

PROSPECTO DEFINITIVO. Los Valores mencionados en el Prospecto Definitivo han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la CNBV, los cuales no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por las leyes de otros países.

DEFINITIVE PROSPECTUS. *The securities described in this prospect have been registered with the National Registry of Securities (Registro Nacional de Valores) maintained by the National Banking and Securities Commission (Comisión Nacional Bancaria y de Valores). Such securities cannot be offered or sold outside the United Mexican States unless it is permitted by the laws of other countries.*





Actinver

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

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

FIDEICOMITENTE

FIDUCIARIO

**OFERTA PÚBLICA RESTRINGIDA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS
INMOBILIARIOS NO AMORTIZABLES, O CBFIS, EMITIDOS DE CONFORMIDAD CON UN
FIDEICOMISO DE LOS CONOCIDOS COMO FIBRA**

MONTO TOTAL DE LA OFERTA EN MÉXICO
**\$554,630,333.00 (QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS
TREINTA MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 00/100 M.N.)**

Oferta primaria de modalidad restringida en México, que se realizará a través de la BMV. Los términos con mayúscula inicial que no se encuentren de otra forma definidos tendrán el significado que se les atribuye a los mismos en la sección "I. Información General – Glosario de Términos y Definiciones" de este prospecto.

Fiduciario Emisor:	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria.
Fideicomitente:	Upsite Mexico, S.A.P.I. de C.V. (el "Fideicomitente").
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios.
Administrador:	Operadora Upsite, S.A.P.I. de C.V. (el "Administrador").
Monto Total de la Oferta Pública Restringida:	Ps. \$554,630,333.00 (quinientos cincuenta y cuatro millones seiscientos treinta mil trescientos treinta y tres Pesos 00/100 M.N.).
Tipo de Valor:	Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no amortizables, sin expresión de valor nominal (los "Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios" o "CBFIs").
Número de CBFIs a inscribir en el RNV	134,502,076 (ciento treinta y cuatro millones quinientos dos mil setenta y seis) CBFIs inscritos en el RNV (<i>Ver Sección II a) "Características de los Valores"</i>).
Número de CBFIs materia de la Oferta Pública Restringida:	14,990,009 (catorce millones novecientos noventa mil nueve) CBFIs colocados entre los posibles adquirentes, bajo la modalidad de colocación restringida. (<i>Ver Sección II a) "Características de los Valores"</i>).
Número de CBFIs de la contraprestación para los Propietarios Iniciales:	17,409,303 (diecisiete millones cuatrocientos nueve mil trescientos tres) CBFIs se reservarán para los Propietarios que aportarán los inmuebles en el Portafolio de Oportunidades de Inversión. Estos CBFIs se aportarán a un Fideicomiso Puente con el fin de que sean transferidos a los Propietarios una vez que se formalice la transmisión de propiedad de dichos inmuebles a favor de Fibra Upsite.
CBFIs en circulación	32,399,312 (treinta y dos millones trescientos noventa y nueve mil trescientos doce) CBFIs en circulación.
Clave de Pizarra:	FIBRAUP 18.
Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública:	19 de junio de 2018.
Fecha de la Oferta:	20 de junio de 2018.
Fecha de Cierre del Libro:	20 de junio de 2018.
Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con Fines Informativos:	20 de junio de 2018.
Fecha de Registro en la BMV:	21 de junio de 2018.
Fecha de Liquidación:	25 de junio de 2018. Los CBFIs suscritos serán liquidados en una exhibición como se indica más adelante en este prospecto (<i>Ver Sección II a) "Características de los Valores"</i>).
Mecanismo de la Oferta:	La oferta de los CBFIs se hará a través de la construcción de libro mediante asignación discrecional.
Denominación:	Los Certificados Bursátiles estarán denominados en Pesos.
Precio de Colocación:	\$37.00 (treinta y siete pesos 00/100 M.N.) por CBFI.

Acto Constitutivo: Los CBFIs serán emitidos por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. 3218 (el "Fideicomiso" o el "Contrato de Fideicomiso", según corresponda) de fecha 12 de junio de 2018 celebrado entre el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común y con la comparecencia del Administrador.

Fines del Fideicomiso: El fin primordial del Fideicomiso es el desarrollo y construcción y la adquisición, directa o indirecta, de Bienes Inmuebles que se destinen al arrendamiento o la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Bienes Inmuebles, así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria o fiduciaria de los bienes arrendados, dentro de México. En adición, el Fideicomiso tiene los demás fines específicos previstos en el Inciso 5.02 del Contrato de Fideicomiso.

Patrimonio del Fideicomiso: El patrimonio del Fideicomiso (el "Patrimonio del Fideicomiso") se conformará de los siguientes activos (1) la aportación inicial de Upsite Mexico; (2) los Bienes Inmuebles Aportados y los Bienes Inmuebles Adquiridos por el Fideicomiso; (3) los contratos de promesa de aportación que se firmen previo a la firma de los Convenios de Adhesión; (4) los Contratos de Arrendamiento y los Derechos de Arrendamiento que sean aportados al Fideicomiso o de cualquier otra forma sean adquiridos por el Fiduciario en cumplimiento a los fines del Fideicomiso; (5) los Derechos que por cualquier causa formen parte del Patrimonio del Fideicomiso; (6) los recursos derivados de cualquier Emisión; (7) los recursos derivados de la colocación pública o privada, según sea el caso, de CBFIs; (8) los Ingresos por Arrendamiento; (9) las Inversiones Permitidas y el producto o rendimiento de éstas; (10) los rendimientos que se obtengan por cualquier causa a favor del Patrimonio del Fideicomiso, en su caso; (11) los recursos que obtenga el Fiduciario derivados de la emisión de valores representativos de deuda, emitidos por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso; (12) los recursos que obtenga el Fiduciario derivados de cualquier préstamo, crédito o financiamiento, ya sea de instituciones financieras nacionales o extranjeras, con independencia de que dicho préstamo, crédito o financiamiento esté denominado en Pesos o en cualquier otra moneda; (13) el producto de la venta de uno o más Bienes Inmuebles o de Derechos por parte del Fiduciario; (14) los derechos derivados de cualquier contrato, convenio o acuerdo suscrito por el Fiduciario o adquirido por él, ya sea directamente o indirectamente, en cumplimiento de los fines del Fideicomiso, incluyendo enunciativa más no limitativamente los derechos que deriven de cualquier fideicomiso en el cual el Fiduciario, en cumplimiento a los fines del Fideicomiso, tenga cualquier interés jurídico o económico; (15) también forman parte del Patrimonio del Fideicomiso las obligaciones a cargo del Fiduciario incurridas en cumplimiento de los fines del Fideicomiso, de cualquier especie; (16) las demás cantidades, bienes muebles o inmuebles o derechos que por cualquier otra causa formen parte del Patrimonio Fideicomiso.

Recursos Netos de la Oferta: \$519,379,263 (Quinientos diecinueve millones trescientos setenta y nueve mil doscientos sesenta y tres Pesos 00/100 M.N.) (Sección II d) *Gastos relacionados con la Oferta.*)

Derechos que los CBFIs confieren a los Tenedores: Los CBFIs confieren a sus Tenedores (i) el derecho 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 (ii) el derecho a una parte del producto de la venta de los bienes, activos o derechos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, tomando en cuenta el pago de cualquier Deuda y demás gastos incurridos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Los CBFIs no otorgan derecho alguno directo sobre los bienes, derechos y demás activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso a sus Tenedores. En adición los Tenedores tienen los derechos establecidos en el Inciso 16.04 del Fideicomiso.

Fuente de Pago: 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 Contrato de Fideicomiso.

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, deberán ser distribuidas anualmente a los Tenedores en un monto no menor al noventa y cinco por ciento (95%) del resultado fiscal del Fideicomiso. El Comité Técnico podrá resolver Distribuciones mayores al noventa y cinco por ciento (95%) del resultado fiscal del Ejercicio o incorporar cualquier cantidad de efectivo que se mantenga en el Patrimonio del Fideicomiso para su distribución a los Tenedores, con la anuencia del Administrador. El Administrador, de conformidad con lo aprobado por el Comité Técnico, deberá instruir al Fiduciario, con por lo menos ocho (8) días hábiles de anticipación a la fecha en que se deba llevar a cabo la Distribución o Distribución en Efectivo. En seguimiento de lo anterior, el Fiduciario deberá dar aviso por escrito a la BMV, a Indeval y a la CNBV por escrito a través de los medios que estas determinen con por lo menos seis (6) días hábiles de anticipación a la fecha en que deba llevarse a cabo la Distribución o Distribución en Efectivo respectiva, debiendo señalar en el aviso respectivo, la fecha de distribución, el monto total a distribuirse a los Tenedores, diferenciando la cantidad correspondiente a reembolso de capital y resultado fiscal y demás datos que resulten necesarios. Previo a cualquier Distribución, será necesario el cumplimiento de todo lo siguiente: a) Que el Comité Técnico apruebe los estados financieros del Fideicomiso, con base en los cuales se pretenda efectuar la entrega de Distribuciones o Distribuciones de Efectivo; b) Que el Comité Técnico apruebe el monto de la Distribución de Efectivo; c) Que la asamblea anual de Tenedores haya aprobado los estados financieros del Fideicomiso; y d) Que el Administrador, con base en la resolución del Comité Técnico, realice la instrucción respectiva al Fiduciario para la entrega de las Distribuciones o Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, con base en el monto total aprobado por el Comité Técnico y el número de CBFIs en circulación. Las entregas de Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs que correspondan a cada Tenedor. El monto de cada Distribución se realizará a través del Indeval, conforme a las disposiciones aplicables conforme a la LMV y la Circular Única de Emisoras. Las Distribuciones se llevarán a cabo trimestral o semestralmente, según lo determine el Comité Técnico, siempre y cuando existan recursos líquidos disponibles para tal efecto en la Cuenta de Ingresos del 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.

Procedimiento de liquidación: Los CBFIs serán liquidados en un pago conforme a lo estipulado en la Sección II *LA OFERTA, a) Características de los Valores, Forma y Plazo para liquidar los CBFIs.* La liquidación se llevará a cabo bajo la modalidad de entrega contra pago a través del Indeval. (Sección III d) *(i) Contrato de Fideicomiso.*)

Garantía: Los CBFIs no contarán con garantía real o personal alguna.

Lugar y Forma de Pago de Distribuciones: Todos los pagos en efectivo a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, con domicilio ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, México.

Régimen Fiscal: Los inversionistas, previo a la inversión en estos instrumentos, deberán considerar que el régimen fiscal relativo al gravamen o exención aplicable a los ingresos derivados de las Distribuciones o compraventa de estos instrumentos es el previsto por los Artículos 187 y 188 de la LISR (Véase Sección III b) *iv) "Legislación aplicable y Régimen Fiscal"*).

Posibles Adquirentes: Inversionistas institucionales y calificados para participar en ofertas públicas restringidas, tanto en la oferta pública inicial como en el mercado secundario. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el presente prospecto, y en especial, la incluida bajo "Factores de Riesgo", donde se detallan ciertos factores que deben considerar antes de invertir en nuestros CBFIs.

Pago de los CBFIs: El pago por parte de los Tenedores se llevará a cabo bajo la modalidad de entrega contra pago, a través de Indeval. (*Sección III d)(i) Contrato de Fideicomiso*).

Factores de riesgo: Entre otros, existe la posibilidad de que la formalización de la aportación de los bienes inmuebles que integrarán el Portafolio de Oportunidades de Inversión podría no llevarse a cabo en el tiempo estimado o no obtenerse. Un retraso significativo en dicho proceso, podría afectar la capacidad de Fibra Upsite para iniciar o continuar con el desarrollo de los Bienes Inmuebles, lo que podría tener como consecuencia una demora en su estabilización, es decir, el periodo previsto para comenzar a recibir rentas, y por lo tanto afectar adversamente los ingresos a obtener por Fibra Upsite y por ende las Distribuciones de a nuestros tenedores. Una lista enunciativa, pero no limitativa, de factores de riesgo a considerar para la presente operación se puede encontrar en la *Sección I c) Factores de riesgo*.

Depositorio: S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval").

Representante Común: CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (el "Representante Común").

Intermediarios Colocadores y Estructuradores:



BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V.



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

LA FORMALIZACIÓN DE LA APORTACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES QUE INTEGRARÁN EL PORTAFOLIO DE OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN - QUE ENTRE OTRAS COSAS CONTEMPLA LA CELEBRACIÓN DE TODOS LOS CONVENIOS, ASÍ COMO LA OBTENCIÓN DE AUTORIZACIONES, LICENCIAS, CONCESIONES Y PERMISOS- PODRÍA NO LLEVARSE A CABO EN EL TIEMPO ESTIMADO O NO OBTENERSE DEL TODO, Y PODRÍAMOS NO SER CAPACES DE SUSTITUIR PROYECTOS QUE CONFORMAN EL PORTAFOLIO DE OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN BAJO LAS PREMISAS ESTIMADAS O EN SU CASO, BAJO PREMISAS DE INVERSIÓN MÁS ONEROSAS, LO QUE PODRÍA AFECTAR ADVERSAMENTE EL RETORNO DE LA INVERSIÓN DE LOS TENEDORES EN LOS CBFIS. UN RETRASO SIGNIFICATIVO EN DICHO PROCESO, PODRÍA AFECTAR LA CAPACIDAD DE FIBRA UPSITE PARA INICIAR O CONTINUAR CON EL DESARROLLO DE LOS BIENES INMUEBLES, LO QUE PODRÍA TENER COMO CONSECUENCIA UNA DEMORA EN SU ESTABILIZACIÓN, ES DECIR, EL PERIODO PREVISTO PARA COMENZAR A RECIBIR RENTAS, Y POR LO TANTO AFECTAR ADVERSAMENTE LOS INGRESOS A OBTENER POR FIBRA UPSITE Y EN ÚLTIMA INSTANCIA LAS DISTRIBUCIONES A NUESTROS TENEDORES. PARA CONSULTAR LOS FACTORES DE RIESGO DE LA OPERACIÓN VÉASE LA SECCIÓN I. C).

EN O ANTES DE LA FECHA DE LA OFERTA, SE HABRÁN CELEBRADO AL MENOS TRES CONVENIOS DE ADHESIÓN Y DOS CONTRATOS DE PROMESA DE ADHESIÓN, A TRAVÉS DE LOS CUALES, LOS PROPIETARIOS DE LOS TERRENOS QUE CONFORMAN EL PORTAFOLIO DE OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN, APORTARÁN O PROMETEN APORTAR LOS TERRENOS DE LOS QUE SON PROPIETARIOS A CAMBIO DE RECIBIR CIERTO NÚMERO CBFIS AL PRECIO DE COLOCACIÓN. LA EFICACIA DE LOS CONVENIOS DE ADHESIÓN Y LOS CONTRATOS DE PROMESA DE ADHESIÓN Y POR LO TANTO, LA ENTREGA DE LOS CBFIS A LOS PROPIETARIOS ESTÁ SUJETA A CIERTAS CONDICIONES RESOLUTORIAS (NEGATIVAS), ENTRE LAS QUE SE INCLUYEN: (I) QUE LAS DECLARACIONES DEL PROPIETARIO NO SEAN CIERTAS O NO SEAN CORRECTAS, (II) QUE EL INMUEBLE NO ESTÉ LIBRE DE GRAVAMEN O LIMITACIÓN DE DOMINIO, (III) QUE EL PROCESO DE AUDITORÍA AMBIENTAL NO ARROJEN RESULTADOS SATISFACTORIOS, (IV) QUE EL INMUEBLE NO CUENTE CON USO DE SUELO INDUSTRIAL, (V) QUE LA OFERTA NO CIERRE DE MANERA EXITOSA DENTRO DE UN PLAZO DE 90 DÍAS CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE CELEBRACIÓN DEL CONVENIO DE ADHESIÓN; Y (VI) QUE EL CONVENIO DE ADHESIÓN (Y POR LO TANTO, LA APORTACIÓN DE LOS INMUEBLES QUE CONFORMAN EL PORTAFOLIO DE OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN) NO SEA FORMALIZADO EN ESCRITURA PÚBLICA EN UN PLAZO DE 90 DÍAS NATURALES (Y 11 MESES PARA EL CASO DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO CENTRO I) A PARTIR DE LA FIRMA DEL MISMO. UN RESUMEN DEL FORMATO DE LOS CONVENIOS DE ADHESIÓN SE ENCUENTRA DESCRITO EN LA SECCIÓN SECCIÓN III D) (IV) RESUMEN DEL CONVENIO DE ADHESIÓN DEL PRESENTE PROSPECTO.

CADA UNO DE LOS PROPIETARIOS DE LOS TERRENOS QUE CONFORMAN EL PORTAFOLIO DE OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN HABRÁ CONSENTIDO EN QUE FIBRA UPSITE APORTE LOS CBFIS A UN NUEVO FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN ("FIDEICOMISO PUENTE"), A FIN DE QUE, ENTRE OTRAS COSAS, Y EN LA MEDIDA EN QUE SE FORMALICEN SATISFACTORIAMENTE LAS APORTACIONES DE LOS TERRENOS EN ESCRITURA PÚBLICA, EL FIDUCIARIO DE DICHO FIDEICOMISO ENTREGUE AL PROPIETARIO DEL TERRENO DE QUE SE TRATE LOS CBFIS QUE LE CORRESPONDAN. ASIMISMO, EL FIDEICOMISO PUENTE PREVÉ, DENTRO DE SUS FINES, QUE EN CASO DE QUE ALGUNO DE LOS CONVENIOS DE ADHESIÓN SE RESUELVA, EL FIDUCIARIO MANTENGA LOS CBFIS QUE ERAN MATERIA DE DICHO CONVENIO DE ADHESIÓN, PARA ENTREGARSE A UN PROPIETARIO DE TERRENOS SUSTITUTO O EN CUALQUIER OTRA FORMA QUE INDIQUE LA ASAMBLEA DE TENEDORES DE FIBRA UPSITE; EN EL ENTENDIDO QUE SI POR CUALQUIER CAUSA, TRANSCURRIDOS 12 MESES A PARTIR DE LA FECHA DE LA OFERTA PÚBLICA, DICHS CBFIS NO HAN SIDO ENTREGADOS A CAMBIO DE OTRO TERRENO O DISPUESTOS CONFORME A LAS INSTRUCCIONES DE LA ASAMBLEA DE TENEDORES, ENTONCES EL FIDUCIARIO REINTEGRARÁ DICHS CBFIS A FIBRA UPSITE, MISMOS QUE PASARÁN A SER DE TESORERÍA PARA TODOS LOS EFECTOS.

LOS INVERSIONISTAS DEBEN CONSIDERAR QUE DE ACTUALIZASE ALGUNA DE LAS CONDICIONES RESOLUTORIAS ANTES PREVISTAS RESPECTO DE UNO O MÁS TERRENOS DEL PORTAFOLIO DE OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN, EL CONVENIO DE ADHESIÓN DE QUE SE TRATE DEBERÁ SER RESUELTO; ES DECIR, QUEDARÁN SIN EFECTO ALGUNO. EN ESE CASO, EL TERRENO DE QUE SE TRATE VOLVERÁ A SER PROPIEDAD DEL PROPIETARIO ORIGINAL. SI

TRANSCURRIDOS 12 MESES A PARTIR DE LA FECHA DE LA OFERTA PÚBLICA, LOS CBFIS MATERIA DE DICHO CONVENIO DE ADHESIÓN NO HUBIEREN SIDO ENTREGADOS O A UN PROPIETARIO DE TERRENOS SUSTITUTO O DISPUESTO DE OTRA FORMA CONFORME A LAS INSTRUCCIONES DE LA ASAMBLEA DE TENEDORES, ENTONCES LOS CBFIS DE QUE SE TRATE DEBERÁN REINTEGRARSE A FIBRA UPSITE, MOMENTO A PARTIR DEL CUAL DEJARÁN DE CIRCULAR Y SERÁN DE TESORERÍA.

ADICIONALMENTE, LOS INVERSIONISTAS DEBEN CONSIDERAR QUE EL PRECIO POR LA TRANSMISIÓN DE LOS TERRENOS PODRÍA ESTAR SUJETA A AJUSTES Y, POR LO TANTO, EL NÚMERO DE CBFIS QUE FINALMENTE SEAN ENTREGADOS AL PROPIETARIO, PODRÍA SER MENOR AL NÚMERO DE CBFIS ACORDADO ORIGINALMENTE. EN LA MEDIDA EN QUE EL NÚMERO TOTAL DE CBFIS EN CIRCULACIÓN A LA FECHA DE LIQUIDACIÓN SE VEA REDUCIDO CON POSTERIORIDAD A LA OFERTA, LOS INVERSIONISTAS QUE HAYAN ADQUIRIDO CBFIS A TRAVÉS DE LA OFERTA INCREMENTARÁN DE MANERA AUTOMÁTICA SU PARTICIPACIÓN EN EL NÚMERO TOTAL DE CBFIS EN CIRCULACIÓN.

EXISTE LA POSIBILIDAD DE QUE LA FORMALIZACIÓN DE LA APORTACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES QUE INTEGRARÁN EL PORTAFOLIO DE OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN NO SE LLEVE A CABO EN EL TIEMPO ESTIMADO O NO OBTENERSE DEL TODO. UN RETRASO SIGNIFICATIVO EN DICHO PROCESO, PODRÍA AFECTAR LA CAPACIDAD DE FIBRA UPSITE PARA INICIAR O CONTINUAR CON EL DESARROLLO DE LOS BIENES INMUEBLES, LO QUE PODRÍA TENER COMO CONSECUENCIA UNA DEMORA EN SU ESTABILIZACIÓN, ES DECIR, EL PERIODO PREVISTO PARA COMENZAR A RECIBIR RENTAS, Y POR LO TANTO AFECTAR ADVERSAMENTE LOS INGRESOS A OBTENER POR FIBRA UPSITE Y POR ENDE LAS DISTRIBUCIONES A NUESTROS TENEDORES."

NO EXISTE OBLIGACIÓN DE EFECTUAR PAGOS O HACER DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES. SOLO SE HARÁN DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES EN LA MEDIDA EN QUE EXISTAN RECURSOS DISTRIBUIBLES QUE FORMEN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO Y ASÍ LO INSTRUYA EL ADMINISTRADOR CONFORME A LA POLÍTICA DE DISTRIBUCIÓN. EL FIDEICOMITENTE, EL FIDUCIARIO, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL ADMINISTRADOR, LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES, Y SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS, NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO CONFORME A LOS CBFIS, SALVO EN EL CASO DEL FIDUCIARIO CON LOS RECURSOS QUE FORMAN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO QUE SEAN DISTRIBUIBLES CONFORME A LO PREVISTO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO.

EL FIDEICOMISO PUEDE CONTRATAR DEUDA Y CREAR GRAVAMENES SOBRE LOS BIENES INMUEBLES QUE FORMEN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. POR LO TANTO, EL DESEMPEÑO FINANCIERO DEL FIDEICOMISO PUEDE VERSE ADVERSAMENTE AFECTADO SI NO SOMOS CAPACES DE HACER LOS PAGOS REQUERIDOS EN RELACIÓN CON DICHA DEUDA.

CIERTA CANTIDAD DE CBFIS QUEDARÁN EN LA TESORERÍA DEL FIDEICOMISO, POR LO QUE CADA VEZ QUE DICHS CBFIS SEAN PUESTOS EN CIRCULACIÓN IMPLICARÁ UNA DILUCIÓN DE LOS TENEDORES QUE NO PARTICIPEN EN LA SUSCRIPCIÓN. LOS TENEDORES NO NECESARIAMENTE TENDRAN UN DERECHO PREFERENTE PARA SUSCRIBIR LOS CBFIS EN TESORERÍA QUE SE PONGAN EN CIRCULACIÓN.

EL 5.5% DE LOS CBFIS MATERIA DE LA OFERTA PÚBLICA MÁS LOS RESERVADOS PARA LOS PROPIETARIOS INICIALES SERAN ENTREGADOS A LOS SOCIOS FUNDADORES A PARTIR DEL CUARTO ANIVERSARIO DE LA OFERTA PÚBLICA.

LOS INVERSIONISTAS, PREVIO A LA INVERSIÓN EN LOS CBFIS, DEBERÁN CONSIDERAR QUE EL RÉGIMEN FISCAL RELATIVO AL GRAVAMEN O EXENCIÓN APLICABLE A LOS INGRESOS DERIVADOS DE LAS DISTRIBUCIONES O COMPRAVENTA DE LOS CBFIS NO HA SIDO VERIFICADO O VALIDADO POR LA AUTORIDAD TRIBUTARIA COMPETENTE.

AL DÍA DE LA OFERTA SE TIENEN TRES CONVENIOS DE ADHESIÓN VINCULANTES Y DOS CONTRATOS DE PROMESA DE APORTACIÓN CON LOS PROPIETARIOS. SIN EMBARGO, DICHS CONVENIOS Y CONTRATOS SE ENCUENTRAN SUJETOS A CONDICIONES RESOLUTORIAS, ENTRE LAS QUE SE INCLUYEN: (I) QUE LAS DECLARACIONES DEL PROPIETARIO NO SEAN CIERTAS O NO SEAN CORRECTAS, (II) QUE EL INMUEBLE NO ESTÉ LIBRE DE GRAVAMEN O LIMITACIÓN DE DOMINIO, (III) QUE EL PROCESO DE AUDITORÍA AMBIENTAL NO ARROJEN RESULTADOS SATISFACTORIOS, (IV) QUE EL INMUEBLE NO CUENTE CON USO DE SUELO INDUSTRIAL, (V) QUE LA OFERTA NO CIERRE DE MANERA EXITOSA DENTRO DE UN PLAZO DE 90 DÍAS CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE CELEBRACIÓN DEL CONVENIO DE ADHESIÓN (O 11 MESES EN EL CASO DE CENTRO I); Y (VI) QUE EL CONVENIO DE ADHESIÓN (Y POR LO TANTO, LA APORTACIÓN DE LOS INMUEBLES QUE CONFORMAN EL PORTAFOLIO DE OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN) NO SEA FORMALIZADO EN ESCRITURA PÚBLICA EN UN PLAZO DE 90 DÍAS NATURALES A PARTIR DE LA FIRMA DEL MISMO.

