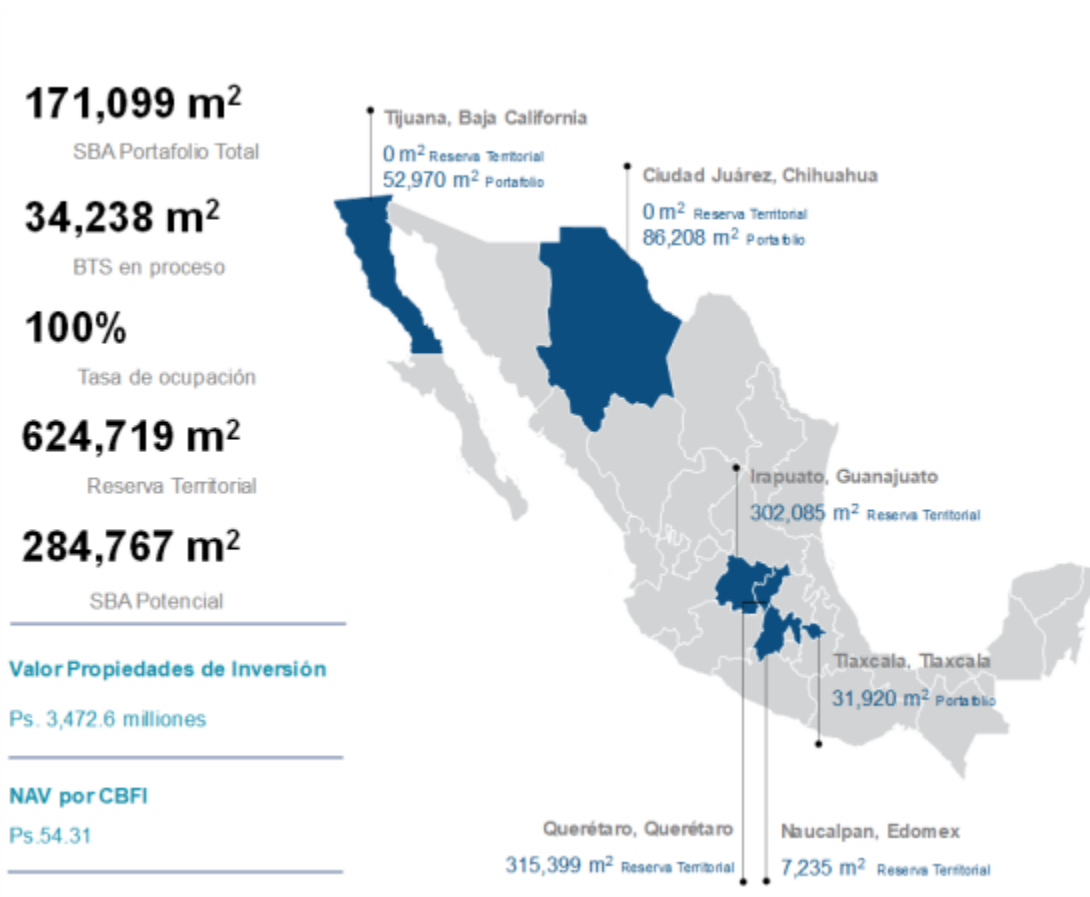
El Fideicomiso Irrevocable No. 3218 (Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (Fibra Upsite) se constituyó como un Fideicomiso Inmobiliario en la Ciudad de México el día 12 de junio de 2018, principalmente para adquirir, construir, arrendar 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 Fiduciaros 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 Fiduciaros Inmobiliarios ("CBFIs") y el Fideicomiso no está sujeto a Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estado como FIBRA, los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta establecen que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs.

Al 31 de diciembre de 2022 nuestros proyectos y sus ubicaciones eran los siguientes:



	Área de Terreno (m ²)			Área construible e estimada (m ²)			Valor de Mercado (Ps.000)		
	4T22	4T21	% Var. ToT	4T22	4T21	% Var. ToT	4T22	4T21	% Var. ToT
Norte									
Cd. Juárez *	0.0	144,380	(100.0)	0.0	70,512	(100.0)	0.0	219,518	(100.0)
Total Región	0.0	144,380	(100.0)	0.0	70,512	(100.0)	0.0	219,518	(100.0)
Bajío									
Querétaro	315,399	315,399	0.0	145,854	145,854	0.0	388,600	277,700	32.7
Irapuato	302,085	302,085	0.0	128,206	128,206	0.0	227,000	225,500	0.7
Total Región	617,484	617,484	0.0	274,060	274,060	0.0	595,600	503,200	18.4
Centro									
Naucalpan	7,235	7,235	0.0	10,707	10,707	0.0	112,100	110,700	1.3
Total Región	7,235	7,235	0.0	10,707	10,707	0.0	112,100	110,700	1.3
Total	624,719	769,099	(18.8)	284,767	355,279	(19.8)	707,700	833,418	(15.1)

Al 31 de diciembre de 2022 Fibra Upsite tenía un proyecto en desarrollo ya contaba con contratos de arrendamiento o en su caso, cartas de intención:

Portafolio en Construcción	Región	SBA (m ²)	% de Avance	% Rentado	Fecha de Terminación
CJS06	Juárez	34,237	63%	57%	1T23
Total		34,237			

Al cierre de 2022 la ocupación del portafolio se mantuvo al 100% con un perfil de vencimiento promedio de 7.5 años en sus contratos de arrendamiento, siendo uno de los más largos del sector inmobiliario industrial en México. Todos estos contratos están denominados en dólares de los Estados Unidos de América.

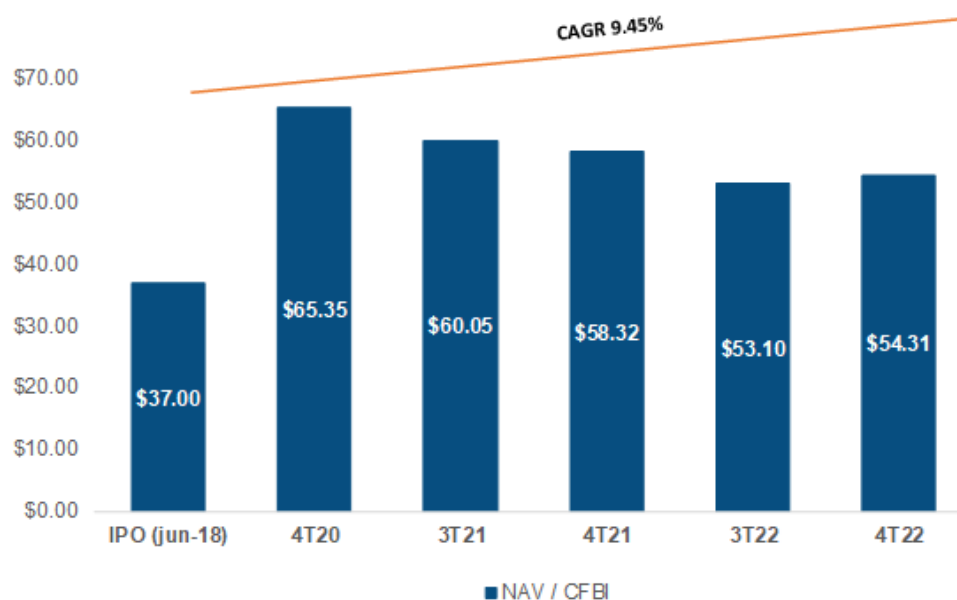
Los ingresos por arrendamiento acumulados al cierre de 31 de diciembre de 2022 totalizaron Ps.118,116,154. El ingreso operativo neto a seis meses fue de Ps.95,764,440, con un margen de 81.1%.

Al 31 de diciembre de 2022 la deuda de largo plazo fue Ps.1,014,638,862. Los primeros dos años del servicio de la deuda comprenden únicamente el pago de intereses, y posteriormente, sobre la base de un calendario de amortización de 25 años, se pagarán mensualmente el principal y los intereses correspondientes.

Al cierre del 31 de diciembre de 2022, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.3,472,640,365 representando un incremento del 26.9%, comparado con el 4T21.

NAV

La principal métrica financiera estratégica planteada en nuestra tesis de inversión inicial se sustenta en el valor generado por el crecimiento del “NAV” (Net Asset Value por sus siglas en inglés y que para cuyo cálculo el Fideicomiso excluye los pagos y rentas anticipadas) por CBFi. Al cierre de 31 de diciembre de 2022 este fue de Ps.54.31 por CBFi comparando con Ps.58.32 el cierre de 4T21. Lo anterior se debe a que al cierre de 2022 estamos reconociendo el 100% de los CBFIs en circulación. La tasa de crecimiento anual compuesta (CAGR por sus siglas en inglés) desde la OPI fue de 9.45%.



FFO

Los fondos de operación (FFO) fueron de Ps.(99,219,700) para el 2022, en comparación con los Ps.22,722,943 en el mismo periodo de 2021. La disminución se debió principalmente a mayores gastos por intereses, menores intereses recibidos por las inversiones en las cuentas bancarias, así como a un número mayor de CBFIS en circulación debido a la suscripción de capital al cierre del año pasado.

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218**(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (Fibra Upsite)****FFO Reconciliación (pesos mexicanos)**

Ps.	12 meses		Var.
	2022	2021	
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	14,554,267	431,655,166	(96.6)
Ajustes			
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	113,773,968	408,932,223	(72.2)
FFO Atribuible	(99,219,700)	22,722,943	(536.6)
CBFIs en circulación	56,257,365	56,257,365	0.0
FFO por CBFi	(1.764)	0.404	(536.6)

Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:

Nuestros requerimientos de liquidez a corto plazo consisten principalmente de fondos para cubrir gastos operativos y otros gastos directamente relacionados con nuestras propiedades.

Durante el tercer trimestre de 2020, Fibra Upsite llevó a cabo una suscripción por un total de 23,858,053 CBFIs, que se tomaron de tesorería, equivalente a Ps.882,747,961 de pesos. Dichos recursos se destinarán al desarrollo de propiedades industriales y usos corporativos generales.

El 2 de octubre de 2020, Fibra Upsite contrató una línea de crédito de hasta USD\$50 millones, e hizo la primera disposición por 11.7 millones de dólares con una tasa de interés fija a siete años de 3.18%. Los primeros dos años del servicio de la deuda comprenderá únicamente el pago de intereses, y posteriormente sobre la base de un calendario de amortización de 25 años se pagará mensualmente el principal y los intereses correspondientes.

El 4 de octubre de 2021, se realizó la segunda disposición al amparo de dicho contrato por un monto de USD\$13,450,000 millones con una tasa de interés es fija a siete años de 3.85%. Los primeros dos años del servicio de la deuda comprenderá únicamente el pago de intereses, y posteriormente sobre la base de un calendario de amortización de 25 años se pagará mensualmente el principal y los intereses correspondientes.

