

# Fibra Upsite

## Asamblea de Tenedores

13 de Noviembre de 2018

# Orden del día

1

Análisis, discusión, y, en su caso, aprobación para la sustitución del destino de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios reservados para el proyecto que se identifica como Centro I (B), actualmente parte del patrimonio del Fideicomiso Puente por dos proyectos distintos denominados Centro III y Bajío IV.

2

Análisis, discusión y, en su caso, aprobación del establecimiento de un programa de colocación de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios que están en tesorería, en los términos del Artículo 13 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores.

3

Propuesta, discusión y, en su caso aprobación de los miembros propietarios, y sus suplentes del Comité Técnico por parte de los Tenedores, de conformidad con lo establecido en el Inciso 18.02 inciso a) del Fideicomiso

4

Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación del nombramiento y/o ratificación de los miembros del Comité Técnico, calificación de los miembros independientes (propietarios y suplentes), y la integración de dicho órgano.

5

Designación de delegados especiales que en su caso formalicen y den cumplimiento a las resoluciones que se tomen en la Asamblea.

6

Redacción, lectura y aprobación del Acta de la Asamblea.

1

Análisis, discusión, y, en su caso, aprobación para la sustitución del destino de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios reservados para el proyecto que se identifica como Centro I (B), actualmente parte del patrimonio del Fideicomiso Puente por dos proyectos distintos denominados Centro III y Bajío IV.

El proyecto Centro I se compone de 2 fracciones de terreno dentro del Parque Industrial San Martín Obispo (SANMO). Para la adquisición de dichos terrenos se asignaron dentro del Fideicomiso Puente 2,947,966 de CBFIs a la fracción A (35,798 m<sup>2</sup>) mediante un convenio de promesa de adhesión con vigencia de un año y 3,190,539 de CBFIs a la fracción B (33,200 m<sup>2</sup>) mediante una reserva sin convenio de adhesión.

Con la finalidad de hacer un uso óptimo de la reserva establecida en el Fideicomiso Puente (fracción B), y ante la necesidad de atender proyectos que potencialmente podrían generar ingresos a corto plazo, se propone sustituir el destino de los CBFIs asignados al terreno Centro I (fracción B) para llevar a cabo la adquisición de dos nuevos terrenos, uno en Tlaxcala (Centro III) y otro en Querétaro (Bajío IV).

**Terrenos Fibra upsite (Distribución Actual)**

Fideicomiso PUENTE	Aportación (\$MX)	CBFI's	%	% FIBRA	Contrato	Status	Fecha
Noroeste I	\$169,873,623	4,591,179	26.4%	14.2%	Convenio de Adhesión	Ejecutado	4-Sep-18
Norte II	\$91,408,056	2,470,488	14.2%	7.6%	Convenio de Adhesión	Ejecutado	1-Aug-18
Bajío II	\$63,437,832	1,714,536	9.8%	5.3%	Convenio de Adhesión	En proceso	Est 31-Dec-18
Centro I (Terreno A)	\$109,074,742	2,947,966	16.9%	9.1%	Promesa de Adhesión	En proceso	Est 12-May-19
Centro II	\$92,300,015	2,494,595	14.3%	7.7%	Promesa de Adhesión	En proceso	Est 31-Dec-18
Centro I (Terreno B)	\$118,049,943	3,190,539	18.3%	9.8%	NA	NA	NA
<b>Total Fideicomiso Puente</b>	<b>\$644,144,211</b>	<b>17,409,303</b>	<b>100.0%</b>	<b>53.7%</b>			
<b>Oferta Pública Inicial</b>	<b>\$554,630,333</b>	<b>14,990,009</b>		<b>46.3%</b>			
<b>Total FIBRA</b>	<b>\$1,198,774,544</b>	<b>32,399,312</b>		<b>100.0%</b>			

**Sustitución de Centro I (Terreno B)**

Sustitución Terreno de Reserva	Aportación (\$MX)	CBFI's	%	% FIBRA
Terreno Tlaxcala (Centro III)	\$37,804,084.00	1,021,732	5.9%	3.2%
Terreno Querétaro (Bajío IV)	\$80,245,859.00	2,168,807	12.5%	6.7%
<b>Total Centro I (Terreno B)</b>	<b>\$118,049,943.00</b>	<b>3,190,539</b>	<b>18.3%</b>	<b>9.8%</b>

**Integración Revisada de Fideicomiso Puente Después de Sustitución de Centro I (Terreno B)**

Proyectos	Aportación (\$MX)	CBFI's	%	% FIBRA
Bajío II	\$63,437,832	1,714,536	16.6%	5.3%
Centro I (Terreno A)	\$109,074,742	2,947,966	28.5%	9.1%
Centro II	\$92,300,015	2,494,595	24.1%	7.7%
Terreno Tlaxcala (Centro III)	\$37,804,084	1,021,732	9.9%	3.2%
Terreno Querétaro (Bajío IV)	\$80,245,859	2,168,807	21.0%	6.7%
<b>Total Fideicomiso Puente</b>	<b>\$382,862,532</b>	<b>10,347,636</b>	<b>100.0%</b>	<b>31.9%</b>