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 AQUEL EN QUE SE REALICE EL PAGO DE LOS CBFIS, TOMANDO EN CUENTA CADA EXHIBICIÓN, NO SE HA INVERTIDO AL MENOS EL 70% (SETENTA POR CIENTO) DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EN LA ADQUISICIÓN O CONSTRUCCIÓN DE BIENES INMUEBLES QUE SE DESTINEN AL ARRENDAMIENTO O LA ADQUISICIÓN DEL DERECHO A PERCIBIR INGRESOS PROVENIENTES DEL ARRENDAMIENTO DE DICHS BIENES.

LAS DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO SERÁN EFECTUADAS HASTA QUE LOS BIENES INMUEBLES APORTADOS O ADQUIRIDOS ESTÉN ESTABILIZADOS Y POR LO TANTO GENEREN INGRESOS, MISMOS QUE SERÁN LA BASE PARA DETERMINAR EL RESULTADO FISCAL. DERIVADO DE QUE AL MOMENTO DE LA OFERTA PÚBLICA, LA TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD DE LOS BIENES INMUEBLES QUE SERÁN DESARROLLADOS NO HA SIDO FORMALIZADA, EL FIDEICOMISO RECIBIRÁ FLUJOS DERIVADOS DE LA OPERACIÓN HASTA EN TANTO DICHS BIENES INMUEBLES ESTÉN ESTABILIZADOS Y GENERANDO INGRESOS. LO ANTERIOR PODRÍA TOMAR TIEMPO CONSIDERABLE A PARTIR

DE LA OFERTA PÚBLICA INICIAL. POR ELLO, FIBRA UPSITE NO PUEDE ASEGURAR QUE HABRÁ DISTRIBUCIONES INICIALMENTE.

EL FIDEICOMISO NO SERÁ INSCRITO EN NINGÚN REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN LA FECHA DE LA CONCLUSIÓN DE LA OFERTA DE LOS CBFIS, POR LO QUE NO SE PUEDE ASEGURAR QUE EL FIDEICOMISO SEA DEBIDAMENTE REGISTRADO EN LA FECHA DE ADQUISICIÓN DE LOS INMUEBLES.. EN CONSECUENCIA, EN LA FECHA DE APORTACIÓN O ADQUISICIÓN NINGUN BIEN INMUEBLE SE ENCUENTRA REGISTRADO, POR TANTO SE REALIZARÁN LAS ACCIONES CONDUCENTES –DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 388 DE LA LGTOC– PARA REGISTRAR LOS BIENES INMUEBLES EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE LA ENTIDAD FEDERATIVA EN DONDE SE UBIQUEN, A MENOS QUE EL FIDEICOMISO YA HUBIERA SIDO REGISTRADO EN DICHA ENTIDAD. CUANDO SE INSCRIBAN LOS BIENES INMUEBLES EN EL REGISTRO CORRESPONDIENTE, LA TITULARIDAD DE LA PROPIEDAD DE LOS BIENES INMUEBLES DEL PORTAFOLIO DE OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN SURTIRÁ EFECTOS CONTRA TERCEROS. FIBRA UPSITE NO GARANTIZA QUE EL FIDEICOMISO SERÁ DEBIDAMENTE REGISTRADO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO CORRESPONDIENTE EN LA FECHA DE ADQUISICIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES.

NO EXISTE IMPEDIMENTO PARA LA ADQUISICIÓN DE CBFIS POR PARTE DE LOS TENEDORES, SALVO POR LO PREVISTO EN LA CLÁUSULA XVII, INCISO 17.01 DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO. TANTO LOS TENEDORES COMO LOS SOCIOS FUNDADORES PODRÁN DISPONER LIBREMENTE DE LOS CBFIS EN CUALQUIER MOMENTO. EN VIRTUD DE LO CUAL, CUALQUIER OPERACIÓN QUE SE REALICE EN EL MERCADO SECUNDARIO PODRÍA AFECTAR EL VALOR DE COTIZACIÓN DE LOS CBFIS.

Los CBFIs que se describen en este Prospecto se encuentran inscritos con el número 3265-1.81-2018-004 en el RNV y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la BMV.

La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad del valor, la solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Este Prospecto también podrá consultarse en Internet en las páginas www.bmv.com.mx y <https://www.gob.mx/cnbv>, así como en la página del Fiduciario www.actinver.com y se encuentra disponible con los Intermediarios Colocadores.

Número de oficio de autorización para su publicación 153/11905/2018 de fecha 19 de junio de 2018.
Ciudad de México, México, a 20 de junio de 2018.



DECLARACIONES SOBRE EVENTOS FUTUROS

Este Prospecto contiene declaraciones sobre eventos futuros. Se identifican las declaraciones sobre eventos futuros mediante el empleo de términos tales como “cree”, “espera”, “podrá”, “podría”, “debería”, “quiere”, “intenta”, “planea”, “proyecta”, “estima”, “predice”, o “potencial”; o el negativo de esas palabras y frases o palabras o frases similares o de significado equivalente. También se podrán identificar declaraciones sobre eventos futuros mediante discusiones sobre estrategias, planes o intenciones. Las declaraciones respecto a las siguientes cuestiones podrían resultar afectadas por varios riesgos e incertidumbres que pueden ocasionar, o de hecho ocasionan, que los resultados, el desempeño o los logros efectivamente realizados puedan ser considerablemente diferentes de los resultados, desempeño o logros expresados o implícitos en las declaraciones sobre eventos futuros. Dichas cuestiones incluyen, de manera enunciativa más no limitativa:

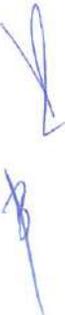
- condiciones económicas, políticas y sociales globales, en México y en los estados y municipios en donde se ubiquen los Bienes Inmuebles relacionados con el Portafolio de Oportunidades de Inversión;
- la capacidad para implementar satisfactoriamente el negocio de la Fibra y sus estrategias de crecimiento;
- el entorno competitivo en el que opera la Fibra;
- la capacidad de mantener o incrementar las rentas y las tasas de ocupación de los Bienes Inmuebles;
- el desempeño y situación económica de los arrendatarios de los Bienes Inmuebles;
- la capacidad de cobrar las rentas a dichos arrendatarios;
- contingencias derivadas de los Bienes Inmuebles que adquiera la Fibra;
- la capacidad de la Fibra para llevar a cabo adquisiciones estratégicas;
- la capacidad para obtener financiamiento en términos favorables;
- la capacidad de la Fibra para expandirse a nuevos mercados en México;
- la capacidad para arrendar o vender cualquiera de los Bienes Inmuebles, Derechos o demás activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;
- los efectos por modificaciones a principios de contabilidad, la intervención por autoridades regulatorias, funcionarios gubernamentales y en políticas fiscales o monetarias en México.
- situación general en el mercado, la situación económica y política, particularmente en México, incluyendo el efecto de la reciente desaceleración económica y la desorganización de los mercados crediticios globales;
- cómo serán empleados los recursos netos derivados de la Oferta;
- cambio en las tasas de interés y tipo de cambio;
- desastres naturales u otras condiciones ambientales que afecten los Bienes Inmuebles;
- la capacidad para generar suficiente flujo de efectivo para pagar cualesquiera obligaciones futuras derivadas de financiamientos y para realizar las Distribuciones;
- los términos de la Legislación Aplicable que afecten el cumplimiento de los fines del Fideicomiso y la interpretación de dicha legislación, incluyendo cambios en las leyes y reglamentos fiscales que afecten a las Fibras, cambios en las leyes sobre el medio ambiente, urbanización y el incremento de las tasas del ISR;



- la dependencia en la capacidad del Administrador para brindar la asesoría necesaria y adecuada administración a la Fibra y administrar el negocio y de llevar a cabo la implementación de la estrategia de crecimiento y mantenimiento de los Bienes Inmuebles y demás activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;
- la capacidad para mantener la calidad de Fibra conforme a lo previsto en la LISR;
- modificaciones a las leyes locales y federales, falta de permisos tales como aquellos relacionados con uso de suelo, impacto ambiental, licencias, permisos, concesiones y demás disposiciones administrativas que pudieran afectar el desarrollo del Portafolio de Oportunidades de Inversión y las operaciones de los Bienes Inmuebles;
- modificaciones a las leyes o disposiciones fiscales que pudieran afectar el régimen o tratamiento fiscal del Fideicomiso o el de los Tenedores; y
- otras cuestiones que están fuera del control del Administrador y de los órganos de gobierno corporativo del Fideicomiso

Las declaraciones sobre eventos futuros contenidas en este Prospecto reflejan convicciones, suposiciones y expectativas sobre el desempeño futuro del Fideicomiso y toman en cuenta toda la información con la que se dispone actualmente. La realización y exactitud de esas convicciones, suposiciones y expectativas están sujetas a riesgos e incertidumbres y podrían cambiar como resultado de diversos eventos o factores, muchos de los cuales no son o no pueden ser del conocimiento del Emisor. Algunos de esos eventos y factores se describen en las secciones “*I Información General – b) Resumen Ejecutivo*” e “*I Información General – c) Factores de Riesgo*”, del presente Prospecto. En caso de que existan cambios en las circunstancias actuales, es posible que el negocio, situación financiera, liquidez y resultados de operaciones de Fibra Upsite varíen de manera considerable respecto de lo expresado en las declaraciones sobre eventos futuros. Todas las declaraciones sobre eventos futuros tienen vigor únicamente a partir de la fecha en que se han efectuado o se efectúen. Asimismo, es factible que con el transcurso del tiempo surjan nuevos riesgos e incertidumbres, sin que el Fibra Upsite ni el Administrador se encuentren en posición de predecirlos o de conocer el impacto que causarían en el negocio, situación financiera, liquidez y resultado de operaciones.

Al menos de que se indique lo contrario, todas las cifras contenidas en este prospecto se encuentran denominadas en Pesos.



ÍNDICE

I. INFORMACIÓN GENERAL.....	14
a) Glosario de términos y definiciones.....	14
b) Resumen ejecutivo	26
c) Factores de riesgo.....	51
i) Riesgos relacionados con el negocio	51
ii) Riesgos relacionados con México.....	60
iii) Riesgos relacionados con nuestros CBFIs y los Tenedores.....	64
d) Otros valores emitidos por el fideicomiso.	79
e) Cambios significativos a los derechos de los valores inscritos en el registro	79
f) Documentos de carácter público.....	79
II. LA OFERTA.....	81
a) Características de los valores	81
b) Destino de los fondos.....	91
c) Plan de distribución.....	91
d) Gastos relacionados con la Oferta.....	97
e) Funciones del Representante Común	98
f) Nombres de personas con participación relevante en la oferta.....	101
III. EL FIDEICOMISO.....	104
a) Historia y desarrollo del Fideicomiso	104
b) Descripción del negocio.....	105
i) Sectores Industriales en los que el fideicomiso estará enfocado a invertir.....	116
ii) Patentes, licencias, marcas y otros convenios.....	130
iii) Principales clientes	130
iv) Legislación aplicable y régimen fiscal.....	130
v) Recursos humanos	138
vi) Desempeño ambiental.....	139

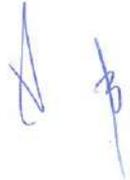
vii) Información de mercado	139
viii) Estructura de administración	150
ix) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales	156
x) Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios	156
xi) Distribuciones	156
c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso	157
i) Inmuebles propiedad del fideicomiso	157
ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios.....	157
iii) Evolución de los activos del fideicomiso	169
iv) Desempeño de los activos del fideicomiso	169
v) Criterios de Selección de Inversiones de Fibra Upsite	170
vi) Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones o desinversiones .	171
vii) Informe de deudores relevantes	172
d) Contratos y acuerdos relevantes	172
i) Contrato de Fideicomiso	172
ii) Contrato de Administración.....	217
iii) Contrato del Fideicomiso Puente	229
iv) El Convenio de Adhesión	231
v) Contratos de Promesa de Adhesión.	232
e) Administradores	232
i) Sobre el Administrador.....	232
ii) Proceso de sustitución del Administrador.	232
iii) Directivos del Administrador.....	233
f) Comisiones, costos y gastos del administrador con cargo al fideicomiso	236
g) Operaciones con Partes Relacionadas y conflictos de interés.....	242
h) Auditores externos	243
i) Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores.....	243

j) Mercado de capitales.....	243
i) Estructura del Fideicomiso y principales Tenedores	244
ii) Comportamiento de los CBFIs en el mercado de valores.....	245
iii) Formador de mercado	245
IV. EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.....	246
a) Historia y desarrollo del administrador del Patrimonio del Fideicomiso.....	246
b) Descripción del negocio.....	246
i) Actividad principal	246
ii) Visión.....	247
iii) Inteligencia de mercado.....	247
iv) Recursos humanos	248
v) Estructura corporativa.....	249
vi) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales	250
c) Administradores y accionistas.....	250
d) Modelo de Negocios	254
i) Propuesta de valor de Operadora Upsite.....	254
ii) Modelo de Ejecución.....	255
iii) Control de los Procesos Críticos de Nuestro Modelo de Negocios.....	258
iv) Estrategia de Crecimiento.....	259
e) Portafolio de Oportunidades de Inversión.....	259
f) Estructura de la Fibra.....	260
g) Presupuesto de Costos y Gastos de Operación	260
h) Política de Endeudamiento.....	265
i) Nuevas Emisiones por crecimiento futuro	266
V. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO.....	267
a) Información financiera seleccionada del fideicomiso	267
b) Informe de créditos relevantes	267

c) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación.....	267
i) Resultados de la operación.....	268
ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital.....	268
VI. INFORMACION FINANCIERA DE LA ADMINISTRACIÓN INTERNA.....	279
a) Información financiera seleccionada.....	279
b) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación.....	279
i) Resultados de la operación.....	279
ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital.....	279
VII. PERSONAS	RESPONSABLES
280	
VIII. ANEXOS.....	288
a) Opinión legal.....	288
b) Título que ampara la emisión.....	288
c) Contrato de fideicomiso.....	288
d) Contrato de administración con anexos.....	288
e) Opinión Fiscal.....	288
f) Cuestionario a Inversionistas.....	288
g) Código de Ética y Conducta en el Negocio de Fibra Upsite.....	288
h) Informes del Auditor Externo y estado financiero proforma.....	288
i) Fideicomiso Puente.....	288
j) Convenio de Adhesión.....	288
k) Contrato de Promesa de Adhesión.....	288
l) Confirmación del SAT.....	288

NINGÚN INTERMEDIARIO, APODERADO PARA CELEBRAR OPERACIONES CON EL PÚBLICO O CUALQUIER OTRA PERSONA HA SIDO AUTORIZADA PARA PROPORCIONAR INFORMACIÓN O HACER CUALQUIER DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO. COMO

**CONSECUENCIA DE LO ANTERIOR, CUALQUIER INFORMACIÓN
O DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE
DOCUMENTO DEBERÁ ENTENDERSE COMO NO AUTORIZADA
POR LA EMISORA, BTG PACTUAL CASA DE BOLSA, S.A DE C.V. Y
ACTINVER CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO
ACTINVER.**



I. INFORMACIÓN GENERAL

a) *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 de este 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 Puente que aportan inicialmente sus propiedades.

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

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

“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.

“BTG Pactual” significa, BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

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

“Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs” significa, los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios a ser emitidos por el Fiduciario de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras y otras disposiciones legales aplicables, que serán inscritos en el RNV y listados en la BMV, y en su caso, otros mercados internacionales.

“CFF” significa, Código Fiscal de la Federación.

“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.

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

“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, o bajo la modalidad restringida, de CBFIs emitidos conforme a lo previsto en este Fideicomiso, por medio de oferta

pública a través de la BMV 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 a sus respectivas facultades.

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

“Contratos de Construcción” significa, contratos de construcción que el Fiduciario celebrará con terceros en cumplimiento de los fines del Fideicomiso, conforme a las instrucciones del

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

“Convenio de Adhesión” significa, un convenio que conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, del Comité Técnico, o del Administrador, según sus respectivas facultades, celebre el Fiduciario con los Propietarios, mediante el cual dichos Propietarios aportarán al Patrimonio del Fideicomiso uno o más Bienes Inmuebles y se adherirán al Fideicomiso a cambio de CBFIs para los Proyectos iniciales, o CBFIs o una mezcla de pago en efectivo y CBFIs para los posteriores; en el entendido que; la aportación realizada por los Propietarios iniciales, deberá ser aprobada por el Comité Técnico en su sesión inicial.

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

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

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

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

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

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

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

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

“Distribución” significa, las utilidades generadas de las inversiones llevadas a cabo por el Fiduciario en Bienes Inmuebles, Inversiones Permitidas o de cualquier otra forma para 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 que realice el Fiduciario, de tiempo en tiempo en cada Fecha de Emisión, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, incluyendo la Oferta Pública.

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

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

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

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

“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 Puente” significa el fideicomiso mediante el cual se transferirán los CBFIs destinados a los Propietarios iniciales a éstos, una vez que se fomalice la transmisión de la propiedad de los Bienes Inmuebles Aportados. El plazo inicial del Fideicomiso Puente será un año contado a partir de la fecha en la que se le aporten los CBFIs reservados para los Propietarios iniciales o el necesario para disponer de los CBFIs conforme a las instrucciones que correspondan, según lo autorice el Comité Técnico.

“Fideicomiso Upsite” o “Fibra Upsite” significa, el fideicomiso No. 3218, según sea modificado de tiempo en tiempo.

“Fideicomitente” significa, Upsite Mexico.

“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 CBFIs o una mezcla de CBFIs y efectivo para los futuros.

“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.

“Fiduciario Puente” significa, CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

“GATT” significa, Acuerdo General sobre Aranceles y Comercio.

“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.

“Inversionista Principal” significa, un inversionista de capital inicial que proporcionará el “capital semilla” a Upsite Mexico, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas.

“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. Los Intermediarios Colocadores para la Oferta Pública son BTG Pactual y Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.

“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.

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

“LIC” significa, la Ley de Instituciones de Crédito.

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

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

“LMV” significa, Ley del Mercado de Valores.

“México” significa, los Estados Unidos Mexicanos.

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

“NIIFs” significa, las Normas Internacionales de Información Financiera (“*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.

“OEMs” significa, *Original Equipment Manufacturer*, (Fabricantes de Equipo Original, en español).

“Oferta Pública” significa, la oferta pública de los CBFIs, bajo modalidad restringida, a que se refiere este prospecto.

“OMC” significa, Organización Mundial de Comercio.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“PIB” significa, Producto Interno Bruto.

“Política de Endeudamiento” significa, la política de endeudamiento prevista en el Fideicomiso, que implica que el Fiduciario no podrá contratar ningún crédito, préstamo o financiamiento, cualquiera que sea su naturaleza, si el monto total insoluto de dichos créditos, préstamos o financiamientos implica un Apalancamiento mayor al cincuenta por ciento (50%), y el Índice de Cobertura de Deuda no podrá ser menor a 1, al momento y después de dar efecto a la contratación de dicho crédito, préstamo o financiamiento.

“Portafolio de Oportunidades de Inversión” significa, la cartera de proyectos potenciales de inversión en Bienes Inmuebles que actualmente tiene el Administrador, y para los que, en principio, se utilizarán los recursos netos de la Oferta Pública.

“Precio de colocación” significa \$37.00 (Treinta y siete Pesos 00/100).

“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.

“Proyecto” significa, la constitución del Fideicomiso con la finalidad primordial de adquirir o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de bienes inmuebles, así como para otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria o fiduciaria de los bienes arrendados, según lo determine el Administrador, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores de acuerdo a sus respectivas facultades conforme a lo establecido en el Fideicomiso, todo ello dentro de México, así como la venta o disposición de Bienes Inmuebles y demás activos y Derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.

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

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

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

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

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

“Título” significa, el título o los títulos que representen los CBFIs materia de la emisión de que se trate, incluyendo, sin limitar, el título de la Emisión inicial que se depositarán en Indeval.

“TLCAN” significa, Tratado de Libre Comercio de América del Norte.

“Transacciones de Formación” significa todos y cada uno de los actos y transacciones conforme a las cuales se consoliden el Portafolio de Oportunidades de Inversión en el Patrimonio del Fideicomiso, que constituyen, a partir de la constitución del Fideicomiso, la colocación de los CBFIs y la aportación de los Bienes Inmuebles propiedad de los Propietarios que constituyen nuestro Portafolio de Oportunidades de Inversión actual, a cambio de CBFIs.

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

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

b) Resumen ejecutivo

Este resumen destaca la información seleccionada del presente prospecto y puede no contener todos los elementos que deben ser considerados por el inversionista. El presente prospecto debe ser leído en su totalidad, incluyendo los factores de riesgo y la información financiera proforma no auditada que aparece en otras partes de este prospecto.

Oportunidad de inversión

Fibra Upsite es un vehículo inmobiliario de reciente formación, estructurado como una Fibra, con un planteamiento de inversión único enfocado en apoyar al mercado de las Pequeñas y Medianas Empresas (PYMEs) a través del desarrollo de bienes inmuebles innovadores bajo la estrategia de economía compartida (“*sharing economy*”).

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

La estrategia de Fibra Upsite se basa en captar posibles arrendatarios que han quedado fuera del ámbito de los desarrolladores tradicionales y proporcionarles acceso a instalaciones de primera clase y servicios compartidos, mediante la oferta de espacios industriales diseñados para promover un ambiente de colaboración. Estimamos que lo anterior generará ahorros para los inquilinos y mejorará su productividad y rentabilidad. Debido al enfoque en desarrollo durante el ciclo inicial es posible esto impacte negativamente la potencial distribución a tenedores en su primera etapa.

Fundamentos de inversión



- 1 FIBRA diseñada para brindar retornos superiores vs. alternativas existentes
- 2 Plataforma única que permite acceso a todas las fases del desarrollo inmobiliario
- 3 Estrategia de “economía compartida” enfocada a PYMEs en sectores de alto valor agregado
- 4 Portafolio con ubicaciones “*prime*” que permite incrementar la creación de valor
- 5 Equipo reconocido y con amplia experiencia e intereses alineados a los inversionistas

Hemos definido diferentes tipos de producto que nos permitirán atender a un amplio espectro de empresas. Dentro de los productos innovadores que Fibra Upsite ofrecerá a sus clientes figuran los siguientes:

- Co-Working industrial
- *Clusters*

- Edificios industriales tradicionales
- Espacios de oficinas dentro de los mismos desarrollos



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

Fibra Upsite ha identificado un potencial Portafolio de Oportunidades de Inversión con una superficie de terreno de aproximadamente 598 mil metros cuadrados, el cual se compone de 5 proyectos iniciales ubicados en los mercados más dinámicos de México.

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

Panorama general

A nivel mundial, las PYMEs son un sector generalmente desatendido; por ejemplo, en la posibilidad de acceso a inmuebles de calidad para sus operaciones. Este problema se agudiza en los países en desarrollo donde el acceso a fuentes de capital es limitado, muchas de ellas

carecen de activos para otorgar garantías y de un historial de crédito. Lo anterior les impide operar en instalaciones industriales modernas y por ende, dificulta la obtención de certificaciones normalmente exigidas en distintas industrias.

En México existen 5.6 millones de unidades económicas de las cuales el 0.2% son consideradas grandes empresas, el 0.8% medianas y el 99.0% pequeñas y micro. Del total de unidades económicas, 490,000 son empresas de manufactura, las cuales representan el 8.8% pero generan el 48% del Producto Interno Bruto y el 24% de los empleos en el país¹.

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



Fuente: INEGI 2014

Upsite Mexico busca llevar a cabo el desarrollo de bienes raíces industriales en México, así como la compraventa de este tipo de inmuebles para su arrendamiento. El objetivo de Upsite es atender las necesidades de las PYMEs dentro de las industrias más dinámicas en el país y principalmente orientadas al sector exportador de manera directa o indirecta.

Algunas de estas industrias son:

- Dispositivos médicos
- Farmacéutica
- Biotecnología
- Agroindustrial
 - Alimentos y bebidas
- Manufactura ligera
 - Automotriz
 - Aeroespacial

¹ INEGI, 2014 “Censo Económico 2014”

- Electrónica
- Manufactura avanzada



Fuente: Equipo directivo de Upsite.

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

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

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

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

Mercado objetivo y proceso de selección de empresas

El mercado objetivo para Fibra Upsite son fundamentalmente las 490,000 empresas manufactureras, muchas de las cuales participan en los sectores de interés antes mencionados. Es necesario reconocer que un número importante de estas empresas se enfrenta a limitaciones relacionadas con el acceso a financiamiento y capital que les impide operar en espacios eficientes.

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

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

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

Por otro lado, existe un gran interés por parte de las Secretarías de Desarrollo Económico de los Estados, al reconocer que son las PYMEs las que mayor contribución hacen al PIB de éstos y las mayores generadoras de empleo.

Estrategia general

Nuestro Portafolio de Oportunidades de Inversión contempla la aportación de terrenos con ubicaciones *prime* a Fibra Upsite por parte de sus Propietarios, a cambio de CBFIs, para el caso de los 5 proyectos que inicialmente planeamos adquirir y desarrollar, ubicados en los Estados de México, Guanajuato, Chihuahua y Baja California o de una mezcla de efectivo y CBFIs para adquisiciones futuras. Aun cuando no podemos asegurarlo, esperamos que la aportación de los terrenos se realice a un precio competitivo en cada región, lo que haría que los proyectos sean

más competitivos. El incentivo de los Propietarios deriva de su deseo de participar en cada una de las etapas del desarrollo y de ser parte de un vehículo público a través del cual obtienen certificados con un potencial de crecimiento y rendimiento que no obtendrían de otra forma.