En el 2022, se realizaron disposiciones adicionales por un monto total de 28.05 millones de dólares, de los cuales 10.6 millones de dólares devengan intereses a una tasa anual fija de 6.15% con vencimiento en 2031, y 17.45 millones de dólares devengan intereses a una tasa anual variable que al cierre de 2022 asciende a 7.19%, obligándose a realizar el primer abono a capital en 2024 y con vencimiento en 2031.

La Asamblea del 26 de marzo de 2020 nos autorizó a llevar a cabo las acciones necesarias para la aprobación por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) de un Programa de Colocación de hasta 100 millones de

CBFIs y/o CBs. Este proceso sigue en marcha, y una vez autorizado por dicha Comisión, el Administrador y sus Órganos de Gobierno determinarán el mejor momento para la ejecución de dicho programa.

Derivado de nuestra naturaleza como una Fibra y el régimen fiscal que nos aplica, no contamos con fuentes internas de liquidez ya que al menos el 70% (setenta por ciento) de nuestros activos deben estar invertidos en bienes inmuebles y desarrollos destinados al arrendamiento, y el restante 30% en inversiones específicas conforme a dicho régimen.

Tenemos la intención de satisfacer nuestros requerimientos de liquidez a corto plazo a través del efectivo generado por nuestras operaciones.

Nuestras fuentes de financiamiento con pasivos provienen (i) de líneas de crédito con instituciones financieras, y (ii) de emisiones realizadas en el mercado público.

La moneda funcional de la Fibra es el peso mexicano. Los recursos provenientes del levantamiento de capital están invertidos en los instrumentos gubernamentales de corto plazo, de acuerdo a la ley.

A la fecha no se tienen transacciones relevantes, no registradas.

Resumen de las principales políticas contables

- a. **Instrumentos financieros** - Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

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

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

Activos financieros

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

Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar, préstamos y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que

no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro.

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

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

Deterioro del valor de los activos financieros

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

Baja de activos financieros

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

Instrumentos de patrimonio

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

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

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

Pasivos financieros

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

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

Baja de pasivos financieros

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

Derivados implícitos

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

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

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

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

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

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

- c. **Provisiones** - Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que el Fideicomiso será requerido para liquidar la obligación y se puede estimar. El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.
- d. **Transacciones en moneda extranjera** - Al preparar los estados financieros, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de Fibra Upsite se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan dichas operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se revalúan a los tipos de cambio vigentes a esa fecha y generan fluctuaciones cambiarias y se reconocen en los resultados del periodo.
- e. **Impuestos a la utilidad** - El Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación como Fibra para fines del impuesto sobre la renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad.
- f. **Ingresos por arrendamiento y contraprestación única** - El ingreso por rentas proveniente de arrendamientos operativos se reconoce bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento. Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo son incluidas en el rubro de propiedades de inversión del estado consolidado de posición financiera.

El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por

los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

Los ingresos incluyen ingresos procedentes de los reembolsos de los gastos de operación, mantenimiento y publicidad, y otros, los cuales se reconocen en el período en que se prestan los servicios.

- g. **Planes basados en CBFIs** - Las transacciones de compensación a ejecutivos y fundadores basadas en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital a empleados y terceros que suministren servicios similares al Fideicomiso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan.

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

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

- h. **Estado de Flujos de Efectivo**

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

Control Interno del fideicomiso:

Adicionalmente a las prácticas de control interno que recomiende el Auditor Externo, la FIBRA ha establecido un conjunto de políticas, procedimientos, prácticas y reportes estandarizados que contribuyen a un adecuado ambiente de control.

Las políticas y los procedimientos internos rigen las operaciones y otorgan una seguridad razonable de la salvaguarda de los activos, la observancia de prácticas operativas y administrativas sanas y la generación periódica de información confiable.

La contraloría corporativa y los responsables de la administración a nivel local cuentan con un calendario de obligaciones y actividades, con formatos y reportes estandarizados y con especificaciones claras; relativas a los ciclos de ingresos, gastos, impuestos, verificación, estados financieros y reportes de desempeño.

Código de Ética

Hemos implementado un código de ética con el fin de que todos los miembros de Fibra Upsite (incluyendo los miembros de nuestro Comité Técnico y los colaboradores de Fibra Upsite) hagan lo correcto en el desempeño de sus actividades y funciones, dentro del marco ético y legal.

Fibra Upsite está comprometida a operar el negocio bajo los más altos estándares éticos. Tenemos una obligación con todos nuestros grupos de interés con quienes interactuamos a ser honestos, justos y sinceros en todas nuestras operaciones.

En Fibra Upsite estamos conscientes del papel que jugamos como promotores del cambio, por ello nos comprometemos a respetar los Principios de Ecuador y los diez principios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas.

Políticas respecto a determinadas actividades

A continuación, se detallan algunas de nuestras políticas financieras en cuanto a desinversión, endeudamiento y otras.

Política de desinversión

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

Política de Endeudamiento

El Fiduciario no podrá contratar ningún crédito, préstamo o financiamiento, cualquiera que sea su naturaleza, si el monto total insoluto de dichos créditos, préstamos o financiamientos implica un Apalancamiento mayor al cuarenta por ciento (40%), o un Índice de Cobertura de Deuda menor a 1, al momento y después de dar efecto a la contratación de dicho crédito, préstamo o financiamiento.

La Política de Endeudamiento sólo puede modificarse por resolución de la Asamblea de Tenedores, adoptada por mayoría simple.

Operaciones con Partes Relacionadas y conflictos de interés

Podrían surgir conflictos de interés con el Administrador. De conformidad con el Fideicomiso, el Comité Técnico debe aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas Societarias, las políticas de operación con Personas Relacionadas, así como autorizar las operaciones con Personas Relacionadas respecto de las sociedades sobre las cuales el Fideicomiso realice inversiones, del Fideicomitente, así como del Administrador. Cada operación con dichas Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés, deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador o por las personas relacionadas con estos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, dichas operaciones deberán realizarse a precio de mercado.

En caso inversiones o adquisiciones que se pretendan realizar con Partes Relacionadas, o que representen un conflicto de interés, cuando las mismas representen el diez por ciento (10%) o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso tomando como base en cifras del último trimestral reportado, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de doce (12) meses contados a partir de que

se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse una sola, la operación de que se trate deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores, por mayoría simple.

La Fibra no puede asegurar que su política de resolución de conflictos de intereses podrá eliminar por completo la influencia de los conflictos citados. En caso de no ser exitosa dicha política, se podrían tomar decisiones que podrían no reflejar por completo los intereses de todos los Tenedores

Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del fideicomiso:

Nombre de la estimación, provisión o reserva: Valor Razonable de las Propiedades de Inversión.

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

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

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

La administración de Fibra Upsite se apoya en valuaciones realizadas por peritos independientes con calificaciones y experiencia relevante en las ubicaciones y categorías de las propiedades de inversión que mantiene.

Metodología de Valuación

Existen tres métodos para la valuación de un bien raíz:

- Enfoque de Costos;
- Enfoque de Mercado; y
- Enfoque de Ingresos

La selección de la metodología a utilizar depende de las características del inmueble en estudio.

1)**Enfoque de Costo** la valuación se basa en el principio de sustitución, que señala que el valor de una propiedad no debe ser mayor a la cantidad necesaria para desarrollar una propiedad de iguales características y utilidad. Se lleva a cabo identificando el valor Nuevo de reposición de las construcciones y el valor de Mercado del terreno y descontando los efectos de depreciación por edad, conservación y obsolescencia.

2)**Enfoque de Mercado** considera el costo de adquirir una propiedad igualmente deseable, en la misma área de Mercado. Las características de las operaciones identificadas se comparan a las del sujeto bajo condiciones de

ubicación, tamaño, calidad, gastos realizados en la compra, condiciones del mercado en la fecha de la venta, características físicas, situación económica del inversionista, etc.

3) **Enfoque de Ingresos** el valor se estima en base a la capacidad de generar ingresos de la propiedad. Existen dos metodologías, la capitalización directa y el método de flujo de efectivo.

El Método de Capitalización Directa convierte el Ingreso Neto de Operación en una indicación de valor mediante el uso de una tasa de capitalización apropiada y basada en la información de mercado y las expectativas de los inversionistas. En el caso de un inmueble multiusuario, la tasa de capitalización puede aplicarse al Ingreso Neto de Operación Estabilizado, menos el valor presente de los gastos realizados para alcanzar la estabilidad del ingreso y obtener de esta forma una indicación del valor.

El Análisis de Flujo de Efectivo Descontado ofrece la oportunidad de identificar el crecimiento en el ingreso sobre un periodo de tiempo preestablecido de la inversión. El valor de la propiedad es equivalente al valor descontado de los beneficios futuros. Estos beneficios representan los flujos de efectivo anuales (positivos o negativos) sobre un periodo de tiempo, más la ganancia neta derivada de la venta hipotética del inmueble al final del periodo de inversión. Dentro de este análisis es necesaria la aplicación de dos diferentes tasas.

- Una tasa de descuento aplicable a los flujos de efectivo futuros y determinada primordialmente por el riesgo asociado al ingreso y
- Una tasa de capitalización utilizada para obtener el valor futuro del inmueble basada en condiciones futuras de mercado estimadas.

Los inmuebles productivos, es decir, todos aquellos con potencial de generar un ingreso por arrendamientos, normalmente se valúan como metodología primaria bajo el Enfoque de Ingresos y considerando tanto el Método de Capitalización Directa, como el Método de Análisis de Flujo de Efectivo Descontado.

Los principales factores por analizar en esta metodología son:

- Renta de Mercado. Es el punto de partida para el análisis y consiste identificar en función de las características del inmueble y la información disponible en el mercado, la renta apropiada para el inmueble.
- Término. En base a la información de mercado, identificar los plazos promedios de firma de contratos de acuerdo con las características de los espacios arrendados para revisar su comportamiento en el tiempo.
- Subsidios (Allowances). Nuevamente con base en información de mercado, revisar si es práctica común los subsidios para mejoras, gracias, etc., para reflejarlos en el análisis
- Comisiones. Revisar las prácticas del mercado para incorporar dentro del análisis los gastos de comercialización.
- Renovación. Con información del comportamiento histórico, proyectar la expectativa de renovación de contratos.
- Tiempo para nueva ocupación. En base a información histórica, proyectas la expectativa de ocupación de espacios vacíos.
- Tasa de disponibilidad: Con información de mercado se incorpora al análisis el comportamiento en términos de ocupación
- Finalmente, la aplicación de tasas de capitalización directa, salida y descuento se estiman en base a varios factores:
 - Calidad y características generales del inmueble.
 - Ubicación
 - Calidad crediticia de los inquilinos
 - Término promedio de ocupación.
 - Situación del mercado inmobiliario

- Riesgo Inmobiliario y, entre otros más
- Riesgo país.

Los factores que pueden afectar al valor son los siguientes:

Reducciones en la demanda de mercado por una caída en la actividad industrial la cual puede estar inducida por condiciones económicas o políticas. Esto puede impactar las rentas de mercado y por lo tanto impactar los valores.

