

Clave de Cotización: FIBRAUP

Año: 2024

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Reporte Anual:	Anexo N Bis 3
Oferta pública restringida:	No
Tipo de Instrumento:	Fideicomisos
Emisora extranjera:	No
	No aplica.
Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:	
Mencionar dependencia parcial o total:	No
Sociedad constituida con el fin de que el fideicomiso cumpla con su objeto y cuyas acciones o partes sociales sean propiedad en más de un 50% de dicho fideicomiso:	No



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

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



UPSITE MÉXICO, S.A.P.I. DE C.V.

Carretera México – Toluca No. 5420, Interior 2003, Piso 20, Colonia El Yaqui, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05320, Ciudad de México, México.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Año: 2024

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Clave de cotización:

FIBRAUP

Concepto	Periodo Actual 2024-12-31
Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en circulación	56,257,365
Certificados bursátiles fiduciarios en tesorería	78,244,711

Nombre de las bolsas donde están registrados:

Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Número de fideicomiso:

3218

Datos relativos al contrato de fideicomiso:

Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración identificado con el No. 3218 (el “Fideicomiso” o el “Contrato de Fideicomiso”, según corresponda) de fecha 12 de junio de 2018, celebrado entre el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común, con la comparecencia el Administrador.

Fideicomisarios en primer lugar:

Los Tenedores, representados por el Representante Común, respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del Fideicomiso y los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs);

Fideicomisarios en segundo lugar:

No aplica

Fideicomisarios en tercer lugar:

No aplica

Otros Fideicomisarios:

No aplica

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Administrador del patrimonio del fideicomiso:

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

Asesor del fideicomiso:

No aplica

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2024, el portafolio de Fibra Upsite estaba compuesto por seis diferentes ubicaciones esto es, en los estados de Baja California, Chihuahua, Tlaxcala, Estado de México, Querétaro y Guanajuato.

HISTORIAL DEL PORTAFOLIO

El 21 de junio de 2018 en la Ciudad de México, bajo el código de pizarra FIBRAUP18, y autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, Fibra Upsite realizó su Oferta Pública Inicial en la Bolsa Mexicana de Valores logrando una colocación por 14,990,009 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs). El monto de la oferta fue de 554,630,333 pesos a un precio de 37 pesos por CBFI, mientras que el valor del vehículo considerando la aportación de terrenos, al precio de la oferta pública fue de 1,198,774,544 pesos.

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

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

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

En el mes de marzo de 2021 Fibra Upsite concretó la adquisición de 14.4 hectáreas de reserva territorial ubicada junto a nuestro parque industrial existente en Ciudad Juárez, Chihuahua, con el fin de desarrollar aproximadamente 70 mil

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

metros cuadrados adicionales de SBA, para que en conjunto con el parque industrial existente se tenga una superficie aproximada de 120 mil metros cuadrados.

Al 31 de diciembre de 2024 nuestros proyectos y sus ubicaciones eran los siguientes:



Al cierre del 31 de diciembre 2024 nuestra reserva territorial consistía en tres terrenos con una superficie total de 624,719 metros cuadrados y una SBA potencial de 284,767 metros cuadrados. Las propiedades de inversión de Fibra Upsite están ubicadas dentro de las zonas de mayor crecimiento económico del país.

Proyecto	Ubicación	Tipo de Producto	Área de Terreno (m²)	SBA Potencial (m²)
Bajío IV	Querétaro	Estándar / BTS	315,399	145,854
Centro II	Edo. Mex.	BTS	7,235	10,707
Bajío II	Irapuato	Estándar / BTS	302,085	128,206
Total			624,719	284,767

Portafolio “Mismas Tiendas”

Al 31 de diciembre de 2024, nuestro portafolio de “mismas tiendas” se componía de nueve propiedades industriales con una SBA de 171,099 metros cuadrados, ubicadas en las ciudades de Tijuana, Ciudad Juárez y Tlaxcala.

Proyecto	Ubicación	SBA (m²)	% Rentado
TIJ01	Tijuana	8,400	100%
TIJ02	Tijuana	15,017	100%
TIJ03	Tijuana	29,553	100%
CJS01	Cd. Juárez	13,901	100%

Clave de Cotización: FIBRAUP

Año: 2024

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

CJS02	Cd. Juárez	15,226	100%
CJS03	Cd. Juárez	20,344	100%
CJS04	Cd. Juárez	18,369	100%
CJS05	Cd. Juárez	18,369	100%
TLAX01	Tlaxcala	31,920	100%
Total		171,099	100%

Portafolio Mismas Tiendas son las propiedades que han estado en operación (estabilizadas) por dos periodos comparables.

Portafolio Estabilizado

Al 31 de diciembre de 2024, nuestro portafolio estabilizado se componía de una propiedad industriales con una SBA de 34,238 metros cuadrados, ubicadas en Ciudad Juárez.

Proyecto	Ubicación	SBA (m²)	% Rentado	Conversión “Mismas Tiendas”
CJS06	Cd. Juárez	34,238	100%	2T25
Total		34,238	100%	

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

Portafolio Total

Al 31 de diciembre de 2024, nuestro portafolio total se componía de diez propiedades industriales con una SBA de 205,337 metros cuadrados, ubicadas en las ciudades de Tijuana, Ciudad Juárez y Tlaxcala.