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



Vehículo estructurado bajo la figura de FIBRA

Después del periodo de desarrollo se habrá invertido un total de MXN \$2,322 millones

Estructura de capital	
Capital (MXN\$ mm)	
Valor de aportación de los terrenos	\$644
Efectivo para construcción y desarrollo (recursos de la oferta)	\$555
Flujo generado por la operación	\$193
Deuda (MXN\$ mm)	
Deuda con costo	\$930
Inversión total	\$2,322

Ventajas del esquema de FIBRA
<ul style="list-style-type: none"> • Esquema de aportación que permite adquirir terrenos en condiciones competitivas y maximizar retornos • La aportación y el mecanismo de fondeo del vehículo minimiza el efecto de "negative carry" • Eficiente estructura de capital • Esquema de aportación permite el acceso a terrenos en ubicaciones "prime" • Beneficios fiscales a tenedores de CBFIs • Negocio escalable con "pipeline" identificado

Nota:
El tipo de cambio utilizado fue de 20:3129
Se estima que el periodo de desarrollo y estabilización puede llevarse aproximadamente 5 años a partir de la Oferta Pública Inicial

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

El acercamiento de nuestro departamento comercial con las PYMEs se hace de manera directa, a través de empresas “ancla” previamente identificadas, con el apoyo de las Secretarías de Desarrollo Económico de los Gobiernos Estatales y Municipales, de Asociaciones y Cámaras, o de corredores inmobiliarios profesionales, entre otros.

Hemos solicitado apoyo a instituciones de desarrollo del Gobierno Federal para el otorgamiento de garantías a las PYMEs en algunos de los arrendamientos que estas contratarán. Este esquema se utilizaría principalmente en las áreas de “Co-Working” que es donde participarán las empresas más pequeñas que probablemente no cuenten con garantías propias. Cuando se otorguen las anteriores, Fibra Upsite podría descontar los contratos arrendamiento para su financiamiento, al igual que otros contratos de arrendamiento o servicios con empresas más sólidas que ocuparán productos de tipo industrial tradicional o *Cluster*.

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

Estamos convencidos de que como resultado de la sólida relación que mantenemos con los clientes, así como las características de nuestros productos y servicios, tendremos acceso a oportunidades futuras de repetir negocio y atraer cadenas de suministro.

Innovación de la plataforma industrial de México

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

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

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

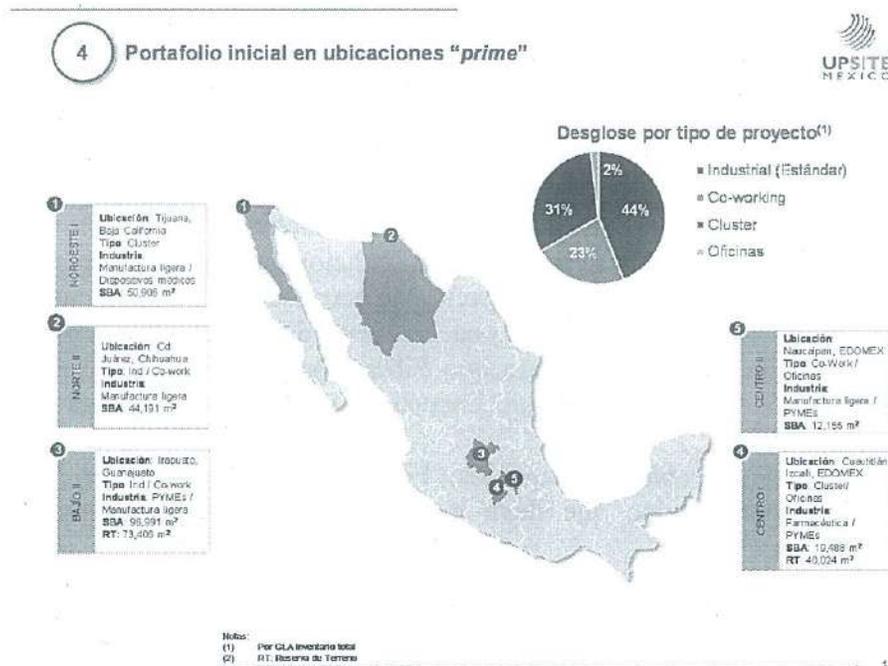
El Administrador está convencido que los Tenedores de CBFIs de Fibra Upsite estarán siendo partícipes de una “Democratización de innovación y de productividad” a gran escala en el país.

Ubicación y tamaño del Portafolio de Oportunidades de Inversión

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

Con base en lo anterior, nuestro modelo financiero preliminar contempla el desarrollo de aproximadamente 17 edificios industriales y de oficinas dentro de los desarrollos con una Superficie Bruta Arrendable (SBA) total aproximada de 223,731 metros cuadrados y una inversión aproximada de \$114 millones de dólares.

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



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

Proyecto	Tipo de Producto	Area Terreno (M2)	SBA M2 (estimada)
1. NOROESTE I	Cluster	119,469	50,906
2. NORTE II	Estandar + Co-working	100,000	44,191
3. BAJIO II	Estandar + Co-working	302,085	96,991
4. CENTRO I	Cluster	69,007	19,488
5. CENTRO II	Co-working + Oficinas	7,367	12,155
Total		597,928	223,731

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

La estrategia de selección de terrenos incluyó una búsqueda exhaustiva en ubicaciones prime de la república mexicana por más de 12 meses. Estos proyectos se encuentran diversificados por mercado y por tipo de producto tomando en cuenta la vocación de cada ubicación geográfica. Durante el proceso de selección de terrenos, se tomaron en cuenta los siguientes factores para determinar la viabilidad de cada uno de los proyectos:

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

Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones o desinversiones

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

- Planeación
- Construcción
- Estabilización
- Desinversión

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

Proyecto	Empieza	Termina	Desviación +/-
Proyecto #1 - NOROESTE I	01/07/2018	31/01/2023	6 meses
Construcción	01/07/2018	31/07/2022	6 meses
Estabilización	30/04/2019	31/01/2023	6 meses
Proyecto #2 - NORTE II	01/07/2018	30/04/2021	6 meses
Construcción	01/07/2018	31/01/2021	6 meses
Estabilización	31/05/2019	30/04/2021	6 meses
Proyecto #3 - BAJIO II	01/07/2019	30/09/2024	6 meses
Construcción	01/07/2019	31/03/2024	6 meses
Estabilización	31/03/2020	30/09/2024	6 meses
Proyecto #4 - CENTRO I	01/07/2019	31/08/2021	6 meses
Construcción	01/07/2019	28/02/2021	6 meses
Estabilización	31/08/2020	31/08/2021	6 meses
Proyecto #5 - CENTRO II	01/07/2018	30/09/2019	6 meses
Construcción	01/07/2018	30/04/2019	6 meses
Estabilización	30/04/2019	30/09/2019	6 meses

Información acerca de la inversión estimada del Portafolio de oportunidades de inversión

Por la reciente creación de Fibra Upsite y en virtud de que los Bienes Inmuebles de los proyectos que el Administrador tiene como Portafolio de Oportunidades de Inversión, serán desarrollados por el Fiduciario a través del Administrador con posterioridad a la fecha de la Oferta Pública, no es posible definir los montos de inversión definitivos de los proyectos del portafolio, así como la inclusión definitiva de cada uno de ellos dentro del Portafolio estabilizado. Sin embargo, creemos que de acuerdo a nuestra experiencia, la distribución de la inversión del Portafolio de Oportunidades de Inversión se pudiera integrar de acuerdo a la siguiente tabla:

(En pesos mexicanos)

Proyecto	Infraestructura	Edificios Base	Mejoras	Gastos Colaterales	Total¹
1. NOROESTE I	63,733,457	219,866,277	44,522,024	7,376,438	335,498,196
2. NORTE II	50,351,320	194,466,816	93,833,459	5,479,890	344,131,485

3. BAJIO II	96,113,596	417,814,394	153,565,366	12,303,118	679,796,473
4. CENTRO I	27,654,454	85,981,211	25,565,501	3,904,135	143,105,301
5. CENTRO II	-	99,214,293	44,402,269	17,147,302	160,763,864
Total	237,852,827	1,017,342,989	361,888,619	46,210,883	1,663,295,319

(1) No incluye el valor de los terrenos aportados

Tipos de Producto

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

Fibra Upsite contará con los siguientes productos:

1. Co-Working Industrial – Compañías, negocios y/o investigadores que comparten área de trabajo, y maquinaria moderna y servicios de diferentes tipos que les permite mejorar su uso de capital, los costos de operación, generar ahorros y consolidar negocios futuros.
2. Desarrollo de *Clusters* – Agrupamientos de compañías dentro de un mismo sector que establecen operaciones en un sitio común (parques industriales o complejos de oficinas dentro de los desarrollos) y crean sinergias entre sus empresas, además de compartir infraestructura específica para ese sector.
3. Industrial Estándar (construcción a la medida o edificios inventario) – La construcción a la medida es un producto ideal para compañías de manufactura y logística que buscan establecer operaciones en los mercados más dinámicos de México. Los edificios inventario nos dan la flexibilidad de atender compañías que no necesitan instalaciones especializadas o no tienen tiempo de llevar a cabo el proceso de diseño y construcción de un edificio a la medida.
4. Oficinas dentro de los desarrollos – Espacios de oficinas dentro de desarrollos industriales que apoyan los centros operativos para el establecimiento de la parte de una compañía de negocios que está conformada por personal administrativo y de soporte.

Locaciones ideales para laboratorios, Centros de Investigación y Desarrollo, oficinas administrativas, etc.

Proceso de inversión

Operadora Upsite llevó a cabo un proceso de selección de proyectos basado en la experiencia de más de 15 años de su equipo administrativo y en un proceso que consiste en:

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

Nuestro proceso de inversión permite incorporar la experiencia del equipo, identificar, prospectar, sustentar y seleccionar el mercado objetivo de clientes/arrendatarios potenciales dentro de cada uno de los mercados estratégicos y sectores o industrias más dinámicos e innovadores del país, donde enfocaremos primordialmente las inversiones de Fibra Upsite.

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

Proceso de desinversión

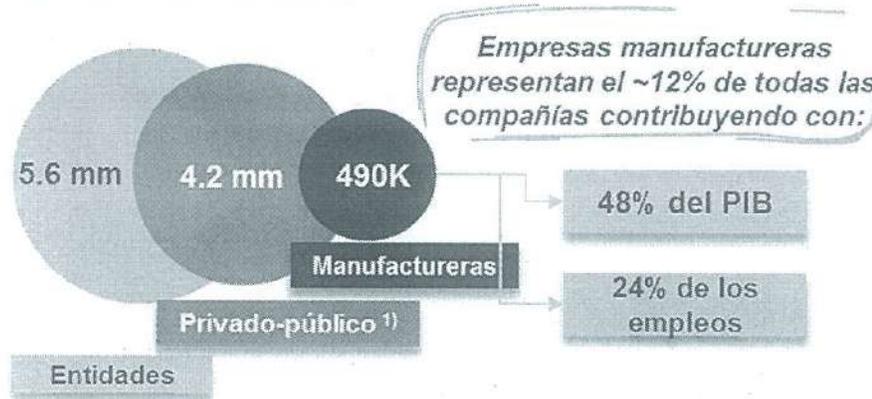
Después de que se haya logrado la estabilización de los proyectos incluidos en el Portafolio de Oportunidades de Inversión, el Administrador buscará capitalizar, de manera selectiva, el valor residual de los mismos mediante la enajenación de los Bienes Inmuebles. Lo anterior con el objetivo de que los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

Oportunidades de mercado

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

Según un estudio de la OCDE², éste claramente es el caso de México toda vez que las PYMEs representan el 99.8% del total de las empresas, son los empleadores más importantes en el país con 72.3% de la población económicamente activa y generan el 52% del PIB nacional. Estas compañías también son vitales para la economía nacional dada su contribución a la producción y distribución de bienes, así como a su capacidad de adaptarse a los cambios tecnológicos y a su gran potencial de empleo. En ese sentido, representan un medio excelente para fomentar el desarrollo económico y la distribución de la riqueza.

En el país, el universo completo de entidades económicas registradas en el INEGI³ es de 5.6 millones, de las cuales 4.2 millones pertenecen al sector privado / público, sin contar las entidades rurales, de servicios públicos y religiosas. Existen 490,000 compañías en el sector manufacturero y, según el último censo económico realizado por el INEGI, éste genera 48% del PIB de México, concentrando casi el 12% del total de las compañías y empleando 24% del total de la población económicamente activa.



1) Filtrado excluyendo entidades rurales, de servicios públicos y religiosas⁴

Modelo de inteligencia de mercado

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

² OCDE, 2013 "Studies on SMEs and Entrepreneurship: Mexico"

³ INEGI, 2014 "Censo Económico 2014"

⁴ INEGI, 2014 "Censo Económico 2014"

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

Criterios de Selección (Target Screening Process)

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

Nuestro objetivo es captar posibles arrendatarios que han quedado fuera del ámbito de los desarrolladores tradicionales y proporcionarles el acceso a instalaciones de primera clase y servicios compartidos de Fibra Upsite al ofrecerles un espacio de inmuebles industriales diseñados para promover un ambiente de colaboración.

Participación en toda la cadena de valor de un negocio inmobiliario



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

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

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

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

En el mismo sentido, el artículo 188 fracción XI de la Ley del ISR permite a los fideicomitentes que aportan bienes inmuebles a un fideicomiso y que reciban certificados a cambio, diferir el pago del ISR hasta que se enajenen cada uno de dichos certificados.

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

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

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

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

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

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

portafolios estabilizados. El análisis para esta capitalización será realizado caso por caso y revisado y aprobado por el Comité Técnico tomando en cuenta las tasas de capitalización de mercado al momento de la disposición.

Beneficios por participar en toda la cadena de desarrollo

Fibra Upsite comparte con sus Inversionistas las fases de mayor valor agregado

Estimación indicativa de diferencia en retorno de inversión Fibra Upsite vs modelo tradicional



Las cifras indicadas son estimaciones de Fibra Upsite y no cuentan con una revisión independiente por parte del auditor ni de los intermediarios colocadores. No se pretende influir al lector ni dar una guía sobre los rendimientos que pudiera dar la Fibra a sus inversionistas, sino proporcionar elementos para que este tenga mayor profundidad de información y realice sus propios cálculos.

Fuente: Equipo Directivo de Upsite.

Alineación de intereses

Nuestra propuesta de estructura está diseñada para alinear los intereses de los inversionistas y el Administrador. Partimos de la base que el Administrador es el líder del Proyecto y de la generación de oportunidades de inversión para Fibra Upsite, pero que no tendrá el control de la misma. El Comité Técnico está integrado por una mayoría de miembros independientes.

Por otra parte, el esquema de compensaciones del Administrador también está alineado con los intereses de los Tenedores de CBFIs, ya que para su diseño y concepción se tomaron en consideración todos los elementos que pudieran causar algún tipo de conflicto de interés entre las partes. Por lo anterior, no existe un esquema de comisiones como forma de compensación del Administrador. Operadora Upsite presentará anualmente un presupuesto que será aprobado

por el Comité Técnico. El Incentivo de Desempeño se determina con base en ciertos indicadores de desempeño, los cuales estarán bajo la supervisión continua de dicho Comité.

El esquema de compensaciones del Administrador contempla dos apartados:

- Presupuesto de Costos y Gastos de Operación, que incluye el Incentivo por Desempeño, y
- Bono a Socios Fundadores.

Para una descripción detallada del esquema de compensación al Administrador ver sección III, inciso d) ii) "*Compensaciones del Administrador*".

Este plan está pensado para que el Tenedor de CBFIs obtenga un completo alineamiento de intereses, partiendo de la transparencia en la operación y hasta el reparto de rendimientos excedentes a la base establecida, todo esto bajo la supervisión del Comité Técnico.

Creemos que nuestro esquema de compensaciones está diseñado de tal forma que se maximizará la inversión de la Oferta Pública Inicial obteniendo los resultados óptimos en el corto, mediano y largo plazo. Esperamos que alineando los incentivos se lograrán las metas propuestas en temas de desarrollo, operación, y captura de nuevas oportunidades.

Este sistema de compensación al Administrador, no incluye el pago de ninguna comisión; lo cual nos diferencia del esquema de compensación de las Fibras tradicionales.

5 Eficiencia en costos de operación

Apalancamiento operativo positivo a través de las mejores practicas en compensación a ejecutivos

1. Presupuesto y Bono a Socios Fundadores ⁽¹⁾

		Tipo	Descripción
Presupuesto	Costos + Operación	Efectivo (anual)	Presupuesto de gastos de operación aprobado anualmente por el Comité Técnico
	Certificados para Fundadores ⁽²⁾	CBFIs (en 5 exhibiciones)	Equivalente al 5.5% del total de CBFIs material de la Oferta Pública y de los destinados a Propietarios del Fideicomiso Puente, devengados en 5 exhibiciones de 1.1% por año a partir de 4to aniversario ⁽³⁾

Notas:

- (1) Toda compensación será monitoreada por el Comité Técnico.
- (2) Capital otorgado a los socios fundadores.
- (3) Sujeto a métrica de desempeño basado en crecimiento de IJAY.

Fuente: Equipo directivo de Upsite.

Nuestras Fortalezas

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

Lo anterior esperamos que permita a Fibra Upsite acceder a un mercado objetivo poco atendido por los grandes desarrolladores inmobiliarios industriales. Operadora Upsite ha integrado una extensa base de datos que nos permite identificar a una gran cantidad de clientes potenciales dentro de las industrias objetivo. Asimismo, hemos identificado empresas que se constituirán como “ancla” de algunos de los proyectos y que a su vez tienen la capacidad de atraer otras empresas del mismo giro que actualmente son sus clientes o proveedores.

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

Equipo de administración experimentado

Los principales ejecutivos del equipo de administración cuentan con amplia experiencia en la administración, comercialización, desarrollo, arrendamiento, adquisición, financiamiento de inmuebles y en la administración de empresas inmobiliarias cuyos valores se cotizan entre el público inversionista de México. Los Socios Fundadores llevan más de 15 años de experiencia en el sector y trabajando como equipo. Durante su experiencia previa, este equipo diseñó esquemas y estructuras legales, financieras y comerciales para el levantamiento de capital privado, capital público y el desarrollo de edificios e infraestructura que permitieron ejecutar proyectos de alto impacto en el país.

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

Estos servicios se ofrecerán a través de sus oficinas en la Ciudad de México, Querétaro, Cd. Juárez, Tijuana así como en una oficina de promoción en Alemania. Dichas ubicaciones nos permitirán ofrecer un servicio más personalizado y abrir nuevas oportunidades de negocio. Adicionalmente, la empresa planea ejecutar posteriormente proyectos en las Ciudades de Monterrey, Querétaro, Aguascalientes, Saltillo, Guadalajara y Puebla, entre otros.

- Director General: Rodolfo Gerardo Balmaceda García cuenta con aproximadamente 25 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 aproximadamente 18 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 aproximadamente 18 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.

Atracción de instituciones de desarrollo

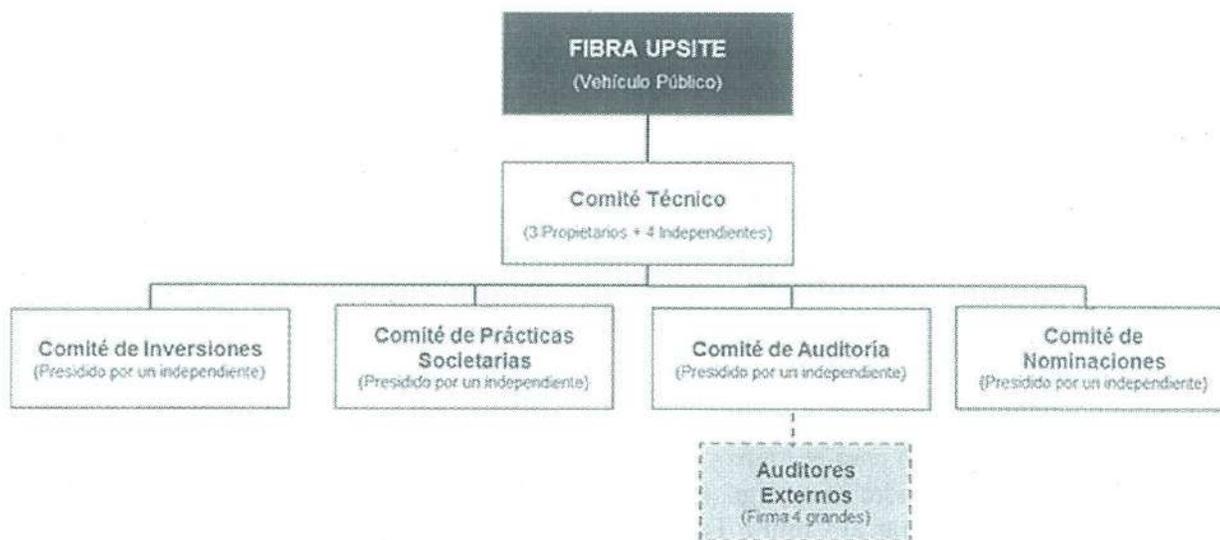
El enfoque innovador de Fibra Upsite contempla un apoyo directo a las PYMEs y a los empresarios sin precedentes, proporcionándoles acceso a propiedades modernas, que alguna vez estuvieron reservadas para grandes empresas y transnacionales.

Adicionalmente, hemos solicitado el apoyo a instituciones de desarrollo del Gobierno Federal para el otorgamiento de garantías a las PYMEs que se pudieran ubicar dentro de los espacios contemplados en el Portafolio de Oportunidades de Inversión. En caso de poder estructurar este programa, Fibra Upsite podría tener acceso a un espectro más amplio de clientes potenciales lo que permitirá un mejor nivel de ocupación.

Estructura de gobierno corporativo

Nuestro gobierno corporativo es un reflejo de una perspectiva de liderazgo en materia de mejores prácticas empresariales que toma en consideración los intereses de los Tenedores de CBFIs. El Comité Técnico y los comités de apoyo como son el de Auditoría y Prácticas Societarias contarán con mayoría de miembros independientes. Los Comités de Inversiones y de Nominaciones funcionarán bajo el liderazgo del Administrador, que designará a quien deba presidirlos y en los que tendrá mayoría.

El siguiente esquema muestra nuestra estructura anticipada de gobierno después de dar efecto a nuestras Operaciones de Formación:



Comité Técnico

El Comité Técnico supervisará al Administrador y tendrá 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 para el logro y consecución de los fines del Fideicomiso se encomienda al Administrador conforme al Contrato de Administración.

Inicialmente, el Comité Técnico estará integrado por las personas que se indican en la siguiente tabla:

Miembro	Sexo	Edad	Suplente	Sexo	Edad	Cargo
Rodolfo Gerardo Balmaceda García	M	59	Juan Carlos Talavera de Noriega	M	45	Presidente
Roque Alonso Trujillo Quintana	M	42	Daniel Roberto Trujillo Quintana	M	39	Miembro
Alejandro Ituarte Egea	M	44	Alejandro Lelo de Larrea Gaudiano	M	35	Miembro
Javier Fernández Guerra (*)	M	61	Enrique Estevez Alverde (*)	M	62	Miembro
Iga María Wolska (*)	F	34	José Martí Cotarelo	M	63	Miembro
José Luis Guerrero Álvarez (*)	M	74	Vicente Saisó Alva (*)	M	44	Miembro
Cynthia Salicrup Río de la Loza (*)	F	45	Mariángela Garza Amador (*)	F	45	Miembro
Romualdo Segovia Serrano			Héctor Flores Senties			Secretario

(*) *Consejero Independiente*

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

Comités independientes

El Comité Técnico contará con subcomités independientes: (i) el Comité de Auditoría, que vigilará el cumplimiento de los lineamientos, las políticas, los sistemas de control interno y las prácticas en materia de auditoría del Fideicomiso y, además, revisará y aprobará los reportes de auditoría interna, las entregas de información y los reportes elaborados por los auditores externos; y (ii) el Comité de Prácticas Societarias, que proporcionará apoyo al Comité Técnico con respecto a la toma de ciertas decisiones relacionadas con el régimen de operación interno del Fideicomiso, especialmente en los casos en que puedan existir conflictos de intereses con el Administrador o sus afiliadas.

El Comité de Inversiones, evaluará todos los posibles proyectos para inversión en Bienes Inmuebles y Derechos para el logro y consecución de los fines del Fideicomiso, y el Comité de Nominaciones que tendrá 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. Ambos subcomités estarán integrados por miembros del Comité Técnico, pero funcionarán bajo el liderazgo de los miembros designados por el Administrador.

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



SISTEMA DE DIVULGACIÓN DE GOBIERNO CORPORATIVO	FIBRA UPSITE	SISTEMA DE DIVULGACIÓN DE GOBIERNO CORPORATIVO	FIBRA UPSITE
Estructura del Comité Técnico		Comité Técnico y Diversidad	
Tamaño del Comité Técnico	7	# de Mujeres en el Comité Técnico	2
Sistema de Comité Técnico Unitario o "Two Tier"	Unitario	% de Mujeres en el Comité Técnico	29%
Sistema clasificado de Comité Técnico	No	Mujer CEO	No
Independencia del Comité Técnico		Mujer Presidente del Comité Técnico	No
# de Directores Ejecutivos en el Comité Técnico	3	# de ejecutivos hombres en la compañía	6
% de Directores Ejecutivos en el Comité Técnico	43%	# de Ejecutivos mujeres en la compañía	0
# de Miembros independientes en el Comité Técnico	4	% de Ejecutivos mujeres en la compañía	0%
% de Miembros independientes en el Comité Técnico	57%	Edad del Director más joven	34
Dualidad del CEO	Si	Edad del Director más maduro	58
Miembro Independiente Presidente del Comité Técnico	No	Rango de edad en el Comité Técnico	42
		Edad promedio del Comité Técnico	51
		Duración del Comité Técnico (años)	1
		Duración de los Directores en el Comité Técnico	1

Fuente: Terminal de Bloomberg y Equipo de Upsite.