La firma del tratado de América del Norte ha dado cierta certeza a las inversiones industriales en la zona de frontera; sin embargo, el mercado del centro del país (Bajío) se ha visto impactado por la desaceleración del sector automotriz.

En general los temas económicos que impactan la actividad del país pueden repercutir en los valores de los inmuebles. Aunque las tasas inmobiliarias se han comportado con mayor estabilidad que las tasas de interés durante los últimos años. Variaciones importantes en estas tasas originadas por el comportamiento económico, pueden impactar las tasas inmobiliarias también.

La desocupación de mercado; ya sea por, caída de la demanda o por sobreoferta de nueva construcción puede también impactar las rentas de mercado y por lo tanto los valores.

El riesgo que puedan percibir los inversionistas por condiciones económicas o políticas que puedan impactar a los mercados, son potenciales factores que pueden impactar los valores.

En específico, las tasas aplicadas en la valuación consideran la calidad crediticia de los inquilinos.

[428000-NBIS3] Información financiera de la administración interna

Información financiera seleccionada de la administración interna:

No aplica.

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

No aplica.

Resultados de la operación de la administración interna:

No aplica.

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

No aplica.

Los suscritos manifiestan 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.

Atentamente

BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER,
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 3218 (FIBRAUP 18).



Jorge Luis Muro Sosa
Delegado Fiduciario



María Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario

La presente hoja de firmas forma parte integral del reporte anual del ejercicio 2022 correspondiente al Fideicomiso identificado con el número 3218 mediante el cual se realizó la emisión de certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra FIBRAUP 18.

Ciudad de México, a 26 de abril de 2023

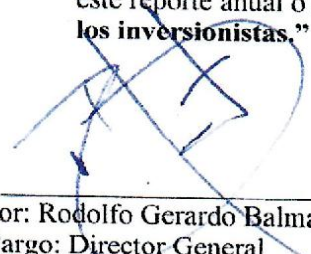
COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES


Dirección General de Emisoras
Av. Insurgentes Sur 1971, Torre Norte, Piso 7
Col. Guadalupe Inn
01020 Ciudad de México, México.

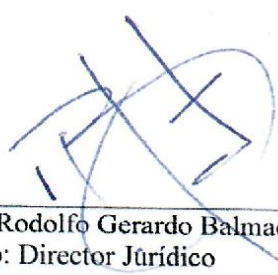
En referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración identificado con el número 3218 celebrado con fecha 12 de junio de 2018, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo (el **"Fideicomiso Emisor"**), celebrado entre (i) Upsite México, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de fideicomitente (en adelante, el **"Fideicomitente"**); (ii) Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario (el **"Fiduciario"**), y (iii) CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de representante común de los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios que se emitan al amparo del Fideicomiso Emisor (en adelante, el **"Representante Común"**), con la comparecencia de Operadora Upsite, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de administrador (el **"Administrador"**).

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1.4.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y otros Participantes en el Mercado de Valores, por el ejercicio 2022, manifestamos 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 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."


Por: Rodolfo Gerardo Balmaceda García
Cargo: Director General


Por: Iga Maria Wolska
Cargo: Directora de Administración
y
Finanzas


Por: Rodolfo Gerardo Balmaceda García
Cargo: Director Jurídico

**CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles
Fiduciarios FIBRAUP 18**

Los suscritos manifestamos 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



Mónica Jiménez Labora Sarabia
Delegada Fiduciaria



Alfredo Basurto Dorantes
Delegado Fiduciario

Hoja de firma que pertenece al Reporte Anual que se presente de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicable a las emisiones de valores y otros participantes del mercado del Fideicomiso F/3218 del periodo correspondiente al año terminado al 31 de diciembre de 2022.

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros del **Fideicomiso Irrevocable de Administración Número 3218 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de Fiduciario (Fibra Upsite)** al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, y por lo años que terminaron en esas fechas que contiene el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha del 27 de marzo de 2023, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente reporte anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene 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, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros por el dictaminados.

Atentamente

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.

Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Erik Padilla Curiel
Apoderado Legal
Ciudad de México, México
26 de abril de 2023



C.P.C. Miguel Ángel Del Barrio Burgos
Auditor externo
Ciudad de México, México
26 de abril de 2023



[432000-NBIS3] Anexos

Estados Financieros (Dictaminados):



Información adicional:



Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

Los suscritos manifiestan 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.

Atentamente

BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER,
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 3218 (FIBRAUP 18).



Jorge Luis Muro Sosa
Delegado Fiduciario



María Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario

La presente hoja de firmas forma parte integral del reporte anual del ejercicio 2022 correspondiente al Fideicomiso identificado con el número 3218 mediante el cual se realizó la emisión de certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra FIBRAUP 18.

Ciudad de México, a 26 de abril de 2023

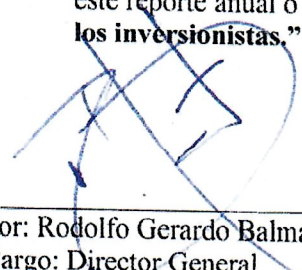
COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES

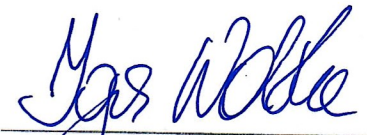
Dirección General de Emisoras
Av. Insurgentes Sur 1971, Torre Norte, Piso 7
Col. Guadalupe Inn
01020 Ciudad de México, México.


En referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración identificado con el número 3218 celebrado con fecha 12 de junio de 2018, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo (el **"Fideicomiso Emisor"**), celebrado entre (i) Upsite México, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de fideicomitente (en adelante, el **"Fideicomitente"**); (ii) Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario (el **"Fiduciario"**), y (iii) CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de representante común de los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios que se emitan al amparo del Fideicomiso Emisor (en adelante, el **"Representante Común"**), con la comparecencia de Operadora Upsite, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de administrador (el **"Administrador"**).

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1.4.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y otros Participantes en el Mercado de Valores, por el ejercicio 2022, manifestamos 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 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."


Por: Rodolfo Gerardo Balmaceda García
Cargo: Director General


Por: Iga Maria Wolska
Cargo: Directora de Administración
y
Finanzas

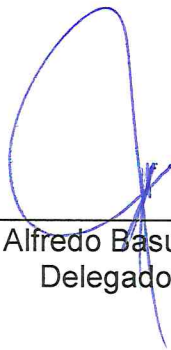

Por: Rodolfo Gerardo Balmaceda García
Cargo: Director Jurídico

**CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles
Fiduciarios FIBRAUP 18**

Los suscritos manifestamos 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



Mónica Jiménez Labora Sarabia
Delegada Fiduciaria



Alfredo Basurto Dorantes
Delegado Fiduciario

Hoja de firma que pertenece al Reporte Anual que se presente de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicable a las emisiones de valores y otros participantes del mercado del Fideicomiso F/3218 del periodo correspondiente al año terminado al 31 de diciembre de 2022.

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros del **Fideicomiso Irrevocable de Administración Número 3218 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de Fiduciario (Fibra Upsite)** al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, y por lo años que terminaron en esas fechas que contiene el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha del 27 de marzo de 2023, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente reporte anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene 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, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros por el dictaminados.

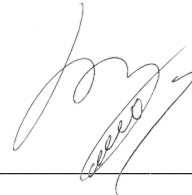
Atentamente

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.

Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Erik Padilla Curiel
Apoderado Legal
Ciudad de México, México
26 de abril de 2023



C.P.C. Miguel Ángel Del Barrio Burgos
Auditor externo
Ciudad de México, México
26 de abril de 2023



Estados Financieros (Dictaminados)

Ciudad de México, a 25 de abril de 2023.

Comisión Nacional Bancaria y de Valores

Insurgentes Sur 1971 Torre Sur Piso 7,
Col. Guadalupe Inn,
CDMX, México, 01020.

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

Paseo de la Reforma 255 Piso 5,
Cuauhtémoc,
Ciudad de México, México, 06500.

Ref. FID 3218 (FIBRAUP 18) Estados Financieros Anuales 2022.

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en los estados financieros anuales, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en estos estados financieros o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente

BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER,
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 3218 (FIBRAUP 18).



Jorge Luis Muro Sosa
Delegado Fiduciario



María Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario

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

Estados financieros al 31 de
diciembre de 2022, 2021 y 2020,
e Informe de los auditores
independientes del 27 de marzo
de 2023



Fideicomiso Irrevocable No. F/3218

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

Informe de los auditores independientes y estados financieros 2022, 2021 y 2020

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados de posición financiera	5
Estados de utilidad integral	6
Estados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes	7
Estados de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9



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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Irrevocable No. F/3218 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) ("el Fideicomiso" o "Fibra Upsite"), los cuales comprenden los estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, y los estados de utilidad integral, de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, 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 2022, 2021 y 2020, así como sus resultados integrales y sus flujos de efectivo correspondientes por los años terminados al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS", por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés).

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 una ponderación entre el método de capitalización directa y flujos de caja descontados para inmuebles en renta, y enfoque de mercado para el caso de terrenos.

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 internos mediante diferentes elementos disponibles en las circunstancias, utilizando metodologías comparables sobre una muestra del portafolio.

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 6 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. Si basado en el trabajo que hemos realizado, concluimos que hay error material en la Otra información, tendríamos que reportar ese hecho. 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.