**NAV Original**

Fideicomiso PUENTE	Área	Aportación (\$MX)	%	Comercial (\$MX)	Superávit Estimado <sup>(1)</sup>
Noroeste I	119,469 m2	\$169,873,623	26.4%	\$191,150,734	\$21,277,111
Norte II	100,000 m2	\$91,408,056	14.2%	\$98,000,000	\$6,591,944
Bajío II	302,085 m2	\$63,437,832	9.8%	\$235,626,300	\$172,188,468
Centro I (Terreno A)	35,798 m2	\$109,074,742	16.9%	\$132,453,266	\$23,378,524
Centro I (Terreno B)	33,209 m2	\$118,049,943	18.3%	\$122,873,300	\$4,823,357
Centro II	7,235 m2	\$92,300,015	14.3%	\$115,762,720	\$23,462,705
<b>Total Terrenos Originales</b>	<b>597,797 m2</b>	<b>\$644,144,211</b>	<b>100.0%</b>	<b>\$895,866,320</b>	<b>\$251,722,109</b>

**Sustitución de Centro I (Terreno B)**

Sustitución Terreno de Reserva	Área	Aportación (\$MX)	%	Comercial (\$MX)	Superávit Estimado <sup>(1)</sup>
Terreno Tlaxcala (Centro III)	84,009 m2	\$37,804,084	32.0%	\$58,386,255	\$20,582,171
Terreno Querétaro (Bajío IV)	376,707 m2	\$80,245,859	68.0%	\$376,707,420	\$296,461,561
<b>Total Nuevos Terrenos</b>	<b>460,716 m2</b>	<b>\$118,049,943</b>	<b>100.0%</b>	<b>\$435,093,675</b>	<b>\$317,043,732</b>

**NAV Revisado después de sustitución**

Proyectos	Área	Aportación (\$MX)	%	Comercial (\$MX)	Superávit Estimado <sup>(1)</sup>
Noroeste I	119,469 m2	\$169,873,623	26.4%	\$191,150,734	\$21,277,111
Norte II	100,000 m2	\$91,408,056	14.2%	\$98,000,000	\$6,591,944
Bajío II	302,085 m2	\$63,437,832	9.8%	\$235,626,300	\$172,188,468
Centro I (Terreno A)	35,798 m2	\$109,074,742	16.9%	\$132,453,266	\$23,378,524
Centro I (Terreno B)	m2	\$0	0.0%	\$0	\$0
Terreno Tlaxcala (Centro III)	84,009 m2	\$37,804,084	5.9%	\$58,386,255	\$20,582,171
Terreno Querétaro (Bajío IV)	376,707 m2	\$80,245,859	12.5%	\$376,707,420	\$296,461,561
Centro II	7,235 m2	\$92,300,015	14.3%	\$115,762,720	\$23,462,705
<b>Total Terrenos</b>	<b>1,025,304 m2</b>	<b>\$644,144,211</b>	<b>100.0%</b>	<b>\$1,208,086,695</b>	<b>\$563,942,484</b>

(1) Este Superávit es una estimación basada en el diferencial de los valores de aportación y los valores comerciales de los terrenos. El Superávit por valuación se dará al cierre del ejercicio de 2018 de acuerdo con la evaluación que emitirá el valuator independiente certificado conforme a los IFRS.

2

Análisis, discusión y, en su caso, aprobación del establecimiento de un programa de colocación de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios que están en tesorería, en los términos del Artículo 13 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores.

Debido al crecimiento potencial de FIBRA UPSITE y con base en las oportunidades de inversión que se presentarán en los próximos años, al momento de la Oferta Pública Inicial, se autorizó la emisión por 134,502,076 CBFIs, de los cuales 102,102,764, debidamente inscritos en el RNV y representados en el mismo título global depositado en Indeval, quedaron reservados en la tesorería del Fideicomiso para los siguientes propósitos, ser (i) suscritos por nuestros tenedores en ejercicio del derecho de suscripción; (ii) materia de una colocación pública o privada en México o en el extranjero; (iii) utilizados como contraprestación por la aportación de Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, por parte de los Propietarios que se adhieran al mismo; (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.