Papel del Fiduciario

El Fiduciario emitirá certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en una o más emisiones, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y serán listados en la BMV para ser colocados entre el gran público inversionista.

Pretendemos que dentro de un corto plazo después de la colocación de los CBFIs, los Propietarios que identificamos más adelante en este Prospecto contribuyan sus propiedades inmobiliarias para ser desarrolladas por Fibra Upsite, a cambio de CBFIs.

Nuestro objetivo inicial es desarrollar un portafolio exclusivo y de alta calidad de inmuebles. Los Tenedores de los CBFIs se beneficiarán de esta propuesta innovadora al participar en todas las etapas de desarrollo de dichos proyectos inmobiliarios.

Resumen de la información financiera

Por la reciente creación de Fibra Upsite y en virtud de que los Bienes Inmuebles de los proyectos que el Administrador tiene como portafolio de oportunidades de inversión, serán desarrollados por el Fiduciario a través del Administrador con posterioridad a la fecha de la Oferta Pública, no se cuenta con información financiera auditada.

Información financiera proforma no auditada

Fideicomiso Irrevocable de Administración No. 3218 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (Fibra Upsite)

**Estado Proforma de Posición Financiera No Auditado
Al 12 de junio de 2018
(En pesos Mexicanos)**

	Al 12 de junio de 2018 (auditadas)	Ajustes Proforma		
		Convenios de Adhesión o contratos privados de promesa de aportación- Nota 3a (Ver sección V. Información Financiera del Fideicomiso)	Recursos de la Oferta Pública-Nota 3b (Ver sección V. Información Financiera del Fideicomiso)	Cifras Proforma (no auditadas)
Activo				
Efectivo	\$ 1,000	\$ -	\$ 549,535,075	\$ 549,536,075
Propiedades de inversión	-	660,850,206	-	660,850,206
Total del activo	\$ 1,000	\$ 660,850,206	\$ 549,535,075	\$ 1,210,386,281
Pasivo y patrimonio				
Pasivo:				
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	\$ -	\$ 16,705,995	\$ (16,705,995)	\$ -
Total del pasivo	-	16,705,995	(16,705,995)	-
Aportaciones	1,000	644,144,211	566,241,070	1,210,386,281
Total del patrimonio	1,000	644,144,211	566,241,070	1,210,386,281
Total del pasivo y patrimonio	\$ 1,000	\$ 660,850,206	\$ 549,535,075	\$ 1,210,386,281

Las notas adjuntas son parte de los estados.⁵

⁵ Ver Sección V Información Financiera del Fideicomiso

Eventos Relevantes del Fiduciario

Por la reciente creación de Fibra Upsite a la fecha de la Oferta Pública, no existen Eventos Relevantes que revelar en los términos de las disposiciones legales aplicables.

c) Factores de riesgo

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

i) Riesgos relacionados con el negocio

Situación económica y de la industria.

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

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

Factores socio-políticos y ambientales.

El gobierno mexicano, históricamente, ha tenido gran injerencia en el ámbito social y en el económico. El diseño de la política pública afecta las condiciones del mercado y esto pudiera tener un impacto en nuestra operación. Sobre el tema, se debe resaltar que México celebrará elecciones presidenciales en 2018, lo cual pudiera traducirse en nuevas políticas, legislación, y demás regulaciones y actos que directa o indirectamente afecten el desempeño de Fibra Upsite.

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

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

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

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

En algunos supuestos, la responsabilidad recae en el propietario u operador de manera objetiva. Por ello, a pesar de que se procurará que los Arrendatarios den cumplimiento a sus obligaciones en materia de medio ambiente o que indemnicen a la Fibra en el caso contrario, podríamos estar sujetos a responsabilidad en virtud del título de propiedad sobre los Bienes Inmuebles y no podemos asegurar que los Arrendatarios cumplan con la obligación de indemnización de

manera puntual. Por otro lado, las obligaciones en materia ambiental pudieran tener un impacto en la capacidad de pago de los Arrendatarios, que podría redundar en un retraso en el pago de las rentas.

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

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

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

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

Volatilidad de mercados financieros.

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

Desaceleración económica de los diferentes sectores objetivo.

Una desaceleración económica se traduce en un mercado en el cual el financiamiento es limitado y no atractivo, que presenta un aumento en los costos y con alta volatilidad. De enfrentarnos a semejante panorama económico, podríamos no ser capaces de realizar las inversiones necesarias para implementar el plan de negocios para Fibra Upsite, terminar

proyectos en desarrollo, o cumplir con nuestras obligaciones y compromisos cuando se venzan. El acceso a capital depende de circunstancias sobre las cuales Fibra Upsite no tiene control, como las condiciones generales de mercado, la percepción en el mercado de nuestros ingresos actuales y potenciales en el futuro, y de las Distribuciones de Efectivo y precio de mercado de nuestros CBFIs. Podríamos no estar en posición de aprovechar las ventajas de oportunidades de inversión atractivas para el crecimiento si somos incapaces de tener acceso a los mercados de capital oportunamente en términos favorables.

Aumento de la competencia.

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

Restricciones en materia operativa y financiera.

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

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

Daños o pérdidas por fenómenos naturales y cambio climático.

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

Desarrollo de propiedades industriales.

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

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

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

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

Retrasos o mejoras en nuestras propiedades.

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

Los activos inmobiliarios no son líquidos.

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

Nuestra capacidad para vender nuestros activos inmobiliarios en términos ventajosos depende de factores fuera de nuestro control, incluyendo la competencia por parte de otros vendedores, la demanda de posibles compradores y el acceso a financiamiento. Dada la incertidumbre de las condiciones de mercado que podrían afectar la futura venta de nuestros inmuebles, no podemos asegurar que lograremos vender nuestras propiedades con un margen de utilidad o que podremos siquiera venderlas.

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

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

Podríamos no ser capaces de completar desarrollos o adquisiciones que pudieran hacer crecer nuestro negocio y, aun cuando consumáramos los desarrollos o adquisiciones, podríamos no ser capaces de integrar y operar exitosamente las nuevas propiedades.

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

- podríamos desarrollar o adquirir propiedades que, una vez desarrolladas o adquiridas, no aumenten nuestros resultados, y podríamos no ser capaces de administrar y arrendar exitosamente dichas propiedades para cumplir con expectativas;
- podríamos no ser capaces de generar suficiente flujo de efectivo de nuestras operaciones o levantar el capital o de obtener el financiamiento en condiciones satisfactorias o en lo absoluto para completar un desarrollo o una adquisición;
- podríamos no ser capaces de adquirir las propiedades deseadas debido a la competencia de otros inversionistas inmobiliarios con mayores recursos financieros o de otro tipo de recursos, incluyendo otras sociedades operadoras de inmuebles y fondos de inversión;
- podríamos necesitar incurrir en gastos adicionales a los presupuestados para el desarrollo de propiedades o para hacer mejoras necesarias a las propiedades adquiridas;
- podríamos adquirir propiedades sin recurso, o con recurso limitado, por pasivos, conocidos o desconocidos, tales como de limpieza por contaminación ambiental, reclamaciones de arrendatarios, vendedores u otras personas contra los antiguos dueños de las propiedades y reclamaciones por indemnizaciones de socios generales, directores, funcionarios y demás personas indemnizadas por los antiguos dueños de las propiedades;

- los contratos para la adquisición de propiedades generalmente están sujetos a ciertas condiciones para el cierre incluyendo la terminación de manera satisfactoria de las investigaciones de auditoría, por lo que podríamos invertir grandes cantidades de capital y tiempo en posibles adquisiciones que seamos incapaces de consumir;
- el proceso de desarrollo o adquisición o posible desarrollo o adquisición de una nueva propiedad podría desviar la atención de nuestro equipo de administración del resto de las operaciones de nuestro negocio; y
- podríamos no ser capaces de integrar las nuevas adquisiciones de manera rápida y eficiente a nuestra cartera y operaciones.

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

Sucesión de funcionarios clave.

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

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

Incurrir en deuda para financiar adquisiciones.

Las obligaciones financieras futuras derivadas de la Deuda que contratemos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso pueden restringir nuestra flexibilidad operacional y nuestra capacidad para hacer crecer nuestro negocio, a través de adquisiciones o de otra manera. Si somos incapaces de obtener capital en términos y condiciones que estimemos aceptables, es probable que tengamos que reducir el número de propiedades que podemos adquirir, y el retorno apalancado generado por las propiedades que sí adquiramos puede ser menor. Nuestra capacidad de refinanciar la deuda que se contrate en términos aceptables o del todo, está sujeta a todos los factores anteriores y también se verá afectada por nuestra posición financiera, resultados de operación y flujos de efectivo futuros y dichos factores también están sujetos a

incertidumbres, y por lo tanto podemos ser incapaces de refinanciar la Deuda que se contrate con cargo al Patrimonio del Fideicomiso según vaya venciendo. Todos estos acontecimientos pueden tener un efecto material adverso en nuestro desempeño financiero.

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

La formalización de la aportación de los Bienes Inmuebles que integrarán el Portafolio de Oportunidades de Inversión – que entre otras la obtención de autorizaciones, licencias, concesiones y permisos – podría no llevarse a cabo en el tiempo estimado o no obtenerse del todo, y podríamos no ser capaces de sustituir proyectos que conforman el Portafolio de Oportunidades de Inversión bajo las premisas estimadas o en su caso, bajo premisas de inversión más onerosas, lo que podría afectar adversamente el retorno de la inversión de los Tenedores en los CBFIs. Un retraso significativo en dicho proceso, podría afectar la capacidad de Fibra Upsite para iniciar o continuar con el desarrollo de los Bienes Inmuebles, lo que podría tener como consecuencia una demora en su estabilización, es decir, el periodo previsto para comenzar a recibir rentas, y por lo tanto afectar adversamente los ingresos a obtener por Fibra Upsite y en última instancia las Distribuciones a nuestros Tenedores.

Posibles problemas legales con los Arrendatarios.

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

Adicionalmente, la solicitud de concurso mercantil de los arrendatarios puede afectar adversamente la percepción de las rentas que generen los Bienes Inmuebles. La solicitud de concurso mercantil de los arrendatarios podría dar lugar a la terminación de sus Contratos de Arrendamiento, lo que podría afectar negativamente la condición financiera de Fibra Upsite. La solicitud de concurso mercantil por parte de los arrendatarios podría impedir o eliminar la capacidad de Fibra Upsite para cobrar los saldos adeudados y pagos de rentas futuras.

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

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

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

ii) Riesgos relacionados con México

El 1 de julio de 2018 se llevarán a cabo elecciones presidenciales en México y se votará por nuevos senadores y diputados al Congreso de la Unión.

El 1 de julio de 2018 se llevará a cabo la votación para elegir al nuevo presidente México, senadores y diputados al Congreso de la Unión y nueve gubernaturas locales para los estados de Chiapas, Guanajuato, Jalisco, Morelos, Puebla, Tabasco, Veracruz, Yucatán así como la Ciudad de México, entre varios otros cargos de elección popular a nivel federal y local.

Como resultado del proceso electoral, México tendrá un nuevo presidente por los próximos 6 años y la integración del poder legislativo cambiará por completo. El titular del poder ejecutivo tiene facultades para dictar políticas públicas e implementar ciertas acciones gubernamentales de fundamental trascendencia para el destino del país, incluyendo su economía.

El candidato que actualmente lidera la preferencia electoral en las encuestas, se ha pronunciado en contra de algunas de las medidas adoptadas por el gobierno encabezado por el Presidente Enrique Peña Nieto, incluyendo la reforma energética, educativa y los esfuerzos que hasta ahora se han llevado a cabo para la renegociación del TLCAN. Aun cuando no es claro si algún partido alcanzará la mayoría en alguna de las cámaras que integran el Congreso de la Unión, en caso de que el candidato que actualmente lidera la preferencia electoral en las encuestas, resulte ganador de la elección presidencial y alcance la mayoría necesaria en el congreso o logre los acuerdos necesarios con las distintas facciones que integren el poder legislativo, podría

implementar cambios substanciales a la constitución, leyes federales, reglamentos, políticas y regulaciones vigentes en México.

Por otro lado, si el partido político del candidato que resulte ganador en la elección presidencial no alcanza la mayoría en el Congreso de la Unión, se podrían dar desacuerdos insuperables entre ambos poderes, el ejecutivo y el legislativo, los cuales podrían impedir la aprobación o implementación de medidas, políticas y nuevas leyes y reformas, o la continuidad de las previamente aprobadas (incluyendo la aprobación del TLCAN por parte del Senado, si es que llega a ocurrir después de las elecciones) que resulten necesarias o convenientes para el desempeño del País.

En cualquier caso, la implementación de cambios a la legislación actual o la imposibilidad de hacer los cambios que resulten necesarios para el avance del país, podrían generar incertidumbre, lo que a su vez podría afectar la situación económica del país y la estabilidad del Peso, entre otras variables macroeconómicas. Las elecciones del 2018, tanto a nivel federal como local, y la incertidumbre asociada al resultado de las mismas podría afectar de manera importante las actividades, situación financiera, los resultados de operación, los flujos de efectivo y las perspectivas del Patrimonio del Fideicomiso, y por lo tanto de los CBFIs.

Condición macroeconómica.

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

Eventos socio-políticos.

Entre los factores socio-políticos que pudieran tener un impacto en el desempeño de nuestras operaciones son la relación entre México y Estados Unidos, así como la violencia en el país. Por

un lado, las recientes elecciones presidenciales en Estados Unidos han impactado en gran medida el tipo de cambio. Por otro lado, las manifestaciones por parte de la administración de los Estados Unidos en relación con nuestro país, particularmente sobre la renegociación de acuerdos comerciales, ha influenciado y seguirá influenciando las decisiones de los inversionistas extranjeros y la competitividad de México.

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

Disposiciones legales, ambientales y de seguridad.

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

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

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

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

Tipo de cambio, inflación y tasas de interés.

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

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

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

México ha experimentado tasas de inflación altas. Las tasas de inflación altas pueden afectar nuestro desempeño financiero. La tasa anual por inflación publicada por el Banco de México fue del 4.0% en 2013, 4.1% en 2014 2.1% en 2015 y 3.4% en 2016 y 6.3% al 30 de junio de 2017. Si México experimenta inflación elevada de nuevo en el futuro, podríamos no ser capaces de ajustar las rentas que les cobramos a nuestros arrendatarios para que no afecte nuestras operaciones.

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

Cambios en la legislación.

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

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

Las elecciones presidenciales en Estados Unidos de América de noviembre de 2016 dieron como resultado el triunfo del partido republicano, tanto en la presidencia como en la integración del Congreso. Las políticas y directrices que dicho partido siga durante su gobierno podrían no ser favorables para México, e inclusive afectarlo de manera adversa. Cualquier renegociación de tratados comerciales u otros cambios en la política exterior por parte de la nueva administración estadounidense podría afectar las variables macroeconómicas de las cuales depende la estabilidad del sistema económico en México, incluyendo sin limitar, tasas de interés, tipo de cambio del peso frente al dólar, convertibilidad monetaria y la inflación. La nueva administración presidencial ha impulsado la renegociación de tratados comerciales, incluyendo el TLCAN, entre otras políticas proteccionistas anunciadas durante la campaña e implementadas en los últimos meses como la imposición de aranceles a importaciones de ciertos productos. La nueva administración ha anunciado que si los términos del TLCAN que está siendo renegociado no son aceptables, podría dar por terminado el TLCAN. Asimismo, en caso de que ocurran cambios en las políticas de la nueva administración presidencial de Estados Unidos, el gobierno mexicano podría implementar acciones en represalia, tales como la imposición de restricciones en importaciones mexicanas de productos provenientes de Estados Unidos o importaciones y exportaciones de productos a Estados Unidos o sobre las remesas de Estados Unidos para México. Los actos antes descritos por cualquiera de los gobiernos de Estados Unidos o México, o por ambos, podrían afectar de manera importante las actividades, situación financiera, los resultados de operación, los flujos de efectivo y las perspectivas del Patrimonio del Fideicomiso, a los arrendatarios y por lo tanto de los CBFIs.

iii) Riesgos relacionados con nuestros CBFIs y los Tenedores

Sobre los Convenios de Adhesión y Contratos de Promesa de Adhesión

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

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

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

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

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

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

Fluctuaciones en el precio de los CBFIs.

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

- i. Percepción de la operación de las Fibras y rendimiento de los CBFIs comparado con otros valores;
- ii. condiciones de mercado;
- iii. variaciones reales o anticipadas en nuestros resultados de operación;
- iv. cambios en nuestras operaciones o ingresos estimados o la publicación de reportes de análisis sobre nosotros o el mercado de bienes inmuebles;
- v. cambios en las valuaciones de mercado de entidades similares a la nuestra;

- vi. aumentos en las tasas de interés, lo cual puede causar que los Tenedores de nuestros CBFIs exijan un rendimiento más alto;
- vii. reacciones adversas a cualesquier términos y condiciones de endeudamiento;
- viii. reacciones adversas a cualquier adquisición o disposición que completemos en el futuro;
- ix. adiciones o salidas de personal clave del Administrador o del Comité Técnico;
- x. especulación de la prensa o la comunidad inversionista;
- xi. cambios en nuestra distribución o en nuestra Política de Distribución;

- xii. cambios a nuestras políticas contables; y

- xiii. la promulgación de legislación u otro tipo de desarrollo del marco regulatorio que pueda afectar de manera adversa a nosotros o nuestra industria.

Obtención de financiamiento.

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

Nos apoyamos en fuentes externas de capital, incluyendo financiamiento y emisión de valores para financiar necesidades futuras de capital. La disponibilidad de financiamiento es limitada y las tasas de interés y términos y condiciones generales de financiamiento podrían ser menos competitivas con respecto a otros países desarrollados. Además, la desaceleración económica global ha dado lugar a un entorno de capital caracterizado por disponibilidad limitada, aumento de costos y volatilidad significativa. Si no fuéramos capaces de obtener el capital necesario en condiciones satisfactorias o de obtenerlo, podemos no ser capaces de realizar las inversiones necesarias para expandir nuestro negocio, terminar proyectos en desarrollo o cumplir con nuestras obligaciones.

Nuestro acceso al capital depende de una diversidad de factores sobre los cuales tenemos muy poco control o no lo tenemos, incluyendo las condiciones de mercado generales, la percepción en el mercado de nuestros ingresos, Distribuciones y precio de mercado de nuestros CBFIs. Podríamos desaprovechar las oportunidades de inversión atractivas para el crecimiento en caso

de que seamos incapaces de tener acceso a las distintas fuentes de financiamiento en términos favorables.

Pagos de dividendos.

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

Limitación en nuestra flexibilidad operativa y financiera.

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

Liquidez.

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

- a) la volatilidad significativa en el precio de mercado y el volumen negociado de valores de empresas en nuestro sector, que no necesariamente se relacionan con el desempeño operativo de estas empresas;
- b) la percepción de los inversionistas respecto de nuestros prospectos y los prospectos de nuestro sector;
- c) la diferencia entre nuestros resultados financieros y operativos actuales y aquellos esperados por nuestros inversionistas;
- d) los cambios en nuestras utilidades o variaciones de los resultados de operación;
- e) el desempeño operativo de empresas similares a nosotros, ya sea en México o en otro país;

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

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

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

El Administrador no está dedicado a la construcción y en el curso ordinario licitará a diferentes empresas constructoras para el desarrollo de los diferentes proyectos en el Portafolio de Oportunidades de Inversión. Normalmente, procuramos la celebración de contratos de

construcción a precio alzado acompañados de fianzas de cumplimiento que nos permitan lograr las estimaciones de costo estimadas para cada proyecto.

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

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

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

Posibles modificaciones al régimen fiscal de Fibras.

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

No existe una calificación crediticia para la Emisión.

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

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

Simultáneamente a la Oferta Pública inicial de CBFIs, emitiremos 102,102,764 (ciento dos millones ciento dos mil setecientos sesenta y cuatro) CBFIs que mantendremos en tesorería para que en el futuro sean (i) suscritos por nuestros Tenedores en ejercicio del derecho de suscripción, en caso de que el Comité Técnico así lo determine, o (ii) materia de una colocación pública o privada en México o en el extranjero; o (iii) utilizados como contraprestación por la aportación de Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso por parte de los Propietarios que se adhieran al Fideicomiso, o (iv) entregados para el cumplimiento de planes de compensación de los Ejecutivos que el Administrador indique; y/o (v) entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso. Todo lo anterior, conforme los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso.

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

Cada vez que los CBFIs que se mantienen en tesorería, sean puestos en circulación, sin ofrecer un derecho de suscripción preferente a los Tenedores, implicará una dilución para ellos. La colocación de CBFIs que mantenemos en tesorería resultará en una dilución de los derechos económicos y de voto de los Tenedores y podría generar una percepción negativa por parte del mercado y una disminución potencial en el precio de mercado de los CBFIs

Cierta cantidad de CBFIs serán entregados a los Socios Fundadores.

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

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

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

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

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

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

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

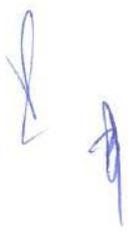
Las condiciones económicas futuras pudieran afectar adversamente al negocio y el precio de los CBFIs.

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

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

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

Incapacidad del Fideicomiso, para mantener el cumplimiento de las disposiciones aplicables de la Ley del Impuesto sobre la Renta.



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

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

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

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

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

Al día de la oferta se tienen tres Convenios de Adhesión vinculantes y dos Contratos de Promesa de Adhesión con los Propietarios sujetos a condiciones resolutorias.

Al día de la Oferta Pública se tendrán celebrados Convenios de Adhesión y Contratos de Promesa de Adhesión con los Propietarios de los terrenos que conforman el Portafolio de Oportunidades de Inversión, en términos de los mismos, los propietarios habrán adquirido la

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

A la fecha de la Oferta Pública, no se contará con avalúos de los Bienes Inmuebles adquiridos

A la fecha de la Oferta Pública, no contaremos con avalúos de los terrenos que forman parte del Portafolio de Oportunidades de Inversión inicial. Como se menciona en este prospecto, nuestras estimaciones del valor de dichos terrenos se basan en reportes de firmas especializadas, según la ubicación de cada terreno, tales como CBRE / Colliers, Citius Capital y *Colliers International – Mexico's Industrial Real Estate Costs Guide*. No podemos garantizar que los precios a los que se aporten los terrenos que forman parte del Portafolio de Oportunidades de Inversión inicial, se ajuste a las estimaciones de precio que hemos considerado o a los avalúos que en su oportunidad obtendremos para la consumación de dicha aportación, lo que puede afectar adversamente nuestras estimaciones y el rendimiento real para los Tenedores de los CBFIs.

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

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

suficientes para restaurar la posición económica con respecto a un Bien Inmueble afectado y podría verse afectada adversamente Fibra Upsite.

Impuesto sobre adquisición de Bienes Inmuebles.

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

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

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

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

Es difícil removernos como el Administrador del Fideicomiso; además de que se requiere del voto favorable del sesenta y seis por ciento (66%) del total de los CBFIs en circulación al momento de la resolución respectiva, encontrar a un administrador sustituto puede ser una tarea complicada para los Tenedores de los CBFIs. El hecho de no encontrar a un administrador sustituto, podría tener consecuencias adversas para Fibra Upsite. Lo anterior ya que, la

operación de Fibra Upsite depende de los contactos de negocio del Administrador, su habilidad de contratar, capacitar y supervisar a su personal y de implementar las estrategias. En caso de perder los servicios proporcionados por el Administrador, el negocio y el desempeño financiero de la Fibra podrían verse afectados adversamente.

Limitación en la flexibilidad operativa y financiera de Fibra Upsite.

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

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

Derivado de que al momento de la oferta pública, la transmisión de la propiedad de los bienes inmuebles que serán desarrollados no ha sido formalizada, el Fideicomiso recibirá flujos derivados de la operación hasta en tanto dichos Bienes Inmuebles estén estabilizados y generando ingresos. Lo anterior podría tomar tiempo considerable a partir de la Oferta Pública inicial. Por ello, Fibra Upsite no puede asegurar que habrá Distribuciones inicialmente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- i. El número de propiedades adquiridas.

ii. La medida en la cual procesos relevantes han sido adquiridos (por ejemplo, administración estratégica de procesos, procesos operativos y procesos de administración de recursos, incluyendo, administración financiera en relación con la propiedad, manejo del tipo de contratos celebrados y la composición de los inquilinos, obtención de nuevos arrendamientos), también considerando servicios complementarios (por ejemplo, mantenimiento, seguridad y contabilidad).

iii. El grado en que el portafolio de propiedades o la compañía adquirida haya incorporado su propio personal para administrar las propiedades y/o para implementar procesos (incluyendo cualquier sistema administrativo como en el caso de generación de información).

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

d) Otros valores emitidos por el fideicomiso.

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

e) Cambios significativos a los derechos de los valores inscritos en el registro

No aplica.

f) 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.

La oficina principal del Fiduciario se ubica en Guillermo González Camarena 1200, Centro de Ciudad de Santa Fe, C.P. 01210, Ciudad de México, México Tel. 55 86 36 55 50.

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>.

A solicitud del inversionista, BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V. o Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver entregarán copias de dichos documentos, contactando a Rodrigo Riveroll Gómez (rodrigo.riveroll@btgpactual.com) si para BTG o a Paulina Ezquerro Martín (pezquerro@actinver.com.mx) si para Actinver Casa de Bolsa.

El Administrador podrá, a solicitud del inversionista, entregar copias de dichos documentos contactando a Alejandro Lelo de Larrea Gaudiano, Teléfono 55 21 67 09 77.

Asimismo, una vez que concluya la Oferta Pública inicial, de conformidad, con la LMV y disposiciones legales aplicables, el Fideicomiso estará obligado a divulgar información periódica respecto de la situación financiera y de los resultados del Patrimonio del Fideicomiso, así como de cualesquiera Eventos Relevantes. Cualquier Tenedor que compruebe dicho carácter, con un estado de cuenta con antigüedad no mayor a 60 (sesenta) días, emitido por una institución financiera, podrá solicitar al Representante Común copia de cualquier información que éste haya recibido en relación con el Fideicomiso, para lo cual deberá dirigirse a las oficinas corporativas del Representante Común ubicadas en Cordillera de los Andes 265 piso 2, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Ciudad de México, a la atención de Patricia Flores Milchorena, Teléfono 55 50 63 39 12.