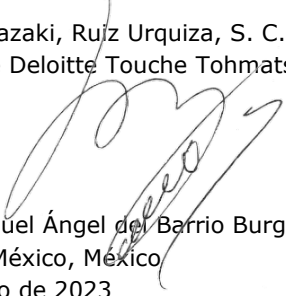


Comunicamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos 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 2023



Fideicomiso Irrevocable No. F/3218

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

Estados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

Activo	Notas	2022	2021	2020
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 493,966	\$ 682,971	\$ 1,035,184
Clientes		7	74,877	29,866
Otras cuentas por cobrar		1,465	968	861
Impuesto al valor agregado por recuperar		195,856	114,621	78,475
Total del activo circulante		<u>691,294</u>	<u>873,437</u>	<u>1,144,386</u>
Activo no circulante:				
Efectivo restringido	5	6,090	3,735	101
Otros activos		2,760	1,027	2,397
Propiedades de inversión	6	3,472,640	2,735,715	1,743,564
Total del activo no circulante		<u>3,481,490</u>	<u>2,740,477</u>	<u>1,746,062</u>
Total del activo		<u>\$ 4,172,784</u>	<u>\$ 3,613,914</u>	<u>\$ 2,890,448</u>
Pasivo y patrimonio				
Pasivo circulante:				
Porción circulante de deuda a largo plazo	8	\$ 9,175	\$ 600	\$ -
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados y partes relacionadas	9	83,587	10,195	16,606
Rentas cobradas por anticipado		-	39,468	35,794
Total pasivo circulante		<u>92,762</u>	<u>50,263</u>	<u>52,400</u>
Rentas cobradas por anticipado		20,357	24,744	13,427
Deuda a largo plazo	8	1,014,638	512,334	233,736
Depósitos en garantía		17,037	13,137	9,104
Total pasivo no circulante		<u>1,052,032</u>	<u>550,215</u>	<u>256,267</u>
Total del pasivo		<u>1,144,794</u>	<u>600,478</u>	<u>308,667</u>
Patrimonio de los fideicomitentes:				
Patrimonio contribuido	11	1,919,050	1,919,050	1,919,050
Resultados acumulados		1,108,940	1,094,386	662,731
Total del patrimonio		<u>3,027,990</u>	<u>3,013,436</u>	<u>2,581,781</u>
Total del pasivo y patrimonio		<u>\$ 4,172,784</u>	<u>\$ 3,613,914</u>	<u>\$ 2,890,448</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)

Estados de utilidad integral

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$) excepto utilidad neta e integral por CBFi que se presenta en pesos mexicanos

	Notas	2022	2021	2020
Ingresos por arrendamiento y reembolsables		\$ 118,116	\$ 74,573	\$ 48,731
Egresos:				
Costos de operación		22,351	10,405	5,219
Gastos de administración		<u>172,350</u>	<u>49,292</u>	<u>49,644</u>
(Pérdida) utilidad de operación		(76,585)	14,876	(6,132)
Otros ingresos		4,398	-	-
Resultado integral de financiamiento:				
Intereses a favor y productos financieros		3,477	19,848	14,465
Gastos financieros		(40,135)	(12,355)	(1,381)
Utilidad cambiaria – Neta		<u>9,625</u>	<u>354</u>	<u>3,443</u>
Total resultado integral de financiamiento		(27,033)	7,847	16,527
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	6	<u>113,774</u>	<u>408,932</u>	<u>105,543</u>
Utilidad neta e integral del período		<u>\$ 14,554</u>	<u>\$ 431,655</u>	<u>\$ 115,938</u>
Utilidad neta e integral básica por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario (CBFI)	12	\$ 0.2587	\$ 7.6729	\$ 2.7443
Utilidad neta e integral diluida por CBFI	12	\$ 0.1082	3.2093	0.8620
Promedio ponderado de CBFIs en circulación		<u>56,257,365*</u>	<u>56,257,365*</u>	<u>42,246,343*</u>
Promedio ponderado de CBFIs en circulación con efectos de dilución		<u>134,502,076**</u>	<u>134,502,076**</u>	<u>134,502,076</u>

* De este número de CBFIs, 3,290,867, 3,290,867 y 3,290,867 no habían sido entregados al cierre del 2022, 2021 y 2020, respectivamente.

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

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable No. F/3218

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

Estados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Patrimonio	Resultados acumulados	Total del patrimonio de los fideicomitentes
Saldos al 31 de diciembre de 2018	\$ 1,047,420	\$ 546,793	\$ 1,594,213
Patrimonio contribuido	882,749	-	882,749
Gastos de emisión	(11,119)	-	(11,119)
Utilidad neta e integral del ejercicio	<u>-</u>	<u>115,938</u>	<u>115,938</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2020	1,919,050	662,731	2,581,781
Utilidad neta e integral del ejercicio	<u>-</u>	<u>431,655</u>	<u>431,655</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2021	1,919,050	1,094,386	3,013,436
Utilidad neta e integral del ejercicio	<u>-</u>	<u>14,554</u>	<u>14,554</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2022	<u>\$ 1,919,050</u>	<u>\$ 1,108,940</u>	<u>\$ 3,027,990</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)

Estados de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020
 Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

Método indirecto

	2022	2021	2020*
Flujo de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta del período	\$ 14,554	\$ 431,655	\$ 115,938
Ajustes por:			
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(113,774)	(408,932)	(105,543)
(Utilidad) pérdida cambiaria no realizada	(62,022)	-	-
Partidas relacionadas con actividades de inversión:			
Intereses a favor	(3,477)	(19,848)	(14,465)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:			
Gastos financieros	40,135	12,355	1,381
	<u>(124,584)</u>	<u>15,230</u>	<u>(2,689)</u>
(Aumento) disminución en:			
Clientes	74,870	(45,011)	(29,866)
Otras cuentas por cobrar y otros activos	(2,230)	1,264	(485)
Impuesto al valor agregado por recuperar	(81,235)	(36,146)	(15,599)
Aumento (disminución) en:			
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	73,392	(6,514)	(71,591)
Depósitos en garantía	3,900	4,033	3,958
Rentas cobradas por anticipado	(43,855)	14,991	38,929
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	<u>(99,742)</u>	<u>(52,153)</u>	<u>(77,343)</u>
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Intereses a favor efectivamente cobrados	3,477	19,848	14,465
Propiedades de inversión	(623,151)	(583,117)	(38,899)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(619,674)</u>	<u>(563,269)</u>	<u>(24,434)</u>
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:			
Aportaciones en efectivo de los fideicomitentes	-	-	832,894
Amortización de deuda	(582)	-	-
Obtención de deuda	573,483	279,198	235,258
Gastos financieros efectivamente pagados	(40,135)	(12,355)	(5,299)
Gastos de emisión	-	-	(11,119)
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de financiamiento	<u>532,766</u>	<u>266,843</u>	<u>1,051,734</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	<u>(186,650)</u>	<u>(348,579)</u>	<u>949,957</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del período	<u>686,706</u>	<u>1,035,285</u>	<u>85,328</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	<u>\$ 500,056</u>	<u>\$ 686,706</u>	<u>\$ 1,035,285</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)**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$),

excepto utilidad y precios por CBFI, a menos que se indique otra denominación.

1. Actividades e Información general

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

Son partes en el Fideicomiso las siguientes:

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Durante el año 2022, se generaron por primera vez los elementos necesarios para poder estimar de manera fiable la provisión relacionada con las compensaciones variables a los Ejecutivos del Administrador. Se establecieron los KPIs y se definió la cantidad de años anteriores y del 2022, que en conjunto ascienden a un gasto de \$95,946.

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 con las instrucciones del Comité Técnico o del Administrador conforme a lo establecido en el Contrato de



Administración y el Fideicomiso:

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

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

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

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

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

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

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

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



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

2. Bases de presentación

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

a. *Costo Histórico*

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

b. *Valor Razonable*

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

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

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

c. *Moneda Funcional y de Informe*

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

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

d. *Negocio en Marcha*

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



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

e. ***Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas ("IFRS" o "IAS") que son obligatorias para el año en curso***

En el año en curso, el Fideicomiso implementó una serie de IFRS nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2022.

- Mejoras Anuales a las normas IFRS 2018-2020
- Enmiendas a IFRS 3 - Referencia al Marco Conceptual

f. ***Normas IFRS nuevas y modificadas que aún no son efectivas***

En la fecha de autorización de estos estados financieros, el Fideicomiso no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

Enmiendas a IFRS 10 e IAS 28 (enmiendas)	<i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i>
Enmiendas a IAS 1	<i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.</i>
Enmiendas a la IAS 1 y a las Declaración práctica 2	<i>Revelación de las políticas contables</i>
Enmiendas a la IAS 8	<i>Definición de las estimaciones contables</i>

La Administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros del Fideicomiso en períodos futuros.

3. Resumen de las principales políticas contables

a. ***Instrumentos financieros*** - Los activos 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, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

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. El efectivo restringido corresponde a un fondo de pago que garantiza el pago de intereses y principal a corto plazo de la deuda a largo plazo.



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** – Para mantener el estado como FIBRA, los artículos 187 y 188, de la LISR establecen, entre otros, que el Fideicomiso deberá distribuir anualmente, a más tardar el 15 de marzo del siguiente año, al menos, el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de CBFIs, quienes, dependiendo de sus obligaciones fiscales pagarán el ISR, por lo que el Fideicomiso no está sujeto al pago de este impuesto. Para poder cumplir lo anterior, el Fideicomiso ha adoptado la política de realizar distribuciones trimestrales, siempre y cuando cuente con los recursos económicos suficientes, y sin que ello le implique alguna obligación adicional. Todas aquellas cantidades que han sido repartidas como parte de dicha obligación, se muestran disminuyendo el saldo de utilidades retenidas, mientras que cualquier excedente, se considera reembolso de aportaciones de los Tenedores, y se muestra disminuyendo el saldo de Patrimonio Contribuido.
- f. **Ingresos por arrendamiento y contraprestación única** - El ingreso por rentas proveniente de arrendamientos operativos se reconoce bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento. Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo, son incluidas en el rubro de propiedades de inversión del estado consolidado de posición financiera.

El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

Los ingresos incluyen ingresos procedentes de los reembolsos de los gastos de operación, mantenimiento y publicidad, y otros, los cuales se reconocen en el período en que se prestan los servicios.

- g. **Planes basados en CBFIs** - Las transacciones de compensación a ejecutivos y fundadores basadas en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital a empleados y terceros que suministren servicios similares al Fideicomiso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan.

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

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

- h. **Estado de Flujos de Efectivo**

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



4. 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.



5. Efectivo y equivalentes de efectivo

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Efectivo en bancos	\$ 4,028	\$ 483,980	\$ 307,645
Equivalentes de efectivo	489,938	198,991	727,539
Efectivo restringido	<u>6,090</u>	<u>3,735</u>	<u>101</u>
Total	<u>\$ 500,056</u>	<u>\$ 686,706</u>	<u>\$ 1,035,285</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. El Fideicomiso ha invertido sus equivalentes de efectivo únicamente en instrumentos Gubernamentales.