---

**El establecimiento de un programa brinda flexibilidad para ejecutar ofertas de capital y deuda de acuerdo a las necesidades de financiamiento de Fibra Upsite y con base en las condiciones de mercado que prevalezcan**

- ✓ Permite hacer transacciones de tamaño adecuado
- ✓ Facilita un rápido acceso a los mercados de capital
- ✓ Maximiza la flexibilidad de financiamiento
- ✓ Sigue el modelo de levantamiento de capital de los REITs Americanos
- ✓ Permite hacer emisiones ágiles durante “ventanas” de oportunidad de mercado
- ✓ Facilita un manejo eficiente del balance de la Compañía
- ✓ Reduce los tiempos de acceso al mercado
- ✓ Reduce los costos de transacción

---

3

Propuesta, discusión y, en su caso aprobación de los miembros propietarios, y sus suplentes del Comité Técnico por parte de los Tenedores, de conformidad con lo establecido en el Inciso 18.02 inciso a) del Fideicomiso.

4

Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación del nombramiento y/o ratificación de los miembros del Comité Técnico, calificación de los miembros independientes (propietarios y suplentes), y la integración de dicho órgano.

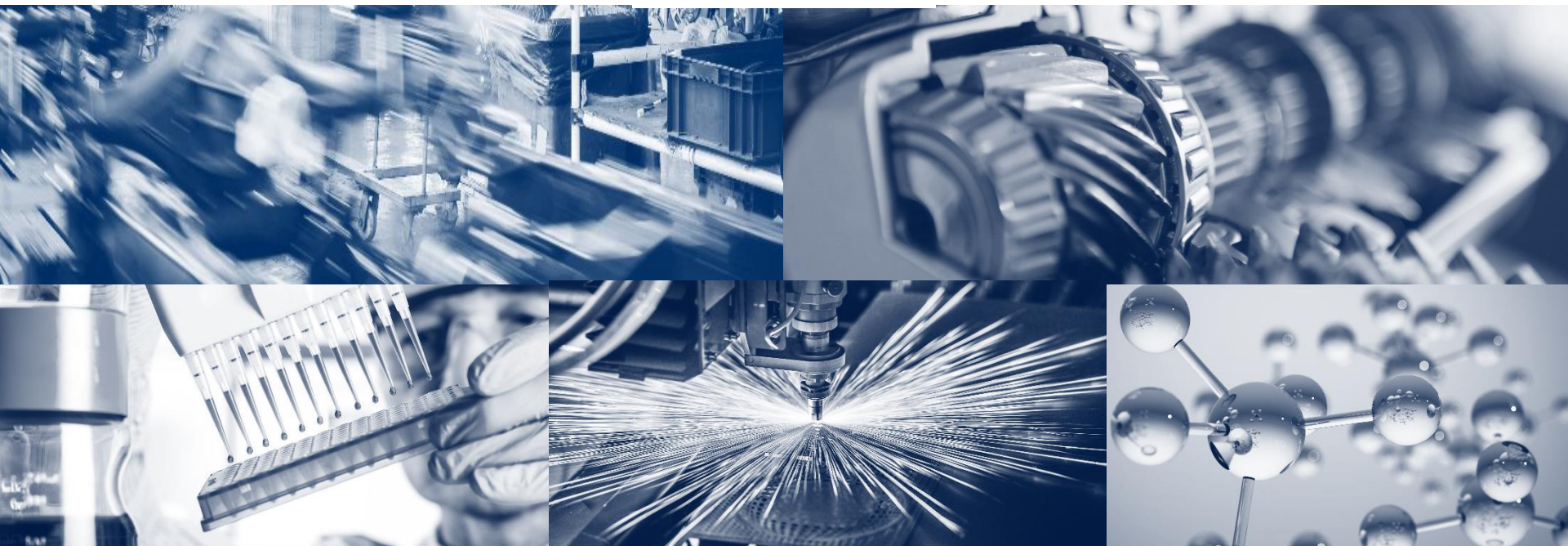


## Composición Comité Técnico Actual

Miembros Patrimoniales	Patrimoniales Suplentes	Miembros Independientes	Independientes Suplentes
Rodolfo Balmaceda	Juan Carlos Talavera	José Luis Guerrero	Vicente Saisó
Roque Trujillo	Daniel Trujillo	Cynthia Salicrup	[Por definir]
Alejandro Ituarte	Alejandro Lelo de Larrea	Javier Fernández	Enrique Estevez
		Mariángela Garza	José Martí

## Nueva integración

Miembros Patrimoniales	Patrimoniales Suplentes	Miembros Independientes	Independientes Suplentes
Rodolfo Balmaceda	Juan Carlos Talavera	José Luis Guerrero	Vicente Saisó
Mauricio Adrián Alarcón Montes de Oca	Francisco Javier Martínez García	Cynthia Salicrup	[Por definir]
Alejandro Ituarte	Alejandro Lelo de Larrea	Javier Fernández	Enrique Estevez
		Mariángela Garza	José Martí



**Gracias**