La persona encargada de relaciones con inversionistas será Alejandro Ituarte Egea, quien puede ser contactado en el Edificio denominado Espacio Santa Fe, ubicado en Carretera México – Toluca No. 5420, Piso 20, Delegación Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05118, Ciudad de México, México, Teléfono 55 21 67 09 77 y en la siguiente dirección de correo electrónico aituarte@upsite-mexico.com.

II. LA OFERTA

a) Características de los valores

Tipo de Oferta	Oferta primaria en modalidad restringida en México
Importe total de la Emisión	\$554,630,333 (quinientos cincuenta y cuatro millones seiscientos treinta mil trescientos treinta y tres pesos 00/100 M.N.).
Número de CBFIs materia de la oferta	14,990,009 (catorce millones novecientos noventa mil nueve) CBFIs sin considerar los CBFIs que se entregarán a los Socios Fundadores.
CBFIs reservados para los Propietarios	Aproximadamente 17,409,303 (diecisiete millones cuatrocientos nueve mil trescientos tres) CBFIs se reservarán para los Propietarios que aportarán los inmuebles en el Portafolio de Oportunidades de Inversión. Estos CBFIs se aportarán a un Fideicomiso Puente con el fin de que sean transferidos a los Propietarios una vez que se formalice la transmisión de propiedad de dichos inmuebles a favor de Fibra Upsite.
CBFIs en tesorería	Simultáneamente a la Oferta Pública inicial de CBFIs, emitiremos 102,102,764 (ciento dos millones ciento dos mil setecientos sesenta y cuatro) CBFIs que mantendremos en tesorería para que en el futuro sean (i) suscritos por nuestros Tenedores en ejercicio del derecho de suscripción, en caso de que el Comité Técnico así lo determine, o (ii) materia de una colocación pública o privada en México o en el extranjero; o (iii) utilizados como contraprestación por la aportación de Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso por parte de los Propietarios que se adhieran al Fideicomiso, o (iv) entregados para el cumplimiento de planes de compensación de los Ejecutivos que el Administrador indique; y/o (v) entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso. Todo lo anterior, conforme los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso.

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

Precio de Colocación

El Precio de Colocación es de \$37 (treinta y siete pesos 00/100 M.N.) por CBFI.

Periodo por el que se mantendrá vigente la Oferta Pública

El período por el que se mantendrá vigente la oferta correrá desde la Fecha de la Oferta y hasta la Fecha de Cierre de Libro.

Forma y plazo para liquidar los CBFIs

25 de junio de 2018. Los CBFIs serán liquidados en una exhibición. La liquidación se llevará a cabo bajo la modalidad de entrega contra pago a través de Indeval. *ver (Sección III d)(i) Contrato de Fideicomiso)*

Posibles Adquirentes de los CBFIs

Personas físicas o morales cuando, en su caso, su régimen de inversión lo prevea expresamente, que mantuvo en promedio durante el último año inversiones en valores equivalentes en moneda nacional a por lo menos veinte millones de unidades de inversión.

Régimen fiscal aplicable

El Fideicomiso se regulará por lo establecido en los artículos 187 y 188 de la LISR y se estima que recibirá el tratamiento fiscal previsto en dichos artículos.

Para revisar la información relativa al régimen fiscal *(ver sección III b) iv), del presente prospecto).*

Seguros de los Inmuebles relacionados con los Activos

Todos los Inmuebles relacionados con los Activos estarán asegurados en términos de la práctica de mercado acorde con el tipo de negocio de la Fibra.

Emisor

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como Fiduciario del Fideicomiso No. 3218, conocido como "Fideicomiso Upsite" o "Fibra Upsite"

Tipo de valor	Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, no amortizables.
Clave de Pizarra	FIBRAUP 18
Mecanismo de la Oferta	La Oferta Pública de los CBFIs se hará a través de la construcción de libro mediante asignación discrecional.
Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública	19 de junio de 2018
Fecha de la Oferta Pública	20 de junio de 2018
Fecha de Cierre de Libro	20 de junio de 2018
Fecha de Publicación del aviso de Colocación	20 de junio de 2018
Fecha de Registro en BMV	21 de junio de 2018
Recursos Netos de la Oferta	\$519,379,263 (Quinientos diecinueve millones trescientos setenta y nueve mil doscientos sesenta y tres Pesos 00/100 M.N.).
CBFIs en circulación luego de la Oferta Pública	14,990,009 (catorce millones novecientos noventa mil nueve) CBFIs que materia de la Oferta Pública; adicionalmente, aproximadamente 17,409,303 (diecisiete millones cuatrocientos nueve mil trescientos tres) CBFIs de la contraprestación reservados para los Propietarios Iniciales.
Destino de los Recursos	El destino de los recursos será utilizado por el Fiduciario para la inversión en el desarrollo del Portafolio de Oportunidades de Inversión; para necesidades de capital de trabajo del Administrador; y para cubrir los gastos relacionados con la Oferta Pública.

Derechos de los Tenedores de los CBFIs

Los CBFIs en todo caso conferirán a sus Tenedores (i) el derecho 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 (ii) el derecho a una parte del producto de la venta de los bienes, activos o derechos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, tomando en cuenta el pago de cualquier Deuda y demás gastos incurridos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

Los CBFIs no otorgan derecho alguno directo sobre los bienes, derechos y demás activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso a sus Tenedores.

En adición los Tenedores tienen los derechos a que se refiere el Inciso 16.03 y 16.04 del Fideicomiso. (*ver sección III b) ix)*)

Derechos de Suscripción

El Fideicomiso no prevé un derecho preferente para suscribir CBFIs que se emitan en lo futuro, a favor de los Tenedores. No obstante lo anterior, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, podrán determinar que los Tenedores tengan un derecho preferente para suscribir nuevos CBFIs que se emitan en lo futuro, incluyendo CBFIs que se mantienen en tesorería y que puedan ser materia de una colocación privada en lo futuro.

Derechos de Voto

Los CBFIs confieren derecho a un voto por cada CBFI en las Asambleas de Tenedores. Los CBFIs pendientes de pago no confieren derechos corporativos o patrimoniales a sus suscriptores, sino hasta la fecha de pago en su totalidad.

Restricciones para transferencia de CBFIs

El Fideicomiso contiene algunas restricciones referentes a la tenencia de CBFIs, así como a la celebración de convenios de voto.

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 10% o más del total de los CBFIs en circulación (lo que aplicará por cada 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.
- b) 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 en este apartado.

La autorización del Comité Técnico deberá ser previa y por escrito, y se requerirá indistintamente de si la adquisición de los CBFIs, valores o derechos relativos a los mismos, se pretende realizar dentro o fuera de bolsa de valores, directa o indirectamente, a través de ofertas públicas o privadas, o mediante cualesquiera otra modalidad o acto jurídico, en una o varias operaciones de cualquier naturaleza jurídica, simultaneas o sucesivas, en México o en el extranjero.

En caso de que se lleven a cabo compras o adquisiciones de CBFIs o se celebren convenios de los restringidos en el Fideicomiso, sin observarse el requisito de obtener el acuerdo favorable, previo y por escrito del Comité Técnico, entonces los CBFIs, valores o derechos relativos a los mismos que hayan sido materia de dichas compras, adquisiciones o convenios, no otorgarán derecho o facultad alguna para votar en las Asambleas de Tenedores, ni se podrán ejercer cualesquiera otros derechos diferentes a los económicos que les correspondan, sin necesidad de resolución judicial alguna o de cualquier otro acto por parte del Fiduciario o del Administrador a todo lo cual renuncian los Tenedores, por el sólo hecho de adquirir uno o más CBFIs.

Esta restricción no será aplicable para el caso de que una persona o grupo de personas lleve a cabo una oferta pública de adquisición por la totalidad de los CBFIs en circulación al momento de la oferta, si dicha oferta cumple con todos los requisitos previstos por la LMV para la oferta pública de adquisición forzosa de CBFIs ordinarias de una sociedad anónima bursátil, y la oferta está sujeta a la adquisición de CBFIs que representen el sesenta y seis (66%) de los CBFIs en circulación en ese momento.

(ver Sección III d) i))

Inversiones del Patrimonio del Fideicomiso

El Fiduciario llevará a cabo inversiones en Bienes Inmuebles y Derechos conforme a las instrucciones del Administrador, del Comité Técnico o de la Asamblea de

Tenedores, según corresponda conforme a las facultades y poderes de cada uno de ellos según lo establecido en el Fideicomiso. Todas las inversiones que lleve a cabo el Fiduciario serán con cargo exclusivo al Patrimonio del Fideicomiso.

Amortización

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.

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, deberán ser distribuidas anualmente a los Tenedores en un monto no menor al noventa y cinco por ciento (95%) del resultado fiscal del Fideicomiso. El Comité Técnico podrá resolver Distribuciones mayores al noventa y cinco por ciento (95%) del resultado fiscal del Ejercicio o incorporar cualquier cantidad de efectivo que se mantenga en el Patrimonio del Fideicomiso para su distribución a los Tenedores, con la anuencia del Administrador. El Administrador, de conformidad con lo aprobado por el Comité Técnico, deberá instruir al Fiduciario, con por lo menos ocho (8) días hábiles de anticipación a la fecha en que se deba llevar a cabo la Distribución o Distribución en Efectivo. En seguimiento de lo anterior, el Fiduciario deberá dar aviso por escrito a la BMV, a Indeval y a la CNBV por escrito a través de los medios que estas determinen con por lo menos seis (6) días hábiles de anticipación a la fecha en que deba llevarse a cabo la Distribución o Distribución en Efectivo respectiva, debiendo señalar en el aviso

respectivo, la fecha de distribución, el monto total a distribuirse a los Tenedores, diferenciando la cantidad correspondiente a reembolso de capital y resultado fiscal y demás datos que resulten necesarios. Previo a cualquier Distribución, será necesario el cumplimiento de todo lo siguiente: a) Que el Comité Técnico apruebe los estados financieros del Fideicomiso, con base en los cuales se pretenda efectuar la entrega de Distribuciones o Distribuciones de Efectivo; b) Que el Comité Técnico apruebe el monto de la Distribución de Efectivo; c)

Que la asamblea anual de Tenedores haya aprobado los estados financieros del Fideicomiso; y d) Que el Administrador, con base en la resolución del Comité Técnico, realice la instrucción respectiva al Fiduciario para la entrega de las Distribuciones o Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, con base en el monto total aprobado por el Comité Técnico y el número de CBFIs en circulación. Las entregas de Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs que correspondan a cada Tenedor. El monto de cada Distribución se realizará a través del Indeval, conforme a las disposiciones aplicables conforme a la LMV y la Circular Única de Emisoras. Las Distribuciones se llevarán a cabo trimestral o semestralmente, según lo determine el Comité Técnico, siempre y cuando existan recursos líquidos disponibles para tal efecto en la Cuenta de Ingresos del Patrimonio del Fideicomiso. En todo caso, las Distribuciones deberán llevarse a cabo por lo menos una vez al año, a más tardar el día 15 de marzo del año calendario inmediato siguiente a las Distribuciones que correspondan al ejercicio fiscal inmediato anterior, o con aquella periodicidad mínima y tiempo que requieran las disposiciones aplicables a las Fibras.

Fuente de Distribuciones y Pagos

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.

Procedimiento de Pago

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.

Forma de Liquidación

Al término del plazo de vigencia del Fideicomiso, o en cualquier momento anterior que resuelva la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de una mayoría calificada de cuando menos el noventa y cinco por ciento (95%) de los Tenedores de los CBFIs que estén en circulación en ese momento, el Fideicomiso se pondrá en liquidación.

El Comité Técnico deberá adoptar con prontitud 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, buscando en todo momento maximizar el valor de los mismos para beneficio de los Tenedores.

El Administrador, directa o indirectamente, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, quedará a cargo de llevar a cabo todos los actos necesarios para dicha liquidación, conforme a las medidas y procedimientos que el Comité Técnico determine.

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 en ese momento.

La liquidación anticipada del Fideicomiso por parte de la Asamblea de Tenedores, tiene como consecuencia el

pago de una compensación extraordinaria al Administrador que está establecida en el Contrato de Administración.

Legislación

Los CBFIs se rigen e interpretan de conformidad con la Legislación Aplicable de México. Todo litigio, controversia o reclamación resultante de los CBFIs, su incumplimiento resolución o nulidad se resolverá mediante la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de México, México, renunciando expresamente a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio presente o futuro.

Fideicomiso

Todos los CBFIs serán emitidos por el Fiduciario de conformidad con los términos del Fideicomiso, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.

Fiduciario

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

Fideicomitente

Upsite Mexico, y cada uno de los Propietarios que se adhiera al Fideicomiso, para aportar Bienes Inmuebles de su propiedad a cambio de CBFIs.

Fideicomisarios

Cada uno de los tenedores de los CBFIs representados por el Representante Común, respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del Fideicomiso.

Administrador

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

Intermediario Colocador

BTG Pactual Casa de Bolsa S.A. de C.V.
Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.

Representante Común

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Depositario

El Título que ampare los CBFIs se mantendrá en depósito en Indeval.

Autorización y registro de la

Número de oficio de autorización para su publicación

b) Destino de los fondos

La siguiente tabla presenta nuestras necesidades de capitalización y el destino de los ingresos a partir de la Oferta Pública, así como nuestra capitalización ajustada que da efecto a la captación de capital y la formación de transacciones.

(En pesos mexicanos)

Monto de la Oferta	Oferta Base	%
Oferta Primaria	\$554,630,333	100%
Total	\$554,630,333	100%
Usos:	Inversión	%
Inversión en Desarrollos	\$488,678,929	88.10%
Gastos relacionados con la Oferta	\$35,251,070	6.36%
Reserva Gastos Operativos (sin IVA)	\$30,700,334	5.54%
Usos Totales	\$554,630,333	100%

c) Plan de distribución

La presente Emisión contempla la participación de BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa ("BTG Pactual") y Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver ("Actinver Casa de Bolsa"), quienes actuaron como Intermediarios Colocadores y ofrecieron los CBFIs bajo la modalidad de mejores esfuerzos, según se contempla en el contrato de colocación respectivo y mediante un proceso de construcción de libro. El Administrador o las Personas Relacionadas con éste no suscribieron valores objeto de la Oferta Pública inicial; sin embargo, los Socio Fundadores recibirán CBFIs como consecuencia del Bono de Socios Fundadores. Los inversionistas a quienes se dirigió la oferta participaron en igualdad de circunstancias.

Colocación

En la fecha de la Oferta Pública, Fibra Upsite celebró con los Intermediarios Colocadores un contrato para la colocación bajo la modalidad de mejores esfuerzos.

Sindicación

No se contempló una sindicación.

Porciones de Colocación

La siguiente tabla muestra el número de CBFIs que fueron distribuidas por los Intermediarios Colocadores:

Tenedor	CBFIs	%⁽¹⁾
Inversionistas Oferta Publica ¹	14,990,009	11.14%
Propietarios de Terrenos ²	17,409,303	12.94%
Tesorería de Fibra Upsite ²	102,102,764	75.91%
Total	134,502,076	100.00%

- 1) No se espera que existan tenedores de certificados con una participación mayor al 30% de los certificados listados en bolsa.
Los CBFIs destinados a los Propietarios de Terrenos que se encuentran en el Fideicomiso Puente y los CBFIs en tesorería no serán objeto de la Oferta Pública

Plan de Distribución

El plan de distribución de los Intermediarios Colocadores contempló distribuir los CBFIs objeto de la Oferta Pública entre inversionistas personas morales de nacionalidad mexicana o extranjera residentes en México, cuando la legislación aplicable a su régimen de inversión lo permita, que sean clientes de las casas de bolsa o del área de banca patrimonial de las instituciones financieras que participen en la Oferta Pública, de conformidad con las prácticas de asignación utilizadas en el mercado mexicano. Además, los Intermediarios Colocadores en México tuvieron la intención de distribuir los CBFIs únicamente entre inversionistas calificados representativos del mercado institucional, constituido principalmente por Afores, instituciones de seguros, instituciones de fianzas, fondos de inversión, sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro, fondos de pensiones y jubilaciones de personal y de primas de antigüedad (con independencia de las formas de su constitución, incluyendo fideicomisos), y otras entidades financieras que conforme a su régimen autorizado, puedan invertir en los CBFIs. Uno de los Propietarios, calificado para participar en ofertas públicas restringidas, decidió adquirir CBFIs en lugar de adquirir y aportar el Inmueble correspondiente. Por ello, el Propietario cedió sus derechos de compra del Inmueble a favor de Fibra Upsite. Ésta utilizará el producto de los CBFIs para adquirir el Inmueble.

La siguiente tabla muestra el número de CBFIs que fue distribuido por los Intermediarios Colocadores en la Oferta Pública:

Intermediario Colocador	No. De CBFIs	Porcentaje
Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver	14,990,009	100%
BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	0	0%
Total	14,990,009	100%

Promoción

Para efectuar la colocación de los CBFIs, Upsite y el Fiduciario, con el apoyo de los Intermediarios Colocadores, realizaron uno o varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales, contactar por vía telefónica a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostener reuniones separadas con esos inversionistas. Los Intermediarios Colocadores y algunas de sus afiliadas en México, mantuvieron relaciones de negocios con Fibra Upsite, Upsite Mexico y sus afiliadas (incluyendo a sus accionistas), y periódicamente prestan servicios, principalmente de carácter financiero, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado, a Fibra Upsite, Upsite Mexico y sus afiliadas (incluyendo las que recibirán por los servicios como Intermediarios Colocadores, respecto de la Oferta Pública).

Adicionalmente, los Intermediarios Colocadores consideraron que su actuación en la presente Emisión no representa ni resulta en conflicto de interés alguno en los términos de la fracción V del artículo 138 de la LMV.

El Fideicomiso y los Intermediarios Colocadores tienen conocimiento que tres inversionistas suscribieron CBFIs en la Oferta por un monto mayor al 5% de la Oferta. Ninguna de las personas antes mencionadas recibió preferencia alguna en la Oferta, sino que éstas fueron consideradas como cualquier otro participante en la Oferta, por lo que todas las personas que participaron en la Oferta de los CBFIs tuvieron la posibilidad de participar en igualdad de condiciones.

Asimismo, los Intermediarios Colocadores no tienen conocimiento de que alguna persona relacionada con el Fideicomiso o el Administrador suscribió CBFIs objeto de la Oferta. Los Intermediarios Colocadores darán a conocer el resultado de dichas adquisiciones a través del formato para revelar el número de adquirentes en la oferta y el grado de concentración de su tenencia, de conformidad con lo dispuesto por la Circular Única.

Durante el período de promoción, los Intermediarios Colocadores promovieron la Oferta Pública entre los posibles adquirentes.

Se publicó un aviso de colocación con fines informativos, indicando las características de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. La fecha de Cierre del Libro fue el 20 de junio de 2018.

Posturas

Los Intermediarios Colocadores recibieron posturas de compra de CBFIs a partir de las 8:30 hrs. hasta las 15:00 hrs., hora de la ciudad de México, de la Fecha de Cierre de Libro. Un día hábil anterior a la Fecha de Cierre de Libro, los Intermediarios Colocadores publicaron el aviso de oferta en el sistema EMISNET de la BMV; el aviso de colocación fue publicado un día antes de la Fecha de Registro en BMV una vez que se determinó la demanda y la asignación de los CBFIs objeto de la Oferta Pública. Se recomendó a los inversionistas interesados en adquirir CBFIs, consultar a la casa de bolsa por medio de la cual decidan presentar sus órdenes de compra, respecto de la fecha y hora límite en la cual cada casa de bolsa recibirá dichas órdenes de su clientela y cualquier otro aspecto que consideren relevante relacionado con la Oferta.

Los Intermediarios Colocadores recibieron y concentraron las posturas recibidas. El día hábil anterior a la Fecha de Registro en la BMV y una vez que se hayan determinado la demanda y la asignación de los CBFIs objeto de la Oferta, los Intermediarios Colocadores celebraron el Contrato de Colocación con el Fiduciario.

Los Intermediarios Colocadores y algunas de sus afiliadas en México y en el extranjero, mantuvieron relaciones de negocios con el Fiduciario, el Administrador, y sus respectivas afiliadas y subsidiarias, y periódicamente les prestan servicios, principalmente financieros, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirán por los servicios como intermediario colocador respecto de la Oferta Pública). Los Intermediarios Colocadores consideran que no tienen conflicto de interés alguno con el Fiduciario y el Administrador, en relación con los servicios que presta con motivo de la Oferta Pública.

Asignación

El Día Hábil anterior a la Fecha de Registro en la BMV, los Intermediarios Colocadores, mediante acuerdo con Fibra Upsite, asignaron los CBFIs objeto de la Oferta Pública al Precio de Colocación, a sus clientes, a través de un proceso de formación de libro, tomando en consideración lo siguiente: (i) el monto de demanda presentada por cada uno de los posibles participantes en la Oferta Pública, y (ii) otras características de la demanda presentada por cada uno de los posibles participantes en la Oferta Pública, incluyendo las ofertas sujetas a números máximos y/o mínimos de CBFIs que los clientes presentaron a los Intermediarios Colocadores. Conforme a lo permitido por las disposiciones aplicables, se utilizaron criterios de asignación como parte de su estrategia de formación de libro para la Oferta, que resultaron en asignaciones distintas a diferentes inversionistas, para lograr una formación adecuada del libro y la distribución más conveniente de los CBFIs materia de la Oferta; estas asignaciones no requirieron ser a prorrata ni considerando una secuencia cronológica determinada. Sin perjuicio

de lo anterior, todas los CBFIs fueron colocadas al mismo precio, y en las mismas condiciones, sin distinción alguna, entre todos los participantes.

Contrato entre Sindicatos

Los Intermediarios Colocadores no celebraron contratos de sindicación con otras casas de bolsa para formar un sindicato colocador, no obstante, de hacerlo se comunicará oportunamente a los inversionistas.

Condiciones Suspensivas

El contrato de colocación que fue suscrito por el Fiduciario, Upsite Mexico y los Intermediarios Colocadores en México prevé que la eficacia de dicho contrato está sujeta a la condición suspensiva de que se hayan obtenido todas las autorizaciones necesarias en relación con la Oferta Pública y las mismas estén en vigor al momento de la misma.

Condiciones Resolutorias

El contrato de colocación prevé también que, si durante el periodo comprendido entre la fecha de firma del contrato de colocación y Fecha de Liquidación de los CBFIs, según sea el caso, tuviere lugar alguno de los siguientes supuestos, entre otros, las obligaciones asumidas por los Intermediarios Colocadores se podrán resolver sin ninguna responsabilidad para los Intermediarios Colocadores, como si dichas obligaciones no hubieren existido:

- (a) si el Emisor o el Colocador se vieren imposibilitados por ley o por orden de autoridad competente, para colocar los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en los términos que se establecen en el Contrato de Colocación;
- (b) si se suspende o cancela la inscripción de la Emisión en el RNV o el listado en la BMV o si las autorizaciones de dichas entidades dejan de estar en vigor;
- (c) si el Emisor incumpliere con su obligación de poner a disposición del Colocador el título representativo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios conforme a lo establecido en la Cláusula Quinta Contrato de Colocación;
- (d) si el Aviso de Oferta Pública correspondiente no fuere aprobado por la CNBV a más tardar el día anterior a la Fecha de la Oferta y la no aprobación de dicho aviso sea por culpa o negligencia del Emisor;
- (e) en caso de concurso mercantil, quiebra, liquidación o disolución del Emisor que afecte significativamente la situación financiera del Emisor, o bien, cuando sea iniciada alguna acción judicial en su contra de tal naturaleza que impida su

operación normal o el cumplimiento de sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios;

- (f) en el supuesto de que la situación financiera, jurídica, contable o fiscal consolidada del Emisor o de Upsite, presente diferencias adversas substanciales a aquellas de que tuvo conocimiento los Intermediarios Colocadores y que, en su caso, se incluya en el presente Prospecto; y
- (g) en el caso de que surjan eventos económicos, políticos o de cualquier naturaleza que, por su gravedad, impidan, afecten o restrinjan de manera significativa la capacidad del Intermediario Colocador de cumplir con sus obligaciones bajo el Contrato de Colocación.

No existe relación alguna entre Upsite Mexico, BTG Pactual y Actinver Casa de Bolsa distinta del contrato de colocación celebrado entre las partes.

Bono de Socios Fundadores

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

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

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

En el supuesto de que exista cualquier controversia entre la determinación del Comité Técnico y el Administrador respecto de cualquier aplicación de la presente Cláusula (la "Controversia"), entonces el Comité Técnico y el Administrador constituirán Comité Adjudicador (*Dispute Adjudication Board*) ("DAB") conforme al reglamento de la Cámara de Comercio Internacional (la "CCI") relativo a los Dispute Boards (el "Reglamento"), cuyo texto se incorpora a la presente cláusula para todos los efectos. El DAB se integrará por un miembro nombrado de común acuerdo por el Comité Técnico y el Administrador, o a falta de acuerdo, conforme al Reglamento. La Controversia será sometida al DAB que dictará una Decisión de conformidad con el Reglamento. No obstante lo establecido en los artículos 1 y 5 del Reglamento, la Decisión será final y concluyente para todos los efectos. Las partes se obligan a cumplir la Decisión sin demora. El DAB decidirá la Controversia tomando en cuenta lo establecido en el primer párrafo del Inciso 3.01 del Contrato de Administración y los principios de buena fe guardada, los demás términos y condiciones del Contrato de Administración y las leyes de México.

d) Gastos relacionados con la Oferta

Los gastos relacionados con la Oferta de los CBFIs representan aproximadamente \$35,251,070 (Treinta y cinco millones doscientos cincuenta y un mil setenta Pesos 00/100 M.N.).