6. Propiedades de inversión

Propiedad	Saldos al 31 de diciembre de 2021	Adquisiciones (Bajas y traspasos)	Adiciones por construcciones y/o gastos notariales	Efecto por ajuste de valuación	Saldos al 31 de diciembre de 2022
Noroeste I	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Norte II	219,517	(219,517)	-	-	-
Centro III	-	-	-	-	-
Centro II	110,700	-	-	1,400	112,100
Bajío II	225,500	-	-	1,500	227,000
Bajío IV	277,700	-	-	90,900	368,600
Infraestructura, mejoras y construcción	<u>1,902,298</u>	<u>219,517</u>	<u>623,151</u>	<u>19,974</u>	<u>2,764,940</u>
Saldo final	<u>\$ 2,735,715</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 623,151</u>	<u>\$ 113,774</u>	<u>\$ 3,472,640</u>

Propiedad	Saldos al 31 de diciembre de 2020	Adquisiciones (Bajas y traspasos)	Adiciones por construcciones y/o gastos notariales	Efecto por ajuste de valuación	Saldos al 31 de diciembre de 2021
Noroeste I	\$ 199,352	\$ (199,352)	\$ -	\$ -	\$ -
Norte II	76,352	138,927	-	4,238	219,517
Centro III	-	-	-	-	-
Centro II	105,656	-	727	4,317	110,700
Bajío II	221,281	-	-	4,219	225,500
Bajío IV	265,138	-	9,304	3,258	277,700
Infraestructura, mejoras y construcción	<u>875,785</u>	<u>275,704</u>	<u>357,909</u>	<u>392,900</u>	<u>1,902,298</u>
Saldo final	<u>\$ 1,743,564</u>	<u>\$ 215,279</u>	<u>\$ 367,940</u>	<u>\$ 408,932</u>	<u>\$ 2,735,715</u>



Propiedad	Saldos al 31 de diciembre de 2019	Adquisiciones	Adiciones por construcciones y/o gastos notariales	Efecto por ajuste de valuación	Saldos al 31 de diciembre de 2020
Noroeste I	\$ 188,437	\$ -	\$ -	\$ 10,915	\$ 199,352
Norte II	65,030	-	-	11,322	76,352
Centro III	-	-	-	-	-
Centro II	101,592	-	-	3,974	105,656
Bajío II	209,129	-	-	12,152	221,281
Bajío IV	253,901	-	-	11,237	265,138
Infraestructura, mejoras y construcción	<u>731,179</u>	<u>-</u>	<u>88,753</u>	<u>55,853</u>	<u>875,785</u>
Saldo final	<u>\$ 1,549,268</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 88,753</u>	<u>\$ 105,543</u>	<u>\$ 1,743,564</u>

La infraestructura, mejoras y construcción al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 se presenta a continuación:

Edificio	Saldos al 31 de diciembre de 2021	Inversiones	Reclasificaciones	Efecto por ajuste de valuación	Saldos al 31 de diciembre de 2022
Noroeste I	\$ 765,049	\$ -	\$ 93,944	\$ 37,832	\$ 896,825
Norte II	620,690	623,151	231,117	25,208	1,500,166
Centro III	374,782	-	-	(43,066)	331,716
Infraestructura, mejoras y construcción	<u>141,777</u>	<u>-</u>	<u>(105,544)</u>	<u>-</u>	<u>36,233</u>
Saldo final	<u>\$ 1,902,298</u>	<u>\$ 623,151</u>	<u>\$ 219,517</u>	<u>\$ 19,974</u>	<u>\$ 2,764,940</u>

Edificio	Saldos al 31 de diciembre de 2020	Inversiones	Reclasificaciones	Efecto por ajuste de valuación	Saldos al 31 de diciembre de 2021
Noroeste I	\$ 124,993	\$ 353,168	\$ 46,842	\$ 240,046	\$ 765,049
Norte II	187,391	280,445	-	152,854	620,690
Centro III	374,782	-	-	-	374,782
Infraestructura, mejoras y construcción	<u>188,619</u>	<u>-</u>	<u>(46,842)</u>	<u>-</u>	<u>141,777</u>
Saldo final	<u>\$ 875,785</u>	<u>\$ 633,613</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 392,900</u>	<u>\$ 1,902,298</u>

Edificio	Saldos al 31 de diciembre de 2019	Inversiones	Reclasificaciones	Efecto por ajuste de valuación	Saldos al 31 de diciembre de 2020
Noroeste I	\$ 111,187	\$ -	\$ -	\$ 13,806	\$ 124,993
Norte II	175,260	-	-	12,131	187,391
Centro III	344,867	-	-	29,915	374,782
Infraestructura, mejoras y construcción	<u>99,865</u>	<u>88,754</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>188,619</u>
Saldo final	<u>\$ 731,179</u>	<u>\$ 88,754</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 55,852</u>	<u>\$ 875,785</u>



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

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

8. Deuda a largo plazo

Con fecha 2 de octubre de 2020, el Fideicomiso firmó un contrato de apertura de crédito simple hasta por un monto de cincuenta millones de dólares con Bancomext. Como parte de la celebración de este contrato, se pagó una comisión del 0.25%, y será necesario pagar una comisión adicional del 0.65% sobre cualquier disposición. Como parte del crédito, deberá establecerse como garantía el inmueble y los derechos de cobro asociados al proyecto para el cuál se destinen los recursos con una cobertura de 1.43 veces a 1. Los proyectos con deuda son respecto a los contratos de tres clientes de las propiedades en Tijuana y Ciudad Juárez. Posteriormente, amplió su línea de crédito, siendo el monto global del que se puede disponer de cien millones de dólares.

Con fecha 15 de diciembre de 2020, el Fideicomiso realizó la primera disposición de 11.7 millones de dólares, misma que devengan intereses a una tasa anual fija de 3.18%, obligándose a realizar el primer abono a capital en el mes de diciembre de 2022 y por un plazo que se extiende hasta noviembre de 2029.

Con fecha 4 de octubre de 2021, realizó la segunda disposición por un monto de 13.45 millones de dólares, misma que devengan intereses a una tasa anual fija de 3.85%, obligándose a realizar el primer abono a capital en el mes de octubre de 2023 y por un plazo que se extiende hasta septiembre de 2030.

En el 2022, se realizaron disposiciones adicionales por un monto total de 28.05 millones de dólares, de los cuales 10.6 millones de dólares devengan intereses a una tasa anual fija de 6.15% con vencimiento en 2031, y 17.45 millones de dólares devengan intereses a una tasa anual variable que al cierre de 2022 asciende a 7.19%, obligándose a realizar el primer abono a capital en 2024 y con vencimiento en 2031.

Las amortizaciones por año son como sigue:

Año	Importe
2023	\$ 9,175
2024	26,201
2025	32,622
2026 y posteriores	<u>961,714</u>
	1,029,712
Menos costos de emisión:	<u>(5,899)</u>
Total	<u>\$ 1,023,813</u>

Dentro de las causas de vencimiento anticipado se encuentran, entre otras, el incumplimiento en cualquiera de las amortizaciones, la suspensión de los proyectos para los cuáles se destinen los recursos, un cambio en el control del Fideicomiso, notificación de desocupaciones en los inmuebles de inquilinos por los cuales se hayan cedido los derechos de cobro, etc. Asimismo, deberá constituirse un fondo de reserva, que se presenta como efectivo restringido en los estados de posición financiera adjuntos. El efectivo restringido asciende al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 a \$6,090, \$3,735 y \$101.

9. Transacciones con partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, un importe de \$62,771, \$45,613 y \$45,613, respectivamente; corresponde a servicios prestados por una parte relacionada y se muestran dentro de los gastos de administración. De igual forma, existe un importe de \$95,946 reconocido en 2022 por concepto de compensaciones variables. Al 31 de diciembre de 2022, el importe por pagar al administrador asciende a \$78,749.



10. 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 2022, 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 2022, 2021 y 2020, Fibra Upsite mantiene los siguientes instrumentos financieros por categoría:

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Activos financieros:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 493,966	\$ 682,971	\$ 1,035,184
Clientes	7	74,877	29,866
Otras cuentas por cobrar	1,465	968	861
Pasivos financieros:			
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	\$ 83,587	\$ 10,195	\$ 16,606
Deuda financiera	1,023,813	512,934	233,736

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 éstos 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.



La siguiente tabla detalla los vencimientos contractuales restantes del Fideicomiso para sus pasivos financieros no derivados con períodos de reembolso acordados. La tabla ha sido diseñada con base en los flujos de efectivo proyectados no descontados de los pasivos financieros con base en la fecha en la cual el Fideicomiso deberá hacer los pagos. La tabla incluye tanto los flujos de efectivo de intereses proyectados como los desembolsos de capital de la deuda financiera incluidos en el balance y los intereses que se obtendrán de los activos financieros. El vencimiento contractual se basa en la fecha mínima en la cual el Fideicomiso deberá hacer el pago sin considerar la reclasificación como pasivo circulante por la IAS 1 que se describe en la Nota 8.

Los importes incluidos en la deuda con instituciones de crédito incluyen instrumentos a tasa de interés fija que se detallan en la Nota 8. El Fideicomiso espera cumplir sus obligaciones con los flujos de efectivo de las operaciones y recursos que se reciben del vencimiento de activos financieros.

Las siguientes tablas detallan el vencimiento contractual restante de la Entidad para sus pasivos financieros no derivados con períodos de pago acordados. Las tablas se han elaborado sobre la base de los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros en función de la fecha más temprana en la que la Entidad puede estar obligada a pagar. La tabla incluye los flujos de efectivo, tanto de los intereses como del principal.

Al 31 de diciembre de 2022	Tasa de interés efectiva	3 meses	6 meses	1 año	Mas 1 año	Total
Préstamos con instituciones financieras	3.18, 3.85, 6.15 y 7.19%	\$ 15,682	\$ 15,682	\$ 33,590	\$ 1,304,887	\$ 1,369,841
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados		<u>83,587</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>83,857</u>
Total		<u>\$ 99,269</u>	<u>\$ 15,682</u>	<u>\$ 33,590</u>	<u>\$ 1,304,887</u>	<u>\$ 1,453,698</u>
Al 31 de diciembre de 2021	Tasa de interés efectiva	3 meses	6 meses	1 año	Mas 1 año	Total
Préstamos con instituciones financieras	3.18 y 3.85%	\$ 4,467	\$ 4,742	\$ 9,573	\$ 627,856	\$ 646,668
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados		<u>10,195</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,195</u>
Total		<u>\$ 14,662</u>	<u>\$ 4,742</u>	<u>\$ 9,573</u>	<u>\$ 627,856</u>	<u>\$ 656,863</u>
Al 31 de diciembre de 2020	Tasa de interés efectiva	3 meses	6 meses	1 año	Mas 1 año	Total
Préstamos con instituciones financieras	3.18%	\$ 1,794	\$ 1,897	\$ 3,587	\$ 269,207	\$ 276,485
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados		<u>16,606</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>16,606</u>
Total		<u>\$ 18,400</u>	<u>\$ 1,897</u>	<u>\$ 3,587</u>	<u>\$ 269,207</u>	<u>\$ 293,091</u>

b. Administración de riesgo de la tasa de interés

La Entidad no se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés, debido a que tiene contratada deuda a tasa fija.

Análisis de sensibilidad para las tasas de interés

Los siguientes análisis de sensibilidad han sido determinados con base en la exposición a las tasas de interés tanto para los instrumentos derivados como para los no derivados al final del periodo sobre el que se informa. Para los pasivos a tasa variable, se prepara un análisis suponiendo que el importe del pasivo vigente al final del periodo sobre el que se informa ha sido el pasivo vigente para todo el año. Al momento de preparar el análisis sobre el riesgo en las tasas de interés, se utiliza un incremento o decremento de 100 puntos base, lo cual representa la evaluación sobre el posible cambio razonable en las tasas de interés.



Si las tasas de interés hubieran estado 100 puntos por encima/por debajo y todas las otras variables permanecieran constantes:

El resultado del año que terminó el 31 de diciembre de 2022 disminuiría en \$2,715. Esto es principalmente atribuible a la exposición de la Entidad a las tasas de interés sobre sus préstamos a tasa variable, préstamos que solo estuvieron vigentes en 2022.

Administración de riesgo cambiario - Aun cuando la Entidad está expuesta a fluctuaciones en el tipo de cambio, estas son marginales debido a la proporción que guardan los activos y pasivos en moneda extranjera.