Los Gastos de Emisión detallados a continuación serán cubiertos con los Recursos Derivados de la Emisión:

(En pesos mexicanos)

Total de la Oferta¹		554,630,333	
Gastos relacionados con la Oferta	Monto	IVA	Total
<i>Derechos e Inscripciones</i>			
Derechos por estudio y trámite de la CNBV	20,902	0	20,902
Derechos por estudio y trámite de la BMV	18,429	2,949	21,378
Pago de derechos de inscripción en el RNV	540,000	0	540,000
Listado en BMV	138,143	22,103	160,246
<i>Comisiones y honorarios</i>			
Comisión por estructuración y colocación			
<i>BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A de C.V.</i>	<i>7,919,455</i>	<i>1,267,113</i>	<i>9,186,568</i>
<i>Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo</i>	<i>7,919,455</i>	<i>1,267,113</i>	<i>9,186,568</i>

Financiero Actinver

Honorarios del asesor legal del Emisor ²	3,250,064	520,010	3,770,074
Honorarios del asesor legal del Colocador ³	841,494	134,639	976,133
Honorarios de Fiduciario Emisor	390,000	62,400	452,400
Honorarios del Representante Común	490,000	78,400	568,400
Honorarios del Fiduciario Puente	235,000	37,600	272,600
Otros			
Auditoría Contable	615,000	98,400	713,400
Asesoría Fiscal	446,883	71,501	518,385
Opinión Fiscal	190,000	30,400	220,400
Asesoría por desarrollo de plan de negocios ⁴	4,500,000	720,000	5,220,000
Gastos Diversos (roadshow, promoción, entre otros)	2,951,393	472,223	3,423,616
Total gastos relacionados con la Oferta	30,466,219	4,784,850	35,251,070

Recursos derivados de la Oferta

519,379,263

(1) Considerando un Monto de Colocación de Ps.554,630,333

(2) Asesor legal independiente de la Emisora en términos de los arts. 85 y 87 de la LMV y el artículo 7, fracción II de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores.

(3) Asesor legal externo del Intermediario Colocador, encargado de la revisión de la documentación legal relacionada con la Emisión.

(4) Pago al Fideicomitente por asesoría y reembolso de gastos derivados del desarrollo del plan de negocios y el Portafolio de Oportunidades de Inversión.

Una vez cubiertos los gastos relacionados con la oferta pública restringida, el monto de los recursos netos efectivos de la colocación asciende aproximadamente a la cantidad de \$519,379,263 (Quinientos diecinueve millones trescientos setenta y nueve mil doscientos sesenta y tres Pesos 00/100 M.N.).

e) Funciones del Representante Común

El Representante Común tendrá, además de las obligaciones y facultades que le corresponden conforme a la legislación y reglamentación aplicables, las obligaciones y facultades que se establecen en el Fideicomiso Upsite y las descritas en el título representativo de los CBFIs. El Representante Común tendrá, como mínimo y en lo aplicable, las obligaciones y facultades a que se refiere el artículo 217 de la LGTOC, y deberá cumplir con las obligaciones a su cargo previstas en la Circular Única de Emisoras vigente de tiempo en tiempo.

En todo caso, el Representante Común deberá:

- (a) Verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma por parte del Fideicomiso, del Fiduciario, del Administrador y demás personas que suscriban los documentos de la Emisión y presten servicios en relación con los CBFIs, o en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso de las obligaciones establecidas en el Fideicomiso, el Título, el Contrato de Administración, o quien realice servicios equivalentes, así como cualquier otro contrato o documento relacionado con el Fideicomiso, así como, en su caso, verificar el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso;
- (b) Solicitar al Fiduciario, al Administrador y a las demás personas que suscriban los documentos mencionados en el inciso anterior o a aquellas personas que les presten servicios relacionados ya sea con los CBFIs o con el Patrimonio del Fideicomiso, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a las que se refiere el inciso (a) anterior; en el entendido que el Fideicomiso, el Fiduciario, el Administrador y las demás personas que suscriban dichos documentos, estarán obligados a entregar al Representante Común, dentro de un tiempo razonable a su solicitud, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones del inciso (a) anterior;
- (c) Solicitar inmediatamente al Fiduciario que se haga del conocimiento del público, a través de un evento relevante, cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Fideicomiso o en cualquier otro documento base de la emisión;
- (d) En caso de que el Fiduciario omita divulgar el evento relevante dentro de los dos días hábiles siguientes a la solicitud mencionada en el inciso (b) anterior, publicar el evento relevante de manera inmediata;
- (e) Rendir cuentas del desempeño de sus funciones, ya sea por solicitud de la Asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo;
- (f) Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la legislación aplicable o los términos de los CBFIs o del Fideicomiso así lo requieran, y cuando lo considere necesario o conveniente para obtener una confirmación para ejecutar las decisiones y resoluciones de la Asamblea de Tenedores;
- (g) En general, llevar a cabo los actos necesarios a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores.

Para el cumplimiento de sus obligaciones, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar al Fiduciario, al Administrador, a sus auditores externos, asesores legales o cualesquier persona que preste servicios en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, la información y documentación que considere necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en los documentos de la Emisión mencionados anteriormente.

El Representante Común solamente actuará o dejará de actuar con base en la información recibida, sin estar obligado a verificar su autenticidad, integridad o veracidad. El Representante Común no será responsable en los casos de actos dolosos, negligentes, de la mala fe o ilegales (incluyendo actos fraudulentos) así determinados mediante sentencia inapelable por autoridad competente, por parte del Fiduciario, Administrador o las personas que suscriban los documentos de la Emisión. El Representante Común no será responsable si ha actuado de buena fe, conforme a la legislación aplicable, con base a la información disponible en el momento que corresponda o buscando proteger los intereses de los Tenedores. El Representante Común podrá realizar las visitas o revisiones a las personas referidas en la fracción (b) por lo menos una vez al año y cuando lo considere necesario. El Representante Común deberá notificar a las personas correspondientes con por lo menos 7 (siete) días hábiles de anticipación su intención de llevar a cabo una visita o revisión.

El Representante Común podrá solicitar a la Asamblea de Tenedores o ésta ordenar que se subcontrate a terceros especializados, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en la presente sección o en la legislación aplicable, sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores. En caso de que la Asamblea de Tenedores no apruebe la subcontratación, el Representante Común solamente responderá a las actividades que le son directamente imputables en términos de las disposiciones aplicables.

El Representante Común podrá ser removido y sustituido de conformidad con los términos y condiciones que en su caso establezca la Asamblea de Tenedores siempre y cuando se cumpla con lo previsto en el Fideicomiso.

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio, a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la legislación aplicable, al Fideicomiso y a los respectivos CBFIs.

El Representante Común no será responsable por la autenticidad ni la veracidad de la documentación o la información que en su caso, llegue a proporcionarle el Fiduciario, el Administrador, el Comité Técnico y/o el Auditor Externo, tales como avalúos, estados financieros, relaciones patrimoniales, información sobre el valor y el estado del Patrimonio del

Fideicomiso, poderes o cualquier otro documento relacionado con la Emisión que requiera el Representante Común, y que no sea formulado directamente por este último.

f) Nombres de personas con participación relevante en la oferta

Las siguientes personas participaron ya sea en el análisis financiero o en otros aspectos relacionados con la Oferta Pública, así como en la elaboración de este Prospecto:

Administrador

Operadora Upsite, S.A.P.I. de C.V. Rodolfo Gerardo Balmaceda García
Roque Alonso Trujillo Quintana
Alejandro Ituarte Egea
Alejandro Lelo de Larrea Gaudiano

Intermediarios Colocadores y Estructuradores

BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Francisco Javier Artigas Alarcón
Rodrigo Riveroll Gómez

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver Paulina Ezquerria Martín

Fiduciario

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria Karla Ivette Ruiz Barreto
Sergio Bruno Camarena Gómez
Oscar Mejía Reyes

Representante Común

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple Patricia Flores Milchorena
Ricardo Antonio Rangel Fernández
Macgregor

Asesor Legal del Administrador y del Emisor

Abascal, Flores & Segovia Romualdo Segovia Serrano

Héctor Flores Sentíes
Andrea de la Brena Meléndez
Paulina Araiza Lozano

*Asesor Legal de los Intermediarios
Colocadores*

Greenberg Traurig, S.C.

José Raz Guzmán
David Argueta Sandoval

*Asesor Fiscal del Administrador y del
Emisor*

Rizo, Erreguerena, Garza Cantú, S.C.

Juan Carlos Rizo León
Carlos Garza-Cantú Aguirre

Auditor Externo

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.

Miguel Ángel del Barrio Burgos

La persona encargada de relaciones con inversionistas será Alejandro Ituarte Egea, quien puede ser contactado en el domicilio corporativo del emisor denominado Espacio Santa Fe, ubicado en Carretera México – Toluca No. 5420, Piso 20, Delegación Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05118, Ciudad de México, México, Teléfono 55 21 67 09 77 y en la siguiente dirección de correo electrónico aituarte@upsite-mexico.com.

NINGUNA DE LAS PERSONAS ANTES MENCIONADAS QUE PARTICIPARON EN EL ANÁLISIS O ELABORACIÓN DEL PRESENTE PROSPECTO TIENE UN INTERÉS ECONÓMICO DIRECTO O INDIRECTO EN LA EMISIÓN, SALVO LO RELATIVO AL BONO DE SOCIOS FUNDADORES QUE SE ENTREGARÁ A LOS SOCIOS FUNDADORES, Y LOS HONORARIOS PROFESIONALES QUE EN SU CASO SEAN CUBIERTOS CON LOS RECURSOS DERIVADOS DE LA EMISIÓN QUE SE ENCUENTRAN CATALOGADOS DENTRO DE LOS GASTOS DE EMISIÓN.

LOS DELEGADOS FIDUCIARIOS SEÑALADOS EN EL PRESENTE PROSPECTO LLEVARON A CABO LA REVISIÓN DEL FIDEICOMISO Y SE CERCIORARON QUE LA INFORMACIÓN REFLEJADA EN EL PRESENTE PROSPECTO SEA CONSISTENTE CON EL MISMO. ADEMÁS DE LOS INDICADOS EN LA PRESENTE SECCIÓN, EL FIDUCIARIO NO CONTRATÓ A NINGÚN OTRO EXPERTO QUE HAYA REALIZADO DECLARACIONES O REPORTES DE IMPORTANCIA O QUE HUBIERE PREPARADO O CERTIFICADO CUALQUIER PARTE DEL PROSPECTO.



III. EL FIDEICOMISO

a) Historia y desarrollo del Fideicomiso

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

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

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

- (i) hasta 16,216,217 (dieciseis millones doscientos dieciséis mil doscientos diecisiete) CBFIs serán materia de la Oferta Pública, bajo la modalidad restringida;
- (ii) hasta 17,409,303 (diecisiete millones cuatrocientos nueve mil trescientos tres) CBFIs están reservados para los Propietarios iniciales que aportarán los inmuebles al Fideicomiso, con relación al Portafolio de Oportunidades de Inversión a través del Fideicomiso Puente; y
- (iii) 100,876,556 (cien millones ochocientos setenta y seis mil quinientos cincuenta y seis) permanecerán en tesorería, para que en el futuro sean (i) suscritos por los Tenedores en ejercicio del derecho de suscripción, o (ii) materia de una colocación pública o privada en México o en el extranjero; o (iii) utilizados como contraprestación por la aportación de Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso por parte de los Propietarios que se adhieran al Fideicomiso, o (iv) entregados para el cumplimiento de planes de compensación de los Ejecutivos del Administrador; y/o (v) entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso. Todo lo anterior, conforme los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso y conforme a sus respectivas facultades.

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

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

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

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

b) Descripción del negocio

Oportunidad de inversión

Fibra Upsite es un vehículo inmobiliario de reciente formación con un planteamiento de inversión único enfocado en apoyar al mercado de las Pequeñas y Medianas Empresas (PYMEs) a través del desarrollo de bienes inmuebles innovadores bajo la estrategia de economía compartida (“*sharing economy*”).

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

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

Hemos definido diferentes tipos de producto que nos permitirán atender a un amplio espectro de empresas. Dentro de los productos innovadores que Fibra Upsite ofrecerá a sus clientes figuran los siguientes:

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

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

Fibra Upsite ha identificado un potencial Portafolio de Oportunidades de Inversión con una superficie de terreno de aproximadamente 598 mil metros cuadrados, el cual se compone de 5 proyectos iniciales ubicados en los mercados más dinámicos de México.

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

Panorama general

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

En México existen 5.6 millones de unidades económicas de las cuales el 0.2% son consideradas grandes empresas, el 0.8% medianas y el 99.0% pequeñas y micro. Del total de unidades económicas, 490,000 son empresas de manufactura, las cuales representan el 8.8% pero generan el 48% del Producto Interno Bruto y el 24% de los empleos en el país⁶.

⁶ INEGI, 2014 “Censo Económico 2014”

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

Upsite Mexico busca llevar a cabo el desarrollo de bienes raíces industriales en México, así como la compraventa de este tipo de inmuebles para su arrendamiento. El objetivo de Upsite es atender las necesidades de las PYMEs dentro de las industrias más dinámicas en el país y principalmente orientadas al sector exportador de manera directa o indirecta.

Algunas de estas industrias son:

- Dispositivos médicos
- Farmacéutica
- Biotecnología
- Agroindustrial
 - Alimentos y bebidas
- Manufactura ligera
 - Automotriz
 - Aeroespacial
 - Electrónica
- Manufactura avanzada

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

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

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

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

Mercado objetivo y proceso de selección de empresas

El mercado objetivo para Fibra Upsite son fundamentalmente las 490,000 empresas manufactureras, muchas de las cuales participan en los sectores de interés antes mencionados. Es necesario reconocer las limitaciones de un número importante de estas empresas y que están relacionadas con el acceso a financiamiento y capital que les impide operar en espacios eficientes.

Al mismo tiempo, existe un gran número de empresas que no pueden ubicarse en naves industriales tradicionales debido a que sus requerimientos de espacio son menores y por lo general, no son atendidas por los grandes desarrolladores. Muchas otras alternativas que ofrece el mercado no son opciones viables ya que en su mayoría son edificios viejos e inadecuados. Hemos detectado una importante área de oportunidad en términos del tamaño del negocio que esto puede representar, con la debida atención al riesgo que ello implica.

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

Dicho proceso permitirá cambiar la manera como se hace la prospección de clientes, al identificarlos previamente, establecer contacto y ofrecer de manera directa los servicios indispensables para muchos de ellos. Algunos clientes potenciales ya identificados, nos han sugerido otros posibles clientes para compartir espacios con ellos con el fin de reducir los costos inherentes a la operación y mantenimiento de los inmuebles, obteniendo eficiencias que no podrían lograr de otra manera.

Por otro lado, existe un gran interés por parte de las Secretarías de Desarrollo Económico de los Estados, al reconocer que son las PYMEs las que mayor contribución hacen al PIB de estos y las mayores generadoras de empleo.

Estrategia general

Nuestro Portafolio de Oportunidades de Inversión contempla la aportación de los terrenos a Fibra Upsite por parte de los Propietarios, a cambio de CBFIs, para el caso de los 5 proyectos que inicialmente planeamos adquirir y desarrollar, ubicados en los Estados de México, Guanajuato, Chihuahua y Baja California o de una mezcla de efectivo y CBFIs para adquisiciones futuras. Aun cuando no podemos asegurarlo, esperamos que la aportación de los terrenos se realice precio competitivo en cada región, lo que haría que los proyectos sean más competitivos. El incentivo de los Propietarios deriva de su deseo de participar en cada una de las etapas del desarrollo y de ser parte de un vehículo público a través del cual obtienen certificados con un potencial de crecimiento y rendimiento que no obtendrían de otra forma.

Todos estos terrenos cuentan con uso de suelo para el desarrollo industrial y los permisos de las autoridades municipales, estatales y federales, en su caso. El diseño conceptual de cada proyecto se realizó con base en los productos en que estamos enfocados, de acuerdo al análisis que se hizo de cada mercado. Esto incluye el volumen y tipo de PYMEs en cada zona y con base en los sectores definidos como estratégicos.

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

El acercamiento de nuestro departamento comercial con las PYMEs se hace de manera directa, a través de empresas “ancla” previamente identificadas, con el apoyo de las Secretarías de Desarrollo Económico de los Gobiernos Estatales y Municipales, de Asociaciones y Cámaras, o de corredores inmobiliarios profesionales, entre otros.

Estamos trabajando con instituciones de desarrollo del Gobierno Federal para el otorgamiento de garantías a las PYMES en algunos de los arrendamientos que estas contratarán. Este esquema se utilizaría principalmente en las áreas de “Co-Working”.

Nuestro objetivo es captar posibles arrendatarios que han quedado fuera del ámbito de los desarrolladores tradicionales y proporcionarles el acceso a instalaciones de primera clase y servicios compartidos de Fibra Upsite al ofrecerles un espacio de inmuebles industriales diseñados para promover un ambiente de colaboración.

Tipos de Producto

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

Fibra Upsite contará con los siguientes productos:

1. Co-Working Industrial – Compañías, negocios y/o investigadores viven juntos bajo el mismo techo y comparten maquinaria moderna y servicios de diferentes tipos que les permite mejorar su uso de capital, los costos de operación, generar ahorros y consolidar negocios futuros.

2. Desarrollo de *clusters* – Agrupamientos de compañías dentro de un mismo sector establecen operaciones en un sitio común (parques industriales o complejos de oficinas dentro de los desarrollos) y crean sinergias entre sus empresas, además de compartir infraestructura específica para ese sector.
3. Industrial Estándar (construcción a la medida o edificios inventario) – La construcción a la medida es un producto ideal para compañías de manufactura y logística que buscan establecer operaciones en los mercados más dinámicos de México. Los edificios de inventario nos dan la flexibilidad de atender compañías que no necesitan instalaciones especializadas o no tienen tiempo de llevar a cabo el proceso de diseño y construcción de un edificio a la medida.
4. Oficinas dentro de los desarrollos – Espacios de oficinas dentro de desarrollos industriales que apoyan los centros operativos para el establecimiento de la parte de una compañía de negocios que está conformada por personal administrativo y de soporte. Locaciones ideales para laboratorios, Centros de Investigación y Desarrollo, oficinas administrativas, etc.

Modelo de negocios que permite rentas diferenciadas

Generación de rentas superiores a la industria a través de productos innovadores



Proceso de inversión

Operadora Upsite llevó a cabo un proceso de selección de proyectos basado en la experiencia de más de 15 años de su equipo administrativo y en un proceso que consiste en:

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

Nuestro proceso de inversión permite incorporar la experiencia del equipo, identificar, prospectar, sustentar y seleccionar el mercado objetivo de clientes/arrendatarios potenciales dentro de cada uno de los mercados estratégicos y sectores o industrias más dinámicos e innovadores del país, donde enfocaremos primordialmente las inversiones del Fibra Upsite.

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

Proceso de desinversión

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

Modelo de inteligencia de mercado

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

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

Criterios de Selección (Target Screening Process)

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

Nuestro objetivo es captar posibles arrendatarios que han quedado fuera del ámbito de los desarrolladores tradicionales y proporcionarles el acceso a instalaciones de primera clase y servicios compartidos de Fibra Upsite al ofrecerles un espacio de inmuebles industriales diseñados para promover un ambiente de colaboración.

Como un ejemplo de la aplicación del modelo, prospectamos para uno de nuestros posibles desarrollos inmobiliarios en el portafolio, el universo de clientes arrendatarios potenciales. Después de aplicar los criterios de selección de nuestro modelo, encontramos que dentro de un mercado estratégico y un solo sector, del 100% de clientes identificados, el 9% cumple con nuestros lineamientos; y de ese 9%, solo requerimos el 1% (esto es, el 0.09% del total del universo) del conjunto para estabilizar la inversión en dicho desarrollo.



Co-Working Industrial

El Fideicomiso Upsite pretende ser la primera desarrolladora inmobiliaria en México que lleve la oportunidad de Co-working al sector industrial a nivel nacional.

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

Desde sus inicios en 2005 los espacios de Co-Working de oficinas han crecido extremadamente rápido en las principales ciudades del mundo. Desde 2015, se estima que existen más de 7,800 espacios y 510,000 colaboradores en 80 países⁷.

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

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

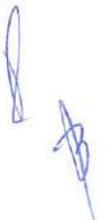
Los espacios de Co-Working industrial principalmente son utilizados por emprendedores, trabajadores freelance, consultores, empresas “ancla”, inversionistas, PYMEs, etc., quienes principalmente buscan producir y compartir innovaciones. El espacio industrial, equipo y oficinas dentro del inmueble es para promover la colaboración entre usuarios, eficientar la producción e interconexión entre usuarios principalmente. De igual forma, la generación de una comunidad colaborativa, prestigio corporativo y eficiencias en productividad son ventajas añadidas de este producto⁸.

Ventajas que se pueden obtener al instalarse dentro de un espacio de Co-working:

- **Sinergia entre usuarios**
- **Ubicación estratégica**
- **Soporte Técnico**

⁷ Desmag, 2015

⁸ Phan, 2016



- Mayor productividad
- Reducción de costos de capital y operación



Ahorros de ~17%



Incremento en
productividad

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

Cluster

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

Upsite Mexico ha identificado varios sectores industriales en todo México que se pueden agrupar en *Clusters* específicos y beneficiarse de sus características particulares. En espacios donde hay una rápida generación y crecimiento de compañías es inevitable que no solo se estimulará la creación de negocios, sino atraerá nuevos negocios⁹.

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

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

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

- Sectores relacionados (**sinergia / conocimiento compartido**)

⁹ Porter, 1990

- Inmuebles dedicados al sector en ubicaciones estratégicas
- Apoyo de instituciones de soporte
- **Ecosistema de Innovación**
- **Cercanía a centros de R&D y universidades**
- **Acceso a talento**
- **Servicios compartidos**



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

Industrial Estándar

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

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

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

- Adaptado para dos o más inquilinos gracias a su flexibilidad.
- Los tiempos de entrega son mucho más cortos que los de un edificio a la medida.

- Los altos estándares de construcción de estos edificios conllevan a menores gastos de mantenimiento y operativos para los inquilinos.
- El cliente puede ver exactamente su producto antes de firmar el contrato.

Oficinas dentro de los desarrollos

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

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

i) Sectores Industriales en los que el fideicomiso estará enfocado a invertir

Fibra Upsite estará enfocado primordialmente al sector inmobiliario industrial y al desarrollo de oficinas dentro de los desarrollos a través de los diferentes tipos de productos ofrecidos dentro de las ubicaciones indicadas en Portafolio de proyectos iniciales.

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

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

Dispositivos médicos

La industria mexicana de dispositivos médicos se ha desarrollado hasta convertirse en una de las más competitivas a nivel mundial con una producción de un valor estimado de 15.2 mil millones de dólares. De acuerdo con Proméxico, hay más de 2,344 fabricantes de dispositivos médicos ubicados principalmente al norte de México y con una fuerte presencia en la región del Bajío.

Los representantes más relevantes incluyen Phillips, Cardinal Health, Tyco Healthcare, Medtronic, Fresenius, Braun, BD, Flextronics and Smiths, entre otros, cuyas exportaciones

principales incluyen instrumentos médicos, quirúrgicos y veterinarios, así como componentes ortopédicos, aparatos terapéuticos y mobiliario quirúrgico.

A continuación se encuentran algunos de los puntos más destacados de la industria mexicana de dispositivos médicos:

- Mayor exportador de dispositivos médicos en América Latina
- Principal proveedor de dispositivos médicos para el mercado de Estados Unidos.
- Segundo exportador más importante en el mundo de agujas tubulares para sutura
- Cuarto exportador más importante en el mundo de catéteres, jeringas y mobiliario quirúrgico
- Noveno exportador más importante en el mundo de dispositivos médicos

La competitividad del segmento también es considerable, ya que ofrece uno de los costos más bajos de operación y producción para los niveles más especializados.

Índice de ahorro en la producción de dispositivos médicos – 2013¹⁰



Al igual que en la industria farmacéutica, nuestro objetivo ha sido mejorar las instalaciones industriales de los productores de dispositivos médicos. A pesar de que esta industria está bien establecida y es reconocida a nivel mundial por su competitividad, nuestro modelo industrial único mejorará la productividad y rentabilidad de los arrendatarios.

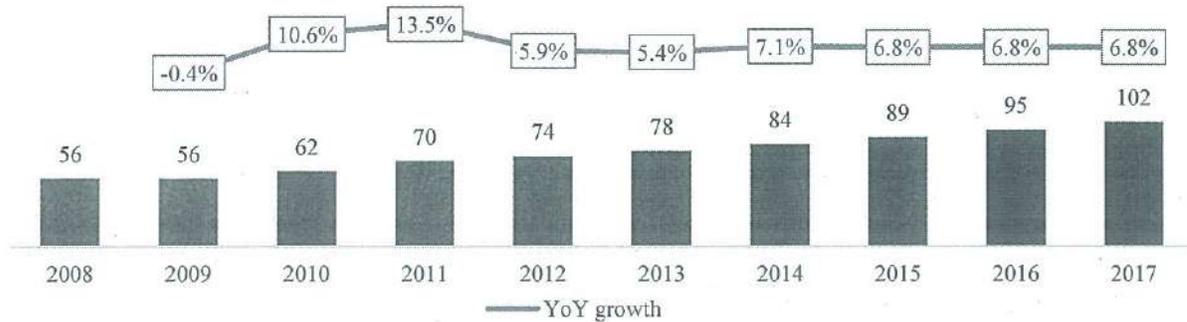
Farmacéutica

México es el segundo mercado farmacéutico más importante en Latinoamérica, representando aproximadamente 16 mil millones de dólares en ventas, produciendo 1.5% del PIB del país y

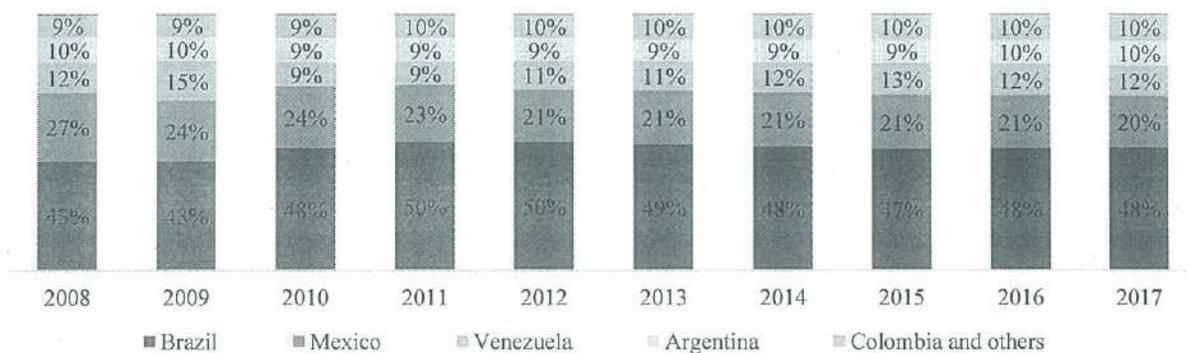
¹⁰ KPMG – Promexico 2015 “The Medical Device Industry in Mexico”

más del 25% de su gasto en salud. Los programas de seguridad social del gobierno y la constante modernización del sistema de salud han incrementado las ventas drásticamente, lo que permite un mayor acceso a medicamentos a través de clínicas nuevas.

Evolución de las ventas farmacéuticas en América Latina (US\$ bn)¹¹



Desglose por país de las ventas farmacéuticas¹²

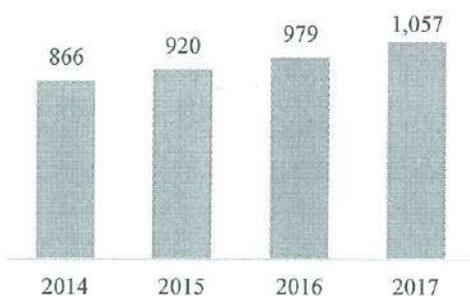


Es probable que el gasto en salud por parte del Gobierno siga creciendo a una tasa ligeramente más acelerada que el PIB, como resultado de un aumento en la asignación del presupuesto para el sector y por una población que envejece. Como en el resto de América Latina, la media de edad en México es relativamente baja (27 años). El porcentaje de la población de más de 60 años también es baja en comparación (9.0%), pero se pronostica que subirá a 16.3% para el año 2030.

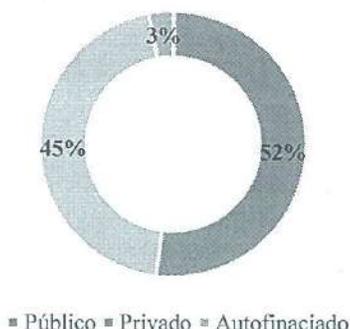
¹¹ Economist Intelligence Unit and Wall Street research, IMS Global Outlook for Medicines Through 2018

¹² Economist Intelligence Unit and Wall Street research, IMS Global Outlook for Medicines Through 2018

Gasto en salud per cápita (US\$)¹³



Fuente de financiamiento¹⁴



El país se ha vuelto cada vez más atractivo debido a su marco normativo y sus certificaciones de calidad. La COFEPRIS ha sido reconocida internacionalmente por su creciente profesionalismo y por las siguientes medidas tomadas:

- El *outsourcing* parcial a compañías privadas para poder acelerar la aprobación de productos nuevos.
- Agilizar la aprobación de la comercialización.
- Relajar las reglas de importación para medicamentos pre-aprobados.

El tiempo promedio para la aprobación de nuevos medicamentos genéricos ha disminuido de 360 a 60 días, mucho más rápido que en países como la India, y los expertos consideran que dicha desregulación ha reducido el costo de introducir nuevos medicamentos al mercado en un 90%. Además, hay un gran impulso para los medicamentos genéricos bioequivalentes a medida que el gobierno apoya cada vez más este segmento en su intento por bajar los costos en salud.

En cuanto a los operadores del mercado, aún existe un número relevante de empresas farmacéuticas locales que han resistido la competencia intensificada de las “grandes farmacéuticas” mundiales y algunas de éstas lo han logrado mejorando sus capacidades de investigación y desarrollo y uniéndose a socios extranjeros y expertos locales.

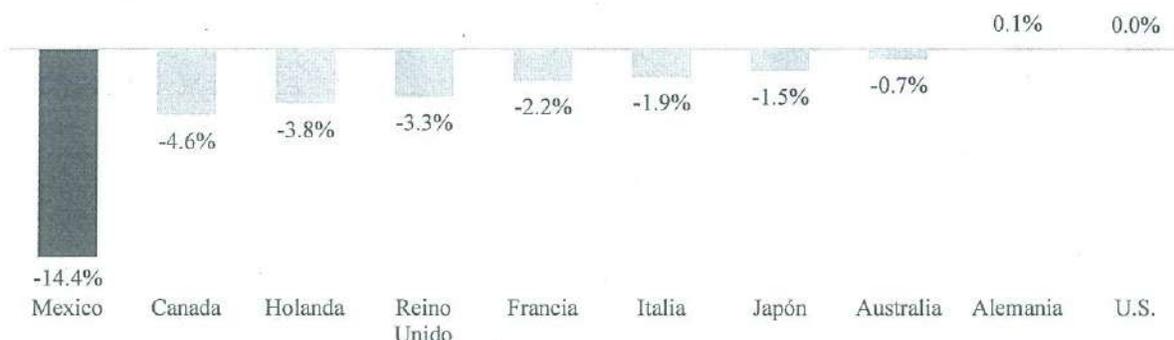
Asimismo, México es uno de los destinos más atractivos para la producción farmacéutica en todo el mundo. De acuerdo con Proméxico, la producción de farmacéuticos crecerá a una tasa de crecimiento compuesto de alrededor de 8.7% durante los periodos 2015-2020, lo que tendrá un impacto positivo en el PIB. Los principales productos exportados son antibióticos, antisueños y medicamentos alcaloides acompañados de sus derivados. Los países de destino son Estados

¹³ Economist Intelligence Unit and Wall Street research, IMS Global Outlook for Medicines Through 2018

¹⁴ Canifarma, 2017

Unidos, Suiza, Panamá, Venezuela y Colombia, así como Brasil, Canadá y Francia. Como se muestra en la gráfica a continuación, los costos de la producción farmacéutica mexicana son más bajos que en la mayoría de los mercados desarrollados.

Costos de producción del sector farmacéutico 2013¹⁵



En conclusión, hemos identificado un número de compañías farmacéuticas potenciales cuyas necesidades de instalaciones modernas exige una gran inversión de capital en el desarrollo de propiedades lo que, junto con la poca atención que reciben por parte de la comunidad inmobiliaria, las ha conducido a operar desde lugares inapropiados, debilitando así tanto la productividad como su rentabilidad.

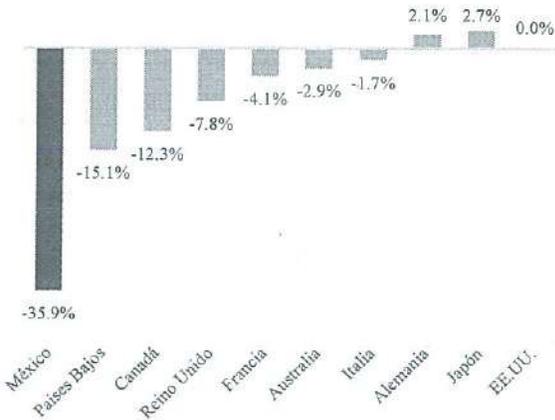
Biotecnología

Como se menciona anteriormente, el mercado farmacéutico local es una de las economías emergentes más atractivas, donde las “grandes farmacéuticas” tienen como objetivo el país para su perfil epidemiológico. Sin embargo, existe un segmento paralelo que se ocupa de la investigación y desarrollo de medicamentos y terapias con el fin de atacar ciertas enfermedades de manera más eficiente, así como tratar de encontrar curas o soluciones para otras. Sin tener tanta cobertura, el segmento de la biotecnología mexicana se considera uno de los más competitivos del mundo en términos de desarrollo, pruebas y manufactura, así como un motor potencial de innovación¹⁶.

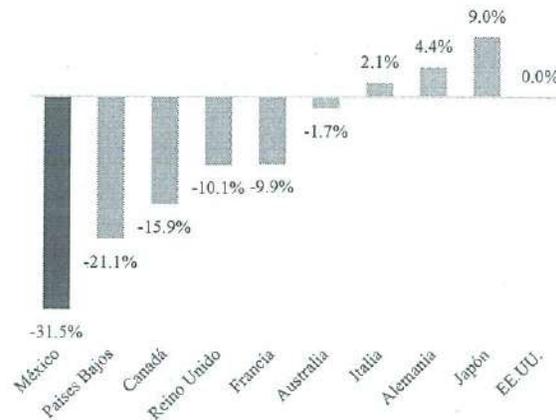
¹⁵ KPMG – Promexico, 2015 “The Medical Device Industry in Mexico”

¹⁶ KPMG, 2014 “Competitive alternatives”

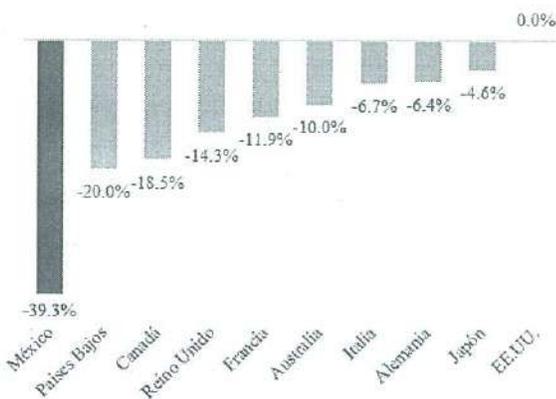
**Costos competitivos (% de ahorro)
Inv. y Des. en biotecnología**



**Costos competitivos (% de ahorro)
Ensayos clínicos**

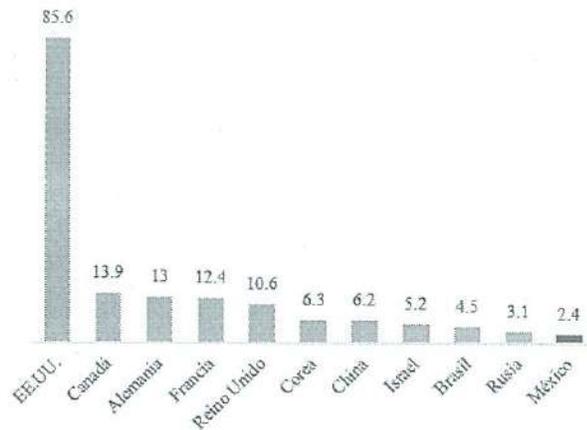


**Costos competitivos (% de ahorro)
por país
Pruebas de producto**



Número de ensayos clínicos

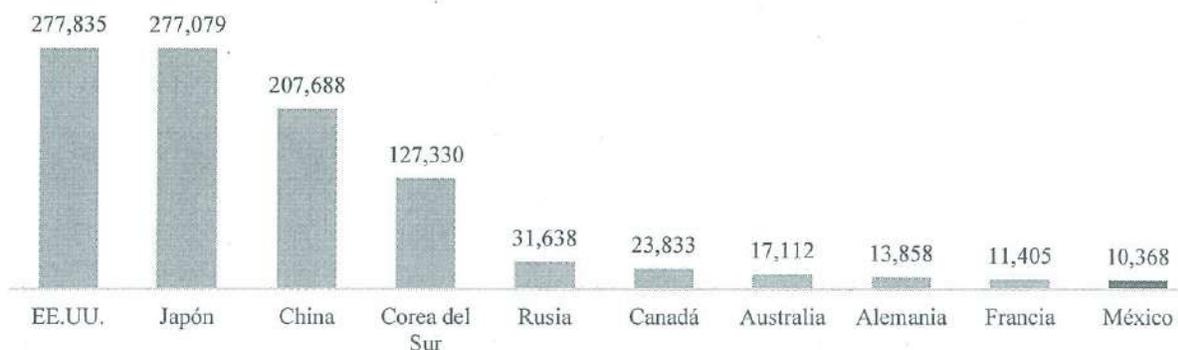
(‘000s) 2015



Aunque en general se considera que México es más bien un receptor de descubrimientos farmacéuticos que un innovador, existe una comunidad de científicos y empresarios locales que están trabajando para cambiar ese paradigma. Desde 2013, más de 7,000 estudiantes mexicanos han concluido programas de posgrado en campos relacionados con la biotecnología y desde 2015, se ha informado que cerca de 12,500 investigadores de biotecnología trabajan en todo el país. Más del 50% de estos investigadores viven dentro de “bioclusters” donde intercambian una variedad de conocimientos y tienen acceso a tecnología que les permite progresar en su

investigación. Sin embargo, la falta de instalaciones adecuadas para este segmento amenaza su permanencia, lo que conduce a una potencial y significativa pérdida de talento e innovación.

Según la Organización Mundial de la Propiedad Intelectual, la presentación de patentes mexicanas ha crecido a una modesta tasa de crecimiento compuesto anual de 1.9% en los periodos 2010-2013. No obstante, México ocupa el décimo lugar en número de patentes otorgadas, donde el 21% de las aproximadamente 60,000 patentes obtenidas se relacionan con los segmentos de la biotecnología, la biología y la química¹⁷.



En términos de productividad y potencial de exportación, las exportaciones de biotecnología mexicana crecieron aproximadamente un 55% en 2014, en comparación con el 2013; pero, en términos absolutos, el país aún se encuentra muy por debajo de su potencial, ocupando el lugar 19 entre los 20 países en la muestra. Pensamos que existe un potencial significativo sin explotar si las empresas de la industria, especialmente las PYMEs, tuvieran acceso a instalaciones de clase mundial.

Importaciones de biotecnología de EE.UU. US\$ mm¹⁸

Rango	País	2013	2014	Var. %
1	Irlanda	2,158	3,862	79.0%
2	Alemania	1,124	1,842	63.9%
3	Suiza	1,192	1,218	2.2%
4	Bélgica	1,066	1,107	3.8%
5	Dinamarca	783	817	4.3%
6	Países Bajos	899	789	-12.2%

¹⁷ World Intellectual Property Organization (WIPO)

¹⁸ U.S. Census Bureau

7	España	460	770	67.4%
8	Reino Unido	592	678	14.5%
9	Canadá	313	436	39.3%
10	Japón	385	363	-5.7%
11	Austria	262	352	34.4%
12	Francia	302	240	-20.5%
13	Italia	797	232	-70.9%
14	Singapur	286	199	-30.4%
15	Israel	122	178	45.9%
16	China	77	104	35.1%
17	Australia	67	82	22.4%
18	Suecia	93	75	-19.4%
19	México	47	73	55.3%
20	Corea del Sur	3	38	1,166.7%

Nuestro Portafolio de Oportunidades de Inversión para el Fideicomiso Upsite contempla a las compañías de biotecnología como posibles arrendatarios, las cuales han mostrado mucho interés en nuestros productos innovadores alternativos a las soluciones tradicionales. Consideramos que los posibles arrendatarios de la industria de la biotecnología se beneficiarán de nuestras instalaciones de clase mundial compartidas, sin comprometer su propiedad intelectual, y es por eso que muestran un interés significativo inicial en nuestro proyecto.

Agroindustrial

México disfruta de condiciones meteorológicas privilegiadas lo que le permiten ser uno de los productores hortícolas más importantes del mundo. Entre otras cosas, México es el principal exportador de jitomate en el mundo y en años recientes se ha convertido en una potencia para los diferentes tipos de moras, aguacates y otros productos.

Para responder a la creciente demanda global de alimentos, los representantes de la agricultura en México y los participantes de la industria de alimentos se han embarcado en una misión de satisfacer esta demanda con la ayuda de la tecnología. Algunos expertos lo llaman una "revolución verde" y están seguros de que la única manera en que el abastecimiento de alimentos puede satisfacer la creciente demanda sería mediante la implementación de tecnología.

A través de nuestro periodo de exploración, encontramos varias empresas medianas y grandes que buscan rediseñar parte del panorama agrícola usando tecnología de punta. No obstante, esto último es difícil de lograr en gran parte debido a la falta de acceso a instalaciones de clase mundial. Las empresas seleccionadas se especializan, por ejemplo, en la deshidratación innovadora de varios tipos de frutas, verduras, cultivos y comidas alternativas lo que conduce a un embalaje más ligero que disminuye significativamente los costos de transporte nacional e

internacional. Además, la tecnología permite conservar sabores, consistencias o incluso la estructura molecular.

Alimentos y bebidas

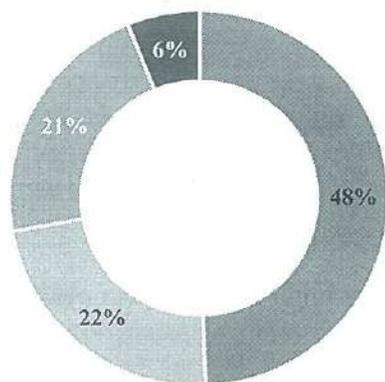
La industria mexicana de bebidas se ha fortalecido recientemente y se espera que su crecimiento se mantenga hasta el 2018. En 2013, el país produjo el 11.9% de la industria de bebidas en el continente americano, siendo el 3er país más importante en esta producción después de Estados Unidos y Brasil (59.9% y 16.1% respectivamente).

La industria en México alcanzó rendimientos totales de 67.8 mil millones de dólares en 2013, con una tasa de crecimiento anual compuesto (TCAC) de 5% entre 2009 y 2013. En comparación, los mercados de Estados Unidos y Canadá crecieron solamente con TCACs de 2.2% y 1.9%, respectivamente, durante los mismos periodos. El mercado predijo que seguiría creciendo a una tasa promedio de 5.1% hasta el 2018, hasta alcanzar 87.1 mil millones de dólares. El segmento de refrescos resultó ser el tipo de bebida más fuerte en el país en 2013, con rendimientos totales que alcanzaron los 40.5 mil millones de dólares, el equivalente a 59.6% del valor general del mercado.¹⁹

Manufactura ligera

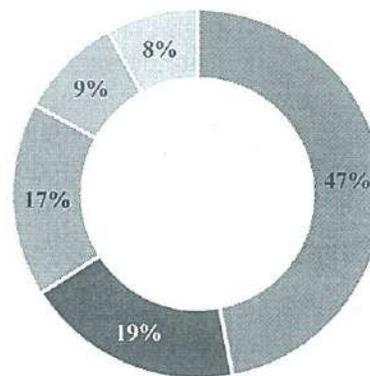
La economía de México se ha desempeñado bien en comparación con otras economías latinoamericanas importantes en los años recientes, en gran parte debido a su próspero sector manufacturero que ha observado un sólido crecimiento continuo debido a su integración en las cadenas de suministro globales.

Producción industrial por sector directa por sector 2015



¹⁹ ■ Manufactura ■ Minería ■ Construcción ■ Utilidades

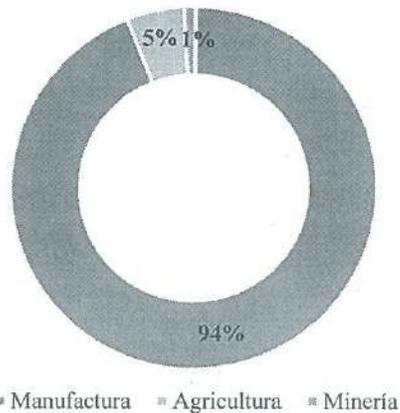
Inversión extranjera



■ Manufactura ■ Otros
 ■ Servicios financieros ■ Minería y Construcción
 ■ Comercio

El crecimiento industrial de México no se trata únicamente de mano de obra barata y una moneda depreciada. Otros factores muy importantes como la proximidad con Estados Unidos, una mano de obra calificada próspera en el país, puertos importantes en todo el Pacífico y el Golfo de México capaces de llegar hasta Asia y Europa han permitido seguir posicionando a México como un país industrial líder, lo cual impulsa a muchas compañías a querer establecer plantas de producción para aprovechar dichas oportunidades.

Exportaciones no petroleras



Exportaciones de productos manufacturados

Maquinaria	40%
Transporte	36%
Alimentos y bebidas	4%
Sustancias químicas	3%
Plásticos	3%
Textiles	2%
Hierro y acero	2%
Metales	2%
Otros	6%

Además, la política de libre comercio de México representa un mercado potencial de más de mil millones de consumidores, apoyada por sus acuerdos fiscales y de libre comercio, así como los tratados bilaterales sobre inversiones (o TBI).

Acuerdos comerciales

Fecha de entrada en vigor

Negociaciones Comerciales entre Países Desarrollo (TNDC)	febrero 1973
Asociación Latinoamericana de Integración (ALADI)	enero 1981
Sistema Global de Preferencias Comerciales (SGPC)	abril 1989
TLCAN	enero 1984
Costa Rica	enero 1985
Colombia	agosto 1999
Chile	julio 2000
Unión Europea	julio 2000
Israel	julio 2001
Asociación Europea de Libre Comercio (AELC)	julio 2001
Triángulo del Norte	julio 2004
Uruguay	abril 2005

El producto interno bruto derivado de la manufactura ha crecido a un ritmo más acelerado que las exportaciones, lo cual se podría explicar por el hecho de que la manufactura mexicana se enfoca menos en el ensamblaje final y es más integral, lo que da como resultado que se obtenga un mayor valor agregado. Dos ejemplos de esto último son los sectores Automotriz y Aeroespacial.

Automotriz

En 2015, México logró posicionarse como el séptimo productor más importante de vehículos en el mundo y el fabricante líder en América Latina. La producción y exportación de vehículos ligeros y pesados ese año alcanzó un nuevo máximo histórico de 3.6 millones de unidades y 2.9 millones de unidades, respectivamente.

Algunos de los factores que han ayudado a consolidar la industria incluyen: la recuperación de la crisis económica, su atractiva actividad de exportación, los flujos de inversión en el sector y la ampliación de sus capacidades de producción. Hoy en día, México cuenta con una de las industrias automotrices más dinámicas y competitivas del mundo.

Los sectores terminal y de autopartes de México atrajeron 5.8 mil millones de dólares en inversión extranjera directa en 2015, una cantidad equivalente al 20% del total de la inversión extranjera directa en el país en ese periodo. El sector terminal produjo 2.7 mil millones de dólares y el sector de autopartes (incluyendo neumáticos), 3.2 mil millones de dólares. La inversión extranjera directa acumulativa en la industria terminal y de autopartes (incluyendo neumáticos) ascendieron a 19.8 mil millones de dólares en el periodo 2011-2015²⁰.

Lo más destacado de México en la industria automotriz¹²:

- 4^o exportador de vehículos ligeros
- 7^o productor más importante de vehículos ligeros
- 5^o productor y 4^o exportador más importante de vehículos pesados
- 21 de los fabricantes de vehículos más importantes en el mundo tienen presencia en 14 estados mexicanos
- Participación de industrias automotrices y de autopartes:
 - PIB nacional: 3%
 - PIB de la industria manufacturera: 18%

²⁰ ProMéxico, 2015 “The Mexican Automotive Industry”, 2015

- Inversión Extranjera Directa (IED): 20%
- Total de exportaciones: 27%

Principales países exportadores en el mundo²¹

Rango	País	EUS millones	%
1	Alemania	248,911	19.7%
2	Japón	139,048	11%
3	EE.UU.	126,139	10%
4	México	84,258	6.7%
5	Corea del Sur	72,639	5.7%
6	Canadá	58,377	4.6%
7	España	50,838	4%
8	Reino Unido	50,059	4%
9	China	48,766	3.9%
10	Francia	44,729	3.5%

Principales países productores (millones de unidades)²²

	País	2011	País	2012	País	2013	País	2014	País	2015
1	China	18.8	China	19.2	China	22.1	China	23.8	China	24.5
2	EE.UU.	8.6	EE.UU.	10.3	EE.UU.	11.0	EE.UU.	11.7	EE.UU.	12.1
3	Japón	8.3	Japón	9.9	Japón	9.6	Japón	9.8	Japón	9.3
4	Alemania	6.3	Alemania	5.6	Alemania	5.7	Alemania	5.9	Alemania	6.0
5	Corea del Sur	4.6	Corea del Sur	4.5						
6	India	3.9	India	4.1	India	3.9	India	3.8	India	4.1
7	Brasil	3.4	Brasil	3.3	Brasil	3.7	México	3.4	México	3.6
8	México	2.7	México	3.0	México	3.0	Brasil	3.1	España	2.7
9	España	2.3	Tailandia	2.4	Tailandia	2.5	España	2.4	Brasil	2.4
10	Francia	2.2	Canadá	2.4	Canadá	2.4	Canadá	2.4	Canadá	2.3

La siguiente tabla muestra las exportaciones de vehículos ligeros en 2017 de México hacia el resto del mundo en unidades.

²¹ International Trade Center, 2014

²² Proméxico con datos de OICA, AMIA y ANPACT

Exportaciones enero – junio 2017²³

Región de destino	Junio		Var. %	Participación	
	2016	2017		2016	2017
EUA	1,006,095	1,162,757	16%	76%	77%
Canadá	130,810	127,743	-2%	10%	8%
Latinoamérica	90,375	106,650	18%	7%	7%
Europa	63,714	70,956	11%	5%	5%
Asia	13,825	16,573	20%	1%	1%
África	338	630	86%	0%	0%
Otros	22,206	28,025	26%	2%	2%
Exportación Total	1,327,363	1,513,334	14%	100%	100%

Aeroespacial

De 2010 a 2014, la tasa de crecimiento promedio del PIB de la industria aeroespacial era de 21%, mucho más elevado que el crecimiento nacional.