11. 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. Durante el ejercicio 2019, el Fideicomiso utilizó 7,056,769 CBFIs para la adquisición de tres propiedades de inversión por un valor de \$261,100 a un valor unitario de \$37 pesos por CBFI. El valor reconocido es el precio de venta.
- c. Durante el año 2020, los Tenedores aprobaron la emisión de 100,000,000 de CBFIs. Estos títulos aún no se han expedido.
- d. En el mes de julio de 2020, se utilizaron 1,347,410 CBFIs para liquidar un pasivo por \$49,854.
- e. Con fecha 31 de julio de 2020 y 6 de agosto de 2020, se liquidaron 22,510,643 CBFIs, equivalentes a \$832,894 como parte de dos suscripciones distribuidas entre los entonces tenedores. Se incurrieron en \$11,119 de gastos de emisión.

Al 31 de diciembre de 2022, los CBFIs, están distribuidos de la siguiente forma:

	CBFIs
Oferta Pública Inicial	\$ 14,990,009
CBFIs utilizados para diversas operaciones	14,118,436
Suscripciones posteriores y pago de pasivos	23,858,053
Reserva	3,290,867
Tesorería	<u>78,244,711</u>
	<u>\$ 134,502,076</u>

Se tiene aprobada la emisión futura de 100,000,000 CBFIs como parte de un programa multi-valor que aún no se ha ejecutado.

12. 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.



	2022		2021		2020
Utilidad neta	\$ 14,554	\$	431,655	\$	115,938
CBFIs:					
Número de certificados promedio ponderados en circulación	56,257,365		56,257,365		42,246,343
Efecto de dilución asociado	78,244,711		78,244,711		92,255,733
Número de certificados promedio ponderados ajustados por el efecto de dilución	134,502,076		134,502,076		134,502,076
Utilidad neta básica por CBFI en pesos	\$ 0.2587	\$	7.6729	\$	2.7443
Utilidad neta diluida por CBFI en pesos	\$ 0.1082	\$	3.2093	\$	0.8620

13. 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.

14. Compromisos

El monto anualizado equivalente en pesos de rentas futuras mínimas pactadas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes al 31 de diciembre de 2022, sin considerar actualizaciones por inflación, y que tienen vencimientos entre 2023 y 2030, se analiza como se muestra a continuación:

Año	Importe
2023	\$ 210,576
2024	260,511
2025	260,511
2026 y posteriores	<u>1,050,976</u>
Total	<u>\$ 1,782,574</u>

15. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros fueron autorizados para su emisión el 27 de marzo de 2023, por el Lic. Rodolfo Gerardo Balmaceda García, Director General del Administrador. La Asamblea General Ordinaria de Tenedores de la Entidad, puede decidir su modificación.

* * * * *



Manifestación de Consentimiento para que la Emisora incluya en el Reporte Anual el Informe de Auditoría Externa y la Revisión de la Información del Informe Anual

En los términos del Artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación ("DOF") del 26 de abril de 2018 y sus modificaciones posteriores (las "Disposiciones") y del Artículo 84 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores publicadas en el DOF del 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones posteriores (la "Circular Única de Emisoras"), en nuestro carácter de auditores externos independientes de los estados financieros básicos por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 del **Fideicomiso Irrevocable de Administración Número 3218 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de Fiduciario (Fibra Upsite))**, manifestamos lo siguiente:

- I. Que expresamos nuestro consentimiento para que la Emisora incluya en el reporte anual, el Informe de Auditoría Externa que al efecto emitimos.
- II. Lo anterior en el entendido de que previamente nos cercioramos de que la información contenida en los Estados Financieros Básicos incluidos en el reporte anual, así como cualquier otra información financiera comprendida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros Básicos o del Informe de Auditoría Externa que presentamos coincide con la auditada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

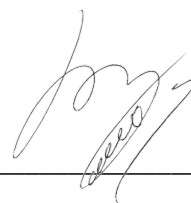
Atentamente

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.

Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Erik Padilla Curiel
Representante Legal
Ciudad de México, México
26 de abril de 2023



C.P.C. Miguel Ángel Del Barrio Burgos
Auditor externo
Ciudad de México, México
26 de abril de 2023

* * * * *



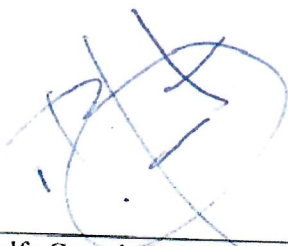
Ciudad de México, México, a 26 de abril de 2023

DECLARACIÓN DE LAS PERSONAS Y FUNCIONARIOS RESPONSABLES DE RUBRICAR LOS ESTADOS FINANCIEROS BÁSICOS DICTAMINADOS DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN NÚMERO 3218 ("**FIBRA UPSITE**"), CELEBRADO ENTRE, (I) UPSITE MÉXICO, S.A.P.I. DE C.V., EN SU CARÁCTER DE FIDEICOMITENTE (EL "**FIDEICOMITENTE**"); (II) BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO (EL "**FIDUCIARIO**"), Y (III) CI BANCO S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE COMÚN DE LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS QUE SE EMITAN AL AMPARO DEL FIDEICOMISO EMISOR (EL "**REPRESENTANTE COMÚN**"), CON LA COMPARECENCIA DE OPERADORA UPSITE, S.A.P.I. DE C.V., EN SU CARÁCTER DE ADMINISTRADOR (EL "**ADMINISTRADOR**").

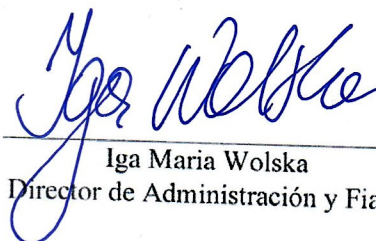
En términos de lo dispuesto por el artículo 32 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que Contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos (las "**Disposiciones**"), por el ejercicio 2022 (el "**Periodo**"), declaramos que, durante el Periodo:

- I. Que han revisado la información presentada en los Estados Financieros Básicos dictaminados a que hacen referencia las presentes disposiciones.
- II. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados no contienen información sobre hechos falsos, así como que no han omitido algún hecho o evento relevante, que sea de su conocimiento, que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación a la luz de las disposiciones bajo las cuales fueron preparados.
- III. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados y la información adicional a estos, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Entidad o Emisora de que se trate.
- IV. Que se han establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información financiera relevante.
- V. Que se han diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información relacionada con la Entidad o Emisora de que se trate, su controladora, subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio se hagan del conocimiento de la administración.

- VI. Que han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, mediante comunicaciones oportunas, las deficiencias significativas detectadas en el diseño y operación del control interno que pudieran afectar de manera adversa, entre otras, a la función de registro, proceso y reporte de la información financiera.
- VII. Que han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, cualquier presunto fraude o irregularidad que sea de su conocimiento e involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante, relacionado con los controles internos.



Rodolfo Gerardo Balmaceda García
Director General



Iga Maria Wolska
Director de Administración y Fianzas

Ciudad de México, a 25 de abril de 2023

Comisión Nacional Bancaria y de Valores

Insurgentes Sur 1971 Torre Sur Piso 7

Col. Guadalupe Inn

CDMX, México, 01020

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

Paseo de la Reforma 255 Piso 5

Cuauhtémoc

Ciudad de México, México, 06500

Ref. FID 3218 (FIBRAUP 18) Declaración Art. 32 CUAE.

Declaración por parte de las personas y funcionarios responsables de rubricar los Estados Financieros Básicos dictaminados del Fideicomiso Irrevocable de administración, emisión y pago número 3218, correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, en términos de lo dispuesto en el artículo 32 de las “Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos”.

Sobre los Estados Financieros básicos dictaminados a que hacen referencia las “Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos” manifestamos:

- I. Que se ha revisado la información presentada en los Estados Financieros Básicos dictaminados.
- II. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados no contienen información sobre hechos falsos, así como que no se ha omitido algún hecho o evento relevante, que sea de nuestro conocimiento, que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación a la luz de las disposiciones bajo las cuales fueron preparados.
- III. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados y la información adicional a estos, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Entidad o Emisora de que se trate.
- IV. Que se han establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información financiera relevante.
- V. Que se han diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información relacionada con la Entidad o Emisora de que se trate, su controladora, subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio se hagan del conocimiento de la administración.
- VI. Que se han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, mediante comunicaciones oportunas, las deficiencias significativas detectadas

en el diseño y operación del control interno que pudieran afectar de manera adversa, entre otras, a la función de registro, proceso y reporte de la información financiera.

VII. Que se han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, cualquier presunto fraude o irregularidad que sea de nuestro conocimiento e involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante, relacionado con los controles internos.

Atentamente

Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver,
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 3218 (FIBRAUP 18)



Jorge Luis Muro Sosa
Delegado Fiduciario



Maria Elena Martinez Camarillo
Delegado Fiduciario

**Fideicomiso Irrevocable de
Administración Número 3218
(Banco Actinver, S. A. Institución
de Banca Múltiple, Grupo Financiero
Actinver, en su carácter de
Fiduciario) (Fibra Upsite)**

Declaración del Auditor Externo
Independiente conforme al Artículo 37
de la Circular Única de Auditores
Externos (CUAE o Disposiciones)



**Al Comité Técnico
del Fideicomiso Irrevocable de Administración Número 3218 (Banco Actinver, S. A.,
Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de Fiduciario
(Fibra Upsite)**

En los términos del artículo 37 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos (las "Disposiciones"), en mi carácter de auditor externo independiente de los estados financieros básicos por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022 de **Fideicomiso Irrevocable de Administración Número 3218 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de Fiduciario) (Fibra Upsite) (la "Emisora")**, manifiesto lo siguiente:

- I. El que suscribe declaro que cumplo con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de las Disposiciones, así como que soy Licenciado en Contaduría con cédula profesional expedida por la Secretaría de Educación Pública, con certificado emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C. número 6301 con refrendo el 30 de abril de 2019. Asimismo, cuento con Número de Registro 14386 en la Administración General de Auditoría Fiscal Federal ("AGAFF") del Servicio de Administración Tributaria ("SAT") expedido el 9 de junio de 1999. Por otra parte, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. (el "Despacho") cuenta con número de registro 07433 en la AGAFF del SAT.
- II. Declaro que desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la auditoría externa y hasta la emisión de nuestro Informe de Auditoría Externa de fecha 27 de marzo de 2023, así como de las fechas de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de las Disposiciones, cumplo con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 de las Disposiciones, así como que el Despacho se ajusta a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, en relación con el artículo 14 de las Disposiciones.
- III. Declaro que el Despacho cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el artículo 9 de las Disposiciones y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de las Disposiciones.

Informo que tengo cinco años como auditor externo independiente y he realizado la auditoría de Estados Financieros Básicos de Fideicomiso Irrevocable de Administración Número 3218 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de Fiduciario) y que **Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.** ha prestado durante cinco años de servicios de auditoría externa a la Emisora.

Mediante este documento, manifiesto mi consentimiento expreso para proporcionar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores la información que esa nos requiera a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos mencionados.



Asimismo, el Despacho se obliga a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos mencionados en este manifiesto, físicamente o través de imágenes en formato digital, en medio ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que se concluya la auditoría de Estados Financieros Básicos de la Fideicomiso Irrevocable de Administración Número 3218 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de Fiduciario) o la "Entidad regulada" al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2022.

Atentamente

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.

filiada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C.P.C. Miguel Ángel del Barrio Burgos

Auditor externo

Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.

Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

27 de marzo de 2023



Información adicional



Reporte de Valuación

UpSite Juárez – Edificio UP-CJS-001

Blvd. Manuel Talamás Camandari No. 10072, Interior 01

Colonia Lote Bravo II,

Ciudad Juárez Chihuahua, México.

Preparado para

Fibra UpSite

Preparado por

Newmark

NEWMARK



VALUATION & ADVISORY

NMRK23-005

Ciudad de México, a 31 de enero de 2023.

Iga Wolska

Upsite México

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

Estimada Iga:

RE: REPORTE DE VALUACIÓN DE LA PROPIEDAD INDUSTRIAL IDENTIFICADA COMO EDIFICIO UP-CJS-01 DENTRO DEL PARQUE INDUSTRIAL UPSITE JUAREZ EN BOULEVARD MANUEL TALAMÁS CAMANDARI (LIBRAMIENTO AEROPUERTO) NO. 10072 INTERIOR 1, COLONIA LOTE BRAVO II, CIUDAD JUÁREZ CHIHUAHUA, MÉXICO.

De acuerdo con su solicitud, hemos realizado hemos llevado a cabo el Reporte de Valuación de la propiedad mencionada. Los resultados se presentan en el cuerpo del documento y la conclusión del Valor Estimado de Mercado del inmueble al día 17 de enero de 2023, bajo las consideraciones y supuestos planteados en este estudio es:

**Diez Millones, Quinientos Setenta Mil Dólares
US \$10'570,000**

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 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. 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.



VALUATION & ADVISORY

- ✓ 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

Ing. Carlos Acevedo
Managing Director
Valuation & Advisory Services

Sergio Santa Rita
Senior Appraiser
Valuation & Advisory Services



VALUATION & ADVISORY



Reporte de valuación

Nave Industrial UPS-CJS-02

Av. Manuel Talamas Camandari No. 10082,
Col. Lote Bravo II, Ciudad Juárez, Chihuahua,
México

Preparado para

Fibra Upsite

Preparado por

Newmark

NEWMARK



NMRK23-009

Ciudad de México, a 23 de enero de 2023.

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 EDIFICIO INDUSTRIAL IDENTIFICADO COMO UPS-CJS-02 Y UBICADO EN AV. MANUEL TALAMAS CAMANDARI NO. 10082, COL. LOTE BRAVO II, PARQUE INDUSTRIAL UPSITE JUÁREZ I, CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA, MÉXICO.

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 17 de enero de 2023, bajo las consideraciones y supuestos planteados en este estudio es:

Once Millones, Cuatrocientos Mil Dólares
\$11'400,000 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.



- 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 para el estudio, así como toda la información recabada en nuestra investigación del mercado.

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
Newmark México

Rogelio Pérez García
Senior Consultant
Valuation & Advisory Services
Newmark México



Reporte de valuación

Nave Industrial UPS-CJS-03

**Av. Manuel Talamas Camandari No. 10082,
Interior 03, Col. Lote Bravo II, Ciudad Juárez,
Chihuahua, México**

Preparado para

Fibra Upsite

Preparado por

Newmark



NMRK23-010

Ciudad de México, a 23 de enero de 2023.

Iga Wolska

Upsite México

Carretera México Toluca 5420, Piso 20, Colonia El Yaqui,

05320 Ciudad de México

Estimada Iga:

RE: REPORTE DE VALUACIÓN DE LA PROPIEDAD INDUSTRIAL IDENTIFICADA COMO EDIFICIO UP-CJS-03 DENTRO DEL PARQUE INDUSTRIAL UPSITE JUAREZ EN BOULEVARD MANUEL TALAMÁS CAMANDARI (LIBRAMIENTO AEROPUERTO) NO. 10082 INTERIOR 3, COLONIA LOTE BRAVO II, CIUDAD JUÁREZ CHIHUAHUA, MÉXICO.

De acuerdo con su solicitud, hemos realizado hemos llevado a cabo el Reporte de Valuación de la propiedad mencionada. Los resultados se presentan en el cuerpo del documento y la conclusión del Valor Estimado de Mercado del inmueble al día 17 de enero de 2023, bajo las consideraciones y supuestos planteados en este estudio es:

**Dieciséis Millones, Doscientos Mil Dólares
US \$16'200,000**

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 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. 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 VALUATION & ADVISORY SERVICES

Carlos Acevedo
Managing Director
Valuation & Advisory Services
Newmark México

Rogelio Pérez García
Senior Consultor
Valuation & Advisory Services
Newmark México



Reporte de Valuación

UpSite Juárez – Edificio UP-CJS-004
Blvd. Manuel Talamás Camandari No. 10072, Interior 04
Colonia Lote Bravo II,
Ciudad Juárez Chihuahua, México.

Preparado para

Fibra UpSite

Preparado por

Newmark

NEWMARK



VALUATION & ADVISORY

NMRK23-006

Ciudad de México, a 31 de enero de 2023.

Iga Wolska

Upsite México

Carretera México Toluca 5420, Piso 20, Colonia El Yaqui,

05320 Ciudad de México

Estimada Iga:

RE: REPORTE DE VALUACIÓN DE LA PROPIEDAD INDUSTRIAL IDENTIFICADA COMO EDIFICIO UP-CJS-04 DENTRO DEL PARQUE INDUSTRIAL UPSITE JUAREZ EN BOULEVARD MANUEL TALAMÁS CAMANDARI (LIBRAMIENTO AEROPUERTO) NO. 10072 INTERIOR 4, COLONIA LOTE BRAVO II, CIUDAD JUÁREZ CHIHUAHUA, MÉXICO.

De acuerdo con su solicitud, hemos realizado hemos llevado a cabo el Reporte de Valuación de la propiedad mencionada. Los resultados se presentan en el cuerpo del documento y la conclusión del Valor Estimado de Mercado del inmueble al 17 de enero de 2023, bajo las consideraciones y supuestos planteados en este estudio es:

Quince Millones de Dólares
US \$15'000,000

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 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. 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.



VALUATION & ADVISORY

- ✓ 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

Ing. Carlos Acevedo
Managing Director
Valuation & Advisory Services

Sergio Santa Rita
Senior Appraiser
Valuation & Advisory Services



Reporte de Valuación

UpSite Juárez – Edificio UP-CJS-005

Blvd. Manuel Talamás Camandari No. 10072, Interior 05

Colonia Lote Bravo II,

Ciudad Juárez Chihuahua, México.

Preparado para

Fibra UpSite

Preparado por

Newmark

NEWMARK

NMRK22-226

Ciudad de México, a 10 de octubre de 2022.

Iga Wolska

Upsite México

Carretera México Toluca 5420, Piso 20, Colonia El Yaqui,

05320 Ciudad de México

Estimada Iga:

RE: REPORTE DE VALUACIÓN DE LA PROPIEDAD INDUSTRIAL IDENTIFICADA COMO EDIFICIO UP-CJS-05 DENTRO DEL PARQUE INDUSTRIAL UPSITE JUAREZ EN BOULEVARD MANUEL TALAMÁS CAMANDARI (LIBRAMIENTO AEROPUERTO) NO. 10072 INTERIOR 5, COLONIA LOTE BRAVO II, CIUDAD JUÁREZ CHIHUAHUA, MÉXICO.

De acuerdo con su solicitud, hemos realizado hemos llevado a cabo el Reporte de Valuación de la propiedad mencionada. Los resultados se presentan en el cuerpo del documento y la conclusión del Valor Estimado de Mercado del inmueble al 100% terminado, bajo las consideraciones y supuestos planteados en este estudio es:

Quince Millones, Trescientos Mil Dólares
US \$15'300,000

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 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. 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

- ✓ 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



Ing. Carlos Acevedo
Managing Director
Valuation & Advisory Services



Sergio Santa Rita
Senior Appraiser
Valuation & Advisory Services



Reporte de Valuación

UpSite Juárez – Edificio UP-CJS-006
Blvd. Manuel Talamás Camandari No. 10072, Interior 06
Colonia Lote Bravo II,
Ciudad Juárez Chihuahua, México.

Preparado para

Fibra UpSite

Preparado por

Newmark

NEWMARK



VALUATION & ADVISORY

NMRK23-006

Ciudad de México, a 31 de enero de 2023.

Iga Wolska

Upsite México

Carretera México Toluca 5420, Piso 20, Colonia El Yaqui,

05320 Ciudad de México

Estimada Iga:

RE: REPORTE DE VALUACIÓN DE LA PROPIEDAD INDUSTRIAL IDENTIFICADA COMO EDIFICIO UP-CJS-06 DENTRO DEL PARQUE INDUSTRIAL UPSITE JUAREZ EN BOULEVARD MANUEL TALAMÁS CAMANDARI (LIBRAMIENTO AEROPUERTO) NO. 10072 INTERIOR 6, COLONIA LOTE BRAVO II, CIUDAD JUÁREZ CHIHUAHUA, MÉXICO.

De acuerdo con su solicitud, hemos realizado hemos llevado a cabo el Reporte de Valuación de la propiedad mencionada. Los resultados se presentan en el cuerpo del documento y la conclusión del Valor Estimado de Mercado del inmueble al 17 de enero de 2023, bajo las consideraciones y supuestos planteados en este estudio es:

Veinticinco Millones, Trescientos Mil Dólares
US \$25'300,000

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 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. 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.



VALUATION & ADVISORY

- ✓ 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.
- ✓ A la fecha efectiva del presente análisis, de acuerdo con información del propietario y confirmado con la inspección física realizada el día 17 de enero de 2023, el sujeto de estudio cuenta con un avance del 30% en su desarrollo. Adicionalmente se nos proporcionó el presupuesto de construcción, mismo que resulta en un total de US \$8'889,577.41 a la fecha del mismo. Por solicitud del cliente, presentaremos el valor actual del sujeto de estudio para lo cuál deduciremos el costo por erogar a todas las metodologías presentadas en este avalúo, es decir, US \$6,222,704.18.
- ✓ El reporte describe la metodología aplicada en este estudio, así como la información recabada en nuestra investigación del mercado. Los análisis, opiniones y conclusiones dentro de este trabajo, han sido preparados en conformidad con las guías y recomendaciones que establece la edición global del "RICS Estándares de Valuación Profesional 2017", también conocido como el Libro Rojo. El cumplimiento con los estándares profesionales establecidos por el RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), asegura de igual manera el cumplimiento con los Estándares De Valuación Internacionales (IVS por sus siglas en inglés). La normatividad IFRS en México, no establece de manera detallada la metodología a utilizar para los avalúos, pero recomienda el uso de algún estándar internacional como el del IVS.