Durante la última década, la industria fue testigo del desarrollo tecnológico. La llegada de la aviónica para cabinas con instrumentos digitales, materiales compuestos, motores ligeros y aviones de pasajeros ultraligeros han vuelto más compleja la industria aeroespacial junto con los procesos industriales y la cadena de suministro. Las compañías aeronáuticas internacionales en el país también han dejado el ensamble de arneses para producir componentes para aviones completamente funcionales, compuestos para fuselajes de aeronaves y partes de micro tolerancia para turbinas.

Existe una gran red de instituciones tecnológicas y centros de investigación en México que apoyan a los sectores aeroespaciales. Todas esas instituciones y centros de investigación tienen relación con los principales *Clusters* aeroespaciales del país²⁴.

Entre lo más destacado de México en el sector aeroespacial se encuentran:²⁵

- +15% de tasa de crecimiento promedio anual durante 2006-2014
- 6° proveedor de partes aeronáuticas para Estados Unidos
- 4° destino para las inversiones manufactureras en el sector aeroespacial

²³ AMIA, 2017

²⁴ PWC, 2015 "Aerospace Industry in Mexico"

²⁵ Promexico, 2015 "The Aerospace Sector in Mexico"

Principales países con IED en la industria aeroespacial mexicana, 1999 - 2014

Rango	País de origen IEDs	EUS millones	Participación %	Número de compañías
1	EE.UU.	616.8	41.5	52
2	Canadá	791.3	40.2	6
3	España	105.5	5.4	14
4	Luxemburgo	85.4	4.3	3
5	Francia	84.7	4.3	7
	Total	1,683.7	95.7	82

Manufactura Avanzada

“La manufactura avanzada describe el negocio que usa un alto nivel de diseño o habilidades científicas para producir productos y procesos tecnológicamente complejos. Debido a los requerimientos especializados involucrados, usualmente son bienes y servicios asociados con alto valor. La manufactura avanzada con frecuencia está basada en nuevas tecnologías de la plataforma industrial que tienen múltiples aplicaciones comerciales. La manufactura avanzada es posible a través de un gran rango de actividades que abarcan la industria moderna, desde las grandes compañías aeroespaciales a pequeñas empresas”²⁶

El concepto de manufactura o industria avanzada supone un nuevo escenario en la evolución de las empresas industriales, caracterizado por altos niveles de sofisticación, generación de valor agregado y competitividad sostenida.

Se trata de una tendencia que está ganando relevancia en los últimos tiempos liderada por factores como la globalización, la fragmentación de las cadenas de valor, la aceleración exponencial del avance tecnológico, el cambio en los factores productivos o la movilidad del talento, entre otros.

Los conceptos de manufactura avanzada y la industria 4.0 están en medio de una transformación digital acelerada exponencialmente por tecnologías en pleno crecimiento, como la inteligencia artificial, vehículos autónomos, la robótica (automatizará aún más los procesos), drones, impresión 3D (en lugar de comprar productos, compraremos los planos y los fabricaremos nosotros, cuando queramos y en la cantidad deseada), internet de las cosas, Big Data, Biotecnología y la realidad aumentada, entre otras²⁷.

²⁶ Department for Business Innovation & Skills, 2009

²⁷ Ginfors, 2017

Las posibilidades entre billones de personas interconectadas por dispositivos móviles, el poder de procesamiento de información sin precedente, la capacidad de almacenaje y acceso al conocimiento son ilimitadas. La manufactura avanzada y la industria 4.0 por lo tanto, son conceptos que unen las tecnologías que dieron paso a la tercera revolución industrial (procesos de automatización y nuevas tecnologías de producción) con las tecnologías propias de la era de la información, como el almacenamiento, procesamiento y transmisión masiva de datos²⁸.

Esta llamada cuarta revolución industrial generará aproximaciones radicalmente diferentes a los modelos de negocio al día de hoy. Para lograrlo, las compañías necesitarán desarrollar nuevas habilidades individuales y capacidades colectivas²⁹.

Este nuevo escenario contempla una ventaja para Upsite Mexico ya que nuestros proyectos inmobiliarios están diseñados y alineados a esta revolución de innovación, tecnología, colaboración y flexibilidad para albergar a esta nueva generación de empresas.

ii) Patentes, licencias, marcas y otros convenios

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

iii) Principales clientes

Por lo reciente de la creación de Fibra Upsite, esta sección no es aplicable ya que el Fideicomiso no cuenta aún con Bienes Inmuebles para rentar.

iv) Legislación aplicable y régimen fiscal

De la Fibra.

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

Dichos requisitos consisten en lo siguiente:

²⁸ Catalán, 2015

²⁹ Forbes; Celis, 2016

- i. Estar constituido de conformidad con las leyes mexicanas y la fiduciaria sea una institución de crédito o casa de bolsa residente en México autorizada para actuar como tal en el país.
- ii. Que el fin primordial del fideicomiso sea la adquisición o construcción de Bienes Inmuebles que se destinen al arrendamiento, o la adquisición del derecho a recibir los ingresos derivados del arrendamiento de dichos bienes y otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria para dichos fines.
- iii. Invertir cuando menos el 70% del patrimonio del fideicomiso en Bienes Inmuebles, derechos o créditos señalados en el inciso anterior, e invertir el remanente en bonos emitidos por el Gobierno Federal inscritos en el RNV o en CBFIs de sociedades de inversión que inviertan en instrumentos de deuda.
- iv. Conservar los Bienes Inmuebles adquiridos y desarrollados con el objeto de arrendarlos, durante un plazo de al menos cuatro años contados a partir de su adquisición o de la conclusión de su construcción, los bienes inmuebles que se enajenen antes de cumplirse dicho plazo no tendrán el tratamiento fiscal preferencial establecido en el artículo 188 de la LISR;
- v. Emitir certificados de participación por los bienes que integren el patrimonio del fideicomiso. Los CBFIs deben colocarse entre el gran público inversionista (BMV) o ser adquiridos por al menos diez inversionistas que (y) no sean Personas Relacionadas y (z) no sean titulares, en lo individual, de más del 20% del total los CBFIs emitidos por la Fibra.
- vi. Que la Fiduciaria distribuya entre los tenedores de los CBFIs cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del resultado fiscal del ejercicio inmediato anterior.
- vii. Cuando se estipule en los contratos o convenios de arrendamiento que para determinar el monto de las contraprestaciones se incluyan montos variables o referidos a porcentajes, los mismos no podrán exceder del 5% del monto total de los ingresos anuales por concepto de rentas del fideicomiso, excepto cuando la contraprestación se determine en función de un porcentaje fijo de las ventas del arrendatario.
- viii. El Fideicomiso deberá cumplir con todos los demás requisitos establecidos en los Artículos 187 y 188 de la LISR y la Resolución Miscelánea Fiscal vigente para calificar como una Fibra;
- ix. El Fiduciario, en su caso, deberá proporcionar al Indeval la información a que se refiere la actual Regla 3.21.3.7 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente o aquella

disposición legal que, en su caso, la sustituya, con los datos que le proporcione el Administrador;

- x. Que en el caso en que también exista arrendamiento de Bienes Inmuebles destinados al hospedaje, el Fiduciario deberá percibir directamente los ingresos provenientes de hospedaje por permitir el alojamiento de personas sin que pueda recibir los ingresos por servicios adicionales vinculados con el alojamiento de conformidad con lo establecido en la regla 3.21.3.4 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.
- xi. El Fideicomiso deberá inscribirse en el Registro de fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de Inmuebles, de conformidad con las reglas que al efecto expida el SAT.

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

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

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

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

Ahora bien, si para la fecha antes referida, el patrimonio del fideicomiso no se encuentre invertido en las proporciones establecidas en la fracción III del artículo 187 de la LISR, la Fibra

no sería sujeta del régimen establecido en el artículo 188 de la LISR, por lo tanto, derivarían las siguientes consecuencias:

- La Fiduciaria tendría la obligación de realizar pagos provisionales del impuesto sobre la renta a los que se refiere el artículo 14 de la LISR desde el momento en que se realicen actividades empresariales a través de este. Ahora bien, en caso de que el Fideicomiso únicamente recibiera ingresos por concepto de arrendamiento la obligación de efectuar pagos provisionales no sería aplicable siempre y cuando, se cumpla con lo establecido en la regla 3.1.15 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente para 2016.
- Los fideicomisarios acumularían a sus demás ingresos del ejercicio, la parte del resultado fiscal que les corresponda y acreditarán en la misma proporción los pagos provisionales que hayan sido efectuados por la Fiduciaria, aun cuando no se distribuya o se distribuya parcialmente dicho resultado fiscal.
- Los Fideicomitentes que hayan aportado bienes inmuebles al fideicomiso y que hayan recibido CBFIs como contraprestación, deberán pagar el impuesto actualizado que en su caso hubieran diferido por la ganancia obtenida de su enajenación, desde el momento de la aportación y de conformidad con lo dispuesto en la fracción XI del artículo 188 de la LISR.

De los Tenedores de los CBFIs.

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

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

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

Consideraciones Generales

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

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

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

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

Distribución del resultado fiscal

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

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

El Fiduciario tendrá la obligación de retener a los Tenedores el ISR por el resultado fiscal que les distribuya aplicando la tasa establecida en el artículo 9 de la LISR, actualmente del 30%

(treinta por ciento), sobre el monto distribuido de dicho resultado, excepto cuando los Tenedores de los CBFIs que los reciban estén exentos del pago del ISR por dicho ingreso. Cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista, tal y como acontece en el presente caso, será el intermediario financiero que tenga en depósito los CBFIs quien deberá realizar la retención del impuesto antes precisado, quedando el Fiduciario eximido de la obligación de efectuar dicha retención.

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

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

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

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

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

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

Enajenación de los CBFIs

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

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

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

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

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

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

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

Impuesto sobre adquisición de Bienes Inmuebles

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

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

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

Otros Impuestos

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

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

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

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

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

Asuntos Ambientales

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

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

La Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales y la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente son las autoridades federales responsables de supervisar el cumplimiento de la Legislación Ambiental; así como formular, implementar, y exigir el cumplimiento de las políticas ambientales en México, incluyendo las autorizaciones de impacto

ambiental para realizar ciertas actividades. La Comisión Nacional del Agua es la entidad responsable de la administración del suministro de agua y las descargas de aguas negras en la jurisdicción federal.

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

México es parte de varios convenios y tratados internacionales en relación con la protección del medio ambiente. Conforme al Acuerdo de Cooperación Ambiental (NAAEC por sus siglas en inglés), un acuerdo lateral a TLCAN, cada país miembro de TLCAN, 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 TLCAN para exigir el cumplimiento de las leyes ambientales de otra de las partes, en caso de que un miembro de TLCAN 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 TLCAN.

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.

v) Recursos humanos

El Fideicomiso Upsite no tiene empleados y por lo tanto encomendó la administración integral del mismo para el logro y consecución de sus fines a Operadora Upsite conforme al Contrato de Administración. [Ver apartado 4) b) ii)]

vi) Desempeño ambiental

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

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

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

Por la reciente creación de Fibra Upsite, actualmente no se cuentan con programas o proyectos para la protección, defensa, o restauración del medio ambiente y los recursos naturales.

Para los potenciales riesgos ocasionados por el cambio climático ver Sección I.,c), i) “*Daños o pérdidas por fenómenos naturales y cambio climático*”.

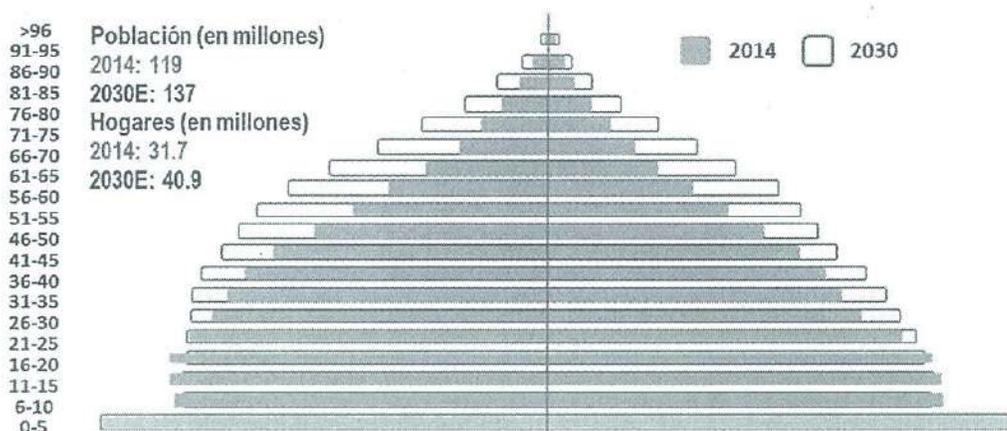
vii) Información de mercado

Perspectivas de la Economía Mexicana

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

Un perfil demográfico favorable, así como el crecimiento de los ingresos per cápita son los factores clave para el crecimiento presente y futuro de la economía mexicana. La población de México es relativamente joven, soportando el potencial de incremento de la fuerza laboral en los próximos años, y por ende propiciando el estímulo al desarrollo económico del país. El PIB

en México creció 2.6% en 2015 y 2.3% en el 2016³⁰, reflejando una desaceleración en el sector energético global.³¹

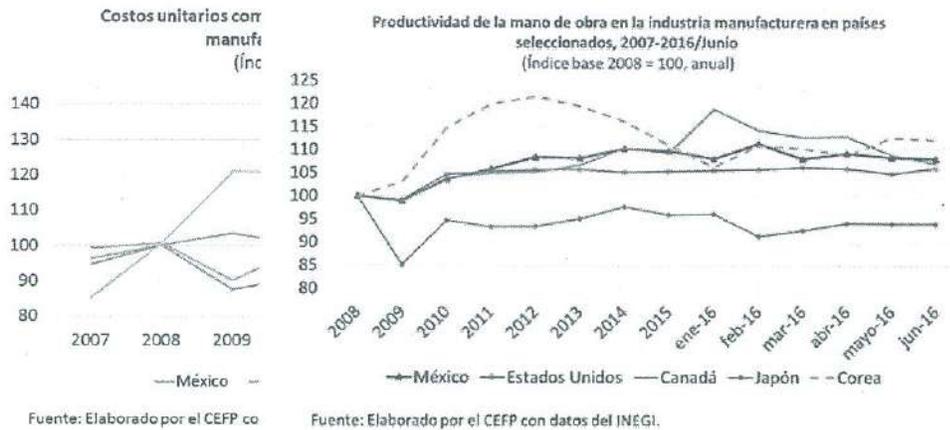


Los salarios juegan un papel importante en la determinación de los costos de mano de obra y, por ende, de la competitividad. En la industria manufacturera, a nivel internacional se observan las diferencias en los niveles salariales entre los países. Por ejemplo, en Estados Unidos pasaron de 17.06 dólares por hora en 2007 a 20.21 dólares por hora en 2015, alcanzado 20.60 dólares por hora en septiembre de 2016. En Francia se ha mantenido en los últimos 9 años dentro de un rango de 12.88 a 16.55 dólares por hora, pero disminuyendo en 2016, cerrando septiembre en 13.71 dólares por hora; en tanto que en Chile y en México los salarios se ubicaron entre 2 y 5 dólares por hora en el periodo de 2007-2015; en septiembre de 2016 en Chile se mantuvo un salario de 4.42 dólares por hora, mientras que en México alcanzó 2.21 dólares por hora (alcanzó un máximo de 3.6 dólares por hora en diciembre de 2013). Como se puede apreciar, en términos salariales la mano de obra en la industria manufacturera en México sigue siendo de las más baratas, por lo que continúa ofreciendo una amplia ventaja comparativa, y lo que hace que los costos unitarios de mano de obra sean más bajos respecto a otros países.³²

³⁰ Banco Mundial, 2017

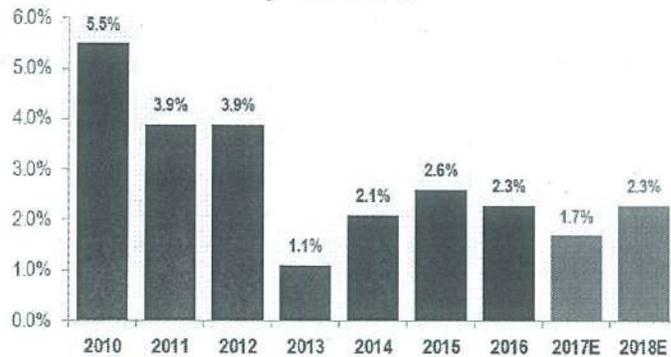
³¹ CONAPO, 2017

³² CEFEP, Aspectos Relevantes de la Competitividad del Sector Industrial, enero 2017



A pesar de las perspectivas negativas con las que comenzó el 2017, la economía mexicana ha mostrado fortaleza durante el primer trimestre del año. El crecimiento del PIB en el primer trimestre de 2017 fue de 2.8% anual, lo que compara favorablemente contra el crecimiento de 2.3% observado durante el cuarto trimestre de 2016. El principal motor de dicho crecimiento han sido los consumidores que han resistido múltiples choques tales como los incrementos en los niveles de inflación durante 2016 y los primeros meses de 2017, así como la incertidumbre sobre el futuro de la relación bilateral entre México y los Estados Unidos.

México - Crecimiento de PIB histórico y estimados³³



En su Informe, la UNCTAD dio a conocer la Encuesta Mundial sobre Perspectivas de Inversión 2016-2018, donde se señala que, entre los 15 países más atractivos para invertir en el mundo durante los siguientes tres años, México se ubicó en el octavo lugar, sitio que mantuvo con respecto a la Encuesta de 2015³⁴.

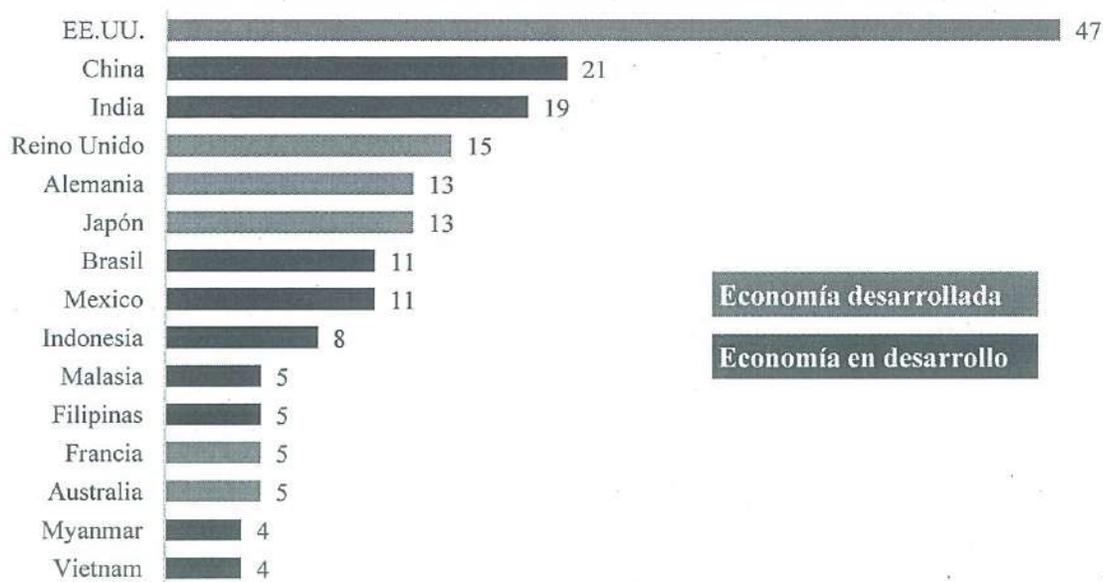
³³ INEGI, 2017, SHCP, Banco de México, BTG Pactual

³⁴ CEFP, 2017

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

Economías más Atractivas para Inversiones – 2016 – 2018 ³⁵



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

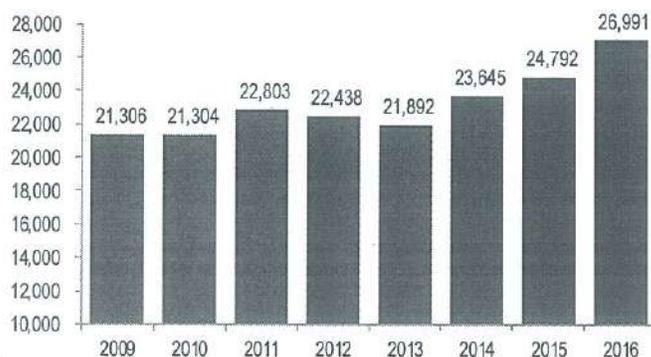
El crecimiento en el empleo en el país ha influenciado positivamente la confianza del consumidor y ha estimulado la demanda doméstica. El empleo formal (medido como el número de trabajadores permanentes afiliados al IMSS, ha crecido a una tasa de crecimiento anual compuesta de 3.7% en el periodo 2012-2016.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

Las remesas que los trabajadores envían a México desde los Estados Unidos han crecido últimamente, lo que refleja la mejoría en el nivel de empleo en aquél país. El debilitamiento de la paridad del peso contra el dólar registrada en los primeros meses del año ha incrementado el

³⁵ Elaborado por el CEFEP con datos de la UNCTAD

poder adquisitivo de dichos flujos, que, aunque no sean muy significativos (aproximadamente un 2% del PIB) son muy relevantes en términos del incremento del ingreso disponible de la población. En 2015, las remesas medidas en pesos crecieron 25% contra el año anterior, y en 2016 las remesas crecieron 28%.³⁶

Remesas anuales (US\$ mm)



Aunque recientemente se ha observado una moderación en los patrones de consumo, las ventas al menudeo se mantienen en niveles elevados. En términos desestacionalizados, el crecimiento de las ventas al menudeo fue de 5.2% de enero a abril de 2017, mientras que las ventas nominales reportadas por la Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio (“ANTAD”) para el mes de mayo de 2017 indican un crecimiento de 5.7% anual³⁷. La demanda interna ha sido impulsada por la dinámica del empleo formal, así como por una expansión del crédito en el país. El crédito bancario se incrementó 7.7% anual real durante el mes de mayo, y el crédito al consumo creció a una tasa de 4.1% anual. Por otra parte, la recuperación de la demanda externa, principalmente la proveniente de Estados Unidos ha apoyado a las exportaciones mexicanas, principalmente las de manufacturas. Así, las exportaciones manufactureras durante el mismo mes de mayo se incrementaron 12.9% anual.

En 2015, México se mantuvo en segundo lugar después de Brasil, como receptor de IED. De acuerdo con información de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre Comercio y Desarrollo (UNCTAD, por sus siglas en inglés), la economía brasileña captó 65 mil millones de dólares por IED; mientras que México recibió 30.3 mil millones de dólares, la segunda más alta en los últimos seis años.³⁸

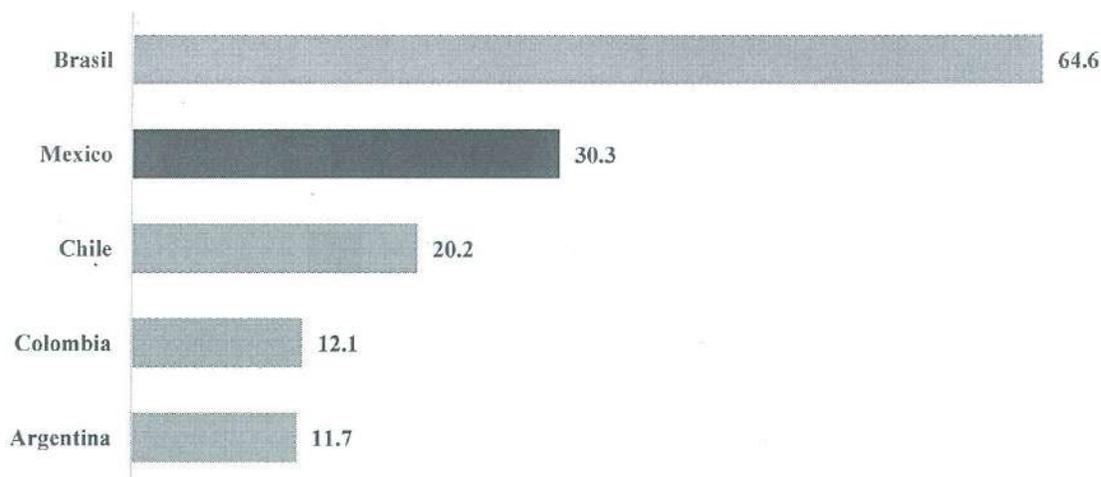
Principales Receptores de IED en América Latina y el Caribe, 2015 ³⁹

³⁶ Banco de México.

³⁷ ANTAD, 2017

³⁸ CEFP, Aspectos Relevantes de la Competitividad del Sector Industrial, enero 2017

³⁹ UNCTAD, World Investment Report, 2016



Una de las razones por las que la economía mexicana se encuentra dentro de las primeras 20 economías del mundo es por el hecho de su inserción a los procesos productivos globalizados a partir de los Tratados de Libre Comercio (TLC), puesto que, el proceso de globalización ha provocado que un mayor número de empresas, países y otros agentes estén cada vez más interrelacionados en la economía internacional, en la cual la producción, el comercio exterior, las inversiones, la innovación y el desarrollo tecnológico, se han ido estructurando en torno a las nuevas Cadenas Globales de Valor (CGV).

Perspectivas del Sector Industrial en México

La manufactura en México se ha cimentado como el motor del crecimiento de la economía nacional, principalmente impulsado por el Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN) y otros acuerdos comerciales con diversas naciones. Hoy en día la producción manufacturera representa más del 48% del PIB en México según el INEGI⁴⁰, que, gracias a los acuerdos comerciales, han hecho a México una de las economías más abiertas alrededor del mundo, promoviendo diferentes bases de competitividad y eficiencia en el sector manufacturero en la región norteamericana. Lo anterior ha provocado un crecimiento acelerado en diversos sectores económicos en México, que han permitido una expansión constante del PIB a lo largo de los años.

Tras la apertura de la economía después de la firma del Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN) en 1994, las exportaciones hacia otros países y en particular hacia los

⁴⁰ INEGI, 2014 "Censo Económico 2014"