Para cualquier pregunta o aclaración sobre el presente estudio, nos ponemos a sus apreciables órdenes

Atentamente,

NEWMARK VALUATION & ADVISORY SERVICES

Ing. Carlos Acevedo
Managing Director
Valuation & Advisory Services

Sergio Santa Rita
Senior Appraiser
Valuation & Advisory Services



Reporte de Valuación

Multitenant Upsite Tijuana - Edificio 04 "A y B"

Camino Vecinal El Realito No. 12801,
Col. El Realito, Delegación Presa Este,
Tijuana, Baja California

Preparado para

Fibra UpSite

Preparado por

Newmark

NEWMARK



VALUATION & ADVISORY

NMRK23-014

Ciudad de México, a 20 de enero de 2022.

Iga Wolska

Upsite México

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

Estimada Iga:

RE: REPORTE DE VALUACIÓN DE LA PROPIEDAD INDUSTRIAL IDENTIFICADA COMO EDIFICIO UP-TIJ-04 A y B, DENTRO DEL PARQUE INDUSTRIAL UPSITE TIJUANA EN CAMINO VECINAL EL REALITO NO. 12801, COL. EL REALITO, DELEGACIÓN PRESA ESTE, TIJUANA, BAJA CALIFORNIA.

De acuerdo con su solicitud, hemos realizado hemos llevado a cabo el Reporte de Valuación de la propiedad mencionada. Los resultados se presentan en el cuerpo del documento y la conclusión del Valor Estimado de Mercado del inmueble al día 7 de diciembre de 2022, bajo las consideraciones y supuestos planteados en este estudio es:

**Siete Millones, Setecientos Veinte Mil Dólares
US \$7'720,000**

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 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. 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.
- ✓ Se asume que la situación y características de la propiedad en la fecha efectiva de valuación, son similares a las observadas durante la inspección realizada. El valuador se reserva el derecho a revisar y modificar este reporte si es evidente algún cambio en la



VALUATION & ADVISORY

propiedad que modifique los supuestos realizados para identificar el valor de mercado después de la inspección y es necesaria una nueva visita.

- ✓ 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 para el estudio, así como toda la información recabada en nuestra investigación del mercado.

Para cualquier pregunta o aclaración sobre el presente estudio, nos ponemos a sus apreciables órdenes

Atentamente,

NEWMARK VALUATION & ADVISORY SERVICES

Ing. Carlos Acevedo
Managing Director
Valuation & Advisory Services

Arq. Alejandra Estrada Iniesta
Appraiser
Valuation & Advisory Services



Reporte de Valuación

Edificio UP-TIJ-03

Camino Vecinal El Realito No. 12802,

Colonia El Realito,

Tijuana, Baja California, México.

Preparado para

Fibra UpSite

Preparado por

Newmark



NMRK23-013

Ciudad de México, a 20 de enero de 2023.

Iga Wolska

Upsite México

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

Estimada Iga:

RE: REPORTE DE VALUACIÓN DE LA PROPIEDAD INDUSTRIAL IDENTIFICADA COMO EDIFICIO UP-TIJ-03 DENTRO DEL PARQUE INDUSTRIAL UPSITE TIJUANA EN CAMINO VECINAL EL REALITO NO. 12802, COL. EL REALITO, DELEGACIÓN PRESA ESTE, TIJUANA, BAJA CALIFORNIA.

De acuerdo con su solicitud, hemos realizado hemos llevado a cabo el Reporte de Valuación de la propiedad mencionada. Los resultados se presentan en el cuerpo del documento y la conclusión del Valor Estimado de Mercado del inmueble al día 7 de diciembre de enero de 2022, bajo las consideraciones y supuestos planteados en este estudio es:

Trece Millones de Dólares
\$13,000,000 Dólares

Este valor estimado de mercado del inmueble considera un tiempo de exposición de la propiedad al mercado abierto de seis a doce meses posteriores a la fecha efectiva de valuación y asume la venta 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. 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 - VALUATION & ADVISORY SERVICES

Ing. Carlos Acevedo
Managing Director
Valuation & Advisory Services

Juan Francisco Hernández
Senior Appraiser
Valuation & Advisory Services



Reporte de Valuación

Edificio UP-TIJ-01,02

Camino Vecinal El Realito No. 12801,
Colonia El Realito,
Tijuana, Baja California, México.

Preparado para
Fibra UpSite

Preparado por
Newmark



NMRK23-012

Ciudad de México a 20 de enero de 2023.

Iga Wolska

UpSite México

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

Estimada Iga:

RE: REPORTE DE VALUACIÓN DE LA PROPIEDAD INDUSTRIAL IDENTIFICADA COMO UP-TIJ-01,02, PARQUE INDUSTRIAL UPSITE TIJUANA, UBICADA EN CAMINO VECINAL EL REALITO NO. 12801, COLONIA EL REALITO. TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, MÉXICO.

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 7 de diciembre de 2022, bajo las consideraciones y supuestos planteados en este estudio es:

Veinticinco Millones, Seiscientos Mil Dólares
\$25,600,000 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.



- 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

Ing. Carlos Acevedo
Managing Director
Valuation & Advisory Services

Juan Francisco Hernández
Senior Appraiser
Valuation & Advisory Services



Reporte de valuación

Terreno Industrial

**Avenida 16 de Septiembre No. 60,
Col. San Francisco Cuautlalpan,
Naucalpan de Juárez, Estado de México,
México**

Preparado para

Fibra Upsite

Preparado por

Newmark

NEWMARK



VALUATION & ADVISORY

(NMRK23-008)

Ciudad de México a 31 de enero de 2023

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 LA AVENIDA 16 DE SEPTIEMBRE NO. 60,
COL. SAN FRANCISCO CUAUTLALPAN, NAUCALPAN DE JUAREZ, ESTADO DE MEXICO,
MEXICO.**

De acuerdo con su amable solicitud, hemos llevado a cabo el estudio de Valuación de la propiedad en estudio. Los resultados se presentan en el cuerpo del documento y la conclusión del Valor Estimado de Mercado del inmueble al día 31 de diciembre de 2022, bajo las consideraciones y supuestos planteados en este estudio es:

**Ciento Doce Millones, Cien Mil Pesos
MXN \$112,100,000.00**

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. 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.
- ✓ Se asume que la situación y características de la propiedad en la fecha efectiva de valuación, son similares a las observadas durante la inspección realizada. El valuador se reserva el derecho a revisar y modificar este reporte si es evidente algún cambio en la propiedad que

NEWMARK



VALUATION & ADVISORY

modifique los supuestos realizados para identificar el valor de mercado después de la inspección y es necesaria una nueva visita.

- ✓ 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 para el estudio, así como toda la información recabada en nuestra investigación del mercado.

Para cualquier pregunta o aclaración sobre el presente estudio, nos ponemos a sus apreciables órdenes

Atentamente,

NEWMARK VALUATION & ADVISORY SERVICES

Ing. Carlos Acevedo
Managing Director
Valuation & Advisory Services

Sergio Santa Rita
Consultor Senior
Valuación y Servicios de Asesoría

NEWMARK



Reporte de valuación

Terreno Industrial
Parte Sur de la Hacienda de la Calera
Irapuato, Guanajuato, México

Preparado para

Fibra Upsite

Preparado por

Newmark



NMRK23-011

Ciudad de México, a 23 de enero de 2023.

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 UBICADO EN LA PARTE SUR DE LA HACIENDA DE LA CALERA, IRAPUATO, GUANAJUATO.

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 23 de enero de 2023, bajo las consideraciones y supuestos planteados en este estudio es:

Doscientos Veintisiete Millones de Pesos
\$227'000,000

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.



Reporte de Valuación

Terreno Industrial

Autopista México-Querétaro Km 186,

Localidad de La Palma

Municipio Pedro Escobedo, Querétaro

Preparado para

Fibra Upsite

Preparado por

Newmark

NEWMARK



NMRK23-015

Ciudad de México, a 20 de enero de 2023.

Iga Wolska

Upsite México

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

Estimada Iga:

RE: REPORTE DE VALUACIÓN DE UNA SERIE DE FRACCIONES DE TERRENO DE USO INDUSTRIAL, UBICADO EN AUTOPISTA MÉXICO-QUERÉTARO KM 186, EN LA LOCALIDAD DE LA PALMA Y/O EPIGMENIO GONZÁLEZ, EN EL MUNICIPIO DE PEDRO ESCOBEDO, ESTADO DE QUERÉTARO.

De acuerdo con su solicitud, hemos realizado hemos llevado a cabo el Reporte de Valuación de la propiedad mencionada. Los resultados se presentan en el cuerpo del documento y la conclusión del Valor Estimado de Mercado del inmueble al día 12 de enero de 2023, bajo las consideraciones y supuestos planteados en este estudio es:

**TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES, SEISCIENTOS MIL PESOS
\$368,600,000 PESOS**

Este valor estimado de mercado del inmueble considera un tiempo de exposición de la propiedad al mercado abierto de seis a doce meses posteriores a la fecha efectiva de valuación y asume la venta 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. Ninguna garantía está dada con respecto a la veracidad y exactitud de la información, sin embargo, el máximo esfuerzo fue realizado para comprobar su veracidad.



- Si algún momento se nos provee información que indique diferencias significativas a lo anteriormente considerado o que pueda impactar cualquiera de los supuestos antes mencionados, nos reservamos el derecho de modificar nuestro análisis, resultados y conclusiones en caso de ser necesario.
- El valuador se reserva el derecho a revisar y modificar este reporte si es evidente algún cambio en la propiedad que modifique los supuestos realizados para identificar el valor de mercado después de la inspección y es necesaria una nueva visita.

El reporte describe la metodología aplicada en este estudio, así como la información recabada en nuestra investigación del mercado. Los análisis, opiniones y conclusiones dentro de este trabajo, han sido preparados en conformidad con las guías y recomendaciones que establece la edición global del "RICS Estándares de Valuación Profesional 2017", también conocido como el Libro Rojo. El cumplimiento con los estándares profesionales establecidos por el RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), asegura de igual manera el cumplimiento con los Estándares De Valuación Internacionales (IVS por sus siglas en inglés). La normatividad IFRS en México, no establece de manera detallada la metodología a utilizar para los avalúos, pero recomienda el uso de algún estándar internacional como el del IVS.

Para cualquier pregunta o aclaración sobre el presente estudio, nos ponemos a sus apreciables órdenes

Atentamente,

NEWMARK - VALUATION & ADVISORY SERVICES

Ing. Carlos Acevedo
Managing Director
Valuation & Advisory Services

Juan Francisco Hernández
Senior Appraiser
Valuation & Advisory Services



- ✓ 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
Newmark México

Rogelio Pérez García
Senior Consultant
Valuation & Advisory Services
Newmark México