Proyecto	Ubicación	SBA (m²)	% Rentado	Moneda (USD)
TIJ01	Tijuana	8,400	100%	100%
TIJ02	Tijuana	15,017	100%	100%
TIJ03	Tijuana	29,553	100%	100%
CJS01	Cd. Juárez	13,901	100%	100%
CJS02	Cd. Juárez	15,226	100%	100%
CJS03	Cd. Juárez	20,344	100%	100%
CJS04	Cd. Juárez	18,369	100%	100%
CJS05	Cd. Juárez	18,369	100%	100%
CJS06	Cd. Juárez	34,238	100%	100%
TLAX01	Tlaxcala	31,920	100%	100%
Total		205,337	100%	100%

El índice de ocupación del portafolio de propiedades de Fibra Upsite al 31 de diciembre de 2024 fue del 100%.

Distribuciones, periodicidad y procedimiento de cálculo:

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

La distribución de las ganancias se hará proporcionalmente de conformidad con la tenencia de CBFIs que tenga cada Tenedor, y no podrá excluirse a uno o más Tenedores en la participación individual que le corresponda de las ganancias asociadas a las inversiones con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

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

El Comité Técnico podrá resolver Distribuciones mayores al noventa y cinco por ciento (95%) del resultado fiscal del Ejercicio o incorporar cualquier cantidad de efectivo que se mantenga en el Patrimonio del Fideicomiso para su distribución a los Tenedores, con la anuencia del Administrador.

El Administrador, de conformidad con lo aprobado por el Comité Técnico, deberá instruir al Fiduciario, con por lo menos ocho (8) días hábiles de anticipación a la fecha en que se deba llevar a cabo la Distribución o Distribución en Efectivo. En seguimiento de lo anterior, el Fiduciario deberá dar aviso por escrito a la BMV, a Indeval y a la CNBV a través de los medios que estas determinen con por lo menos seis (6) días hábiles de anticipación a la fecha en que deba llevarse a cabo la Distribución o Distribución en Efectivo respectiva, debiendo señalar en el aviso respectivo, la fecha de distribución, el monto total a distribuirse a los Tenedores, diferenciando la cantidad correspondiente a reembolso de capital y resultado fiscal y demás datos que resulten necesarios.

Previo a cualquier Distribución, será necesario el cumplimiento de todo lo siguiente: a) Que el Comité Técnico apruebe los estados financieros del Fideicomiso, con base en los cuales se pretenda efectuar la entrega de Distribuciones o Distribuciones de Efectivo; b) Que el Comité Técnico apruebe el monto de la Distribución de Efectivo; c) Que la asamblea anual de Tenedores haya aprobado los estados financieros del Fideicomiso; y d) Que el Administrador, con base en la resolución del Comité Técnico, realice la instrucción respectiva al Fiduciario para la entrega de las Distribuciones o Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, con base en el monto total aprobado por el Comité Técnico y el número de CBFIs en circulación. Las entregas de Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs que correspondan a cada Tenedor. El monto de cada Distribución se realizará a través del Indeval, conforme a las disposiciones aplicables conforme a la LMV y la Circular Única de Emisoras.

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

Fuente de las distribuciones:

Las Distribuciones y los pagos al amparo de los CBFIs serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar pagos de las demás comisiones, honorarios, gastos, obligaciones e indemnizaciones del Fiduciario, según se establece en el Fideicomiso.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

A efecto de cumplir con las disposiciones que regulan a los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (FIBRAS), el Fiduciario deberá llevar a cabo las distribuciones a los Tenedores de los CBFIs, de conformidad con las instrucciones previas del Administrador, en el entendido, que el Fiduciario distribuirá cuando menos una vez al año, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del ejercicio inmediato anterior generado por los Activos Inmobiliarios integrantes del Patrimonio del Fideicomiso.

Al cierre del ejercicio fiscal correspondiente al 2024, no hubo Resultado Fiscal distribuible con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

Nivel de endeudamiento

Al cierre de 2024, el nivel de endeudamiento de Fibra Upsite es de 35.9%. Cabe mencionar que la política interna de endeudamiento permite un apalancamiento no mayor al 50%.

Índice de cobertura de servicio de la deuda

Al cierre del 2024, el Índice de cobertura de servicio de la deuda es de 6.51 veces, ya que la empresa está en periodo de gracia de la amortización de parte de la deuda. El índice de apalancamiento fue de 3.42 veces. Todas las métricas están calculadas de acuerdo con la definición presentada en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras.

Concepto	Periodo Actual 2024-12-31
Nivel de endeudamiento	35.9
Índice de cobertura de servicio de la deuda	6.51

Indicación de que no existe obligación de pago de principal ni de intereses:

No existe obligación de efectuar pagos o hacer Distribuciones al amparo de los CBFIs. Únicamente se pagarán Distribuciones a los Tenedores en la medida que los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso sean suficientes para dichos efectos. Ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni el Intermediario Colocador, ni el Fiduciario (salvo con los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso), ni cualesquiera de sus Afiliadas o subsidiarias serán responsables de realizar cualquier pago al amparo de los CBFIs. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso sea insuficiente para realizar Distribuciones o devoluciones al amparo de los CBFIs, no existe obligación alguna por parte del Fideicomitente, el Administrador, el Intermediario Colocador, el Representante Común, el Fiduciario ni de cualesquiera de sus Afiliadas o subsidiarias de realizar dichas Distribuciones o devoluciones al amparo de los CBFIs.

Indicación de que los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no son amortizables:

Los CBFIs no son amortizables. Serán cancelados al momento de la Distribución final del Patrimonio del Fideicomiso, cuando el Fideicomiso se liquide o deba extinguirse.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Año: 2024

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

A la fecha de este reporte anual, el número de CBFIs en circulación asciende a la cantidad de 56,257,365, y 78,244,711 CBFIs se encuentran en tesorería, los cuales pueden ser puestos en circulación conforme lo permite el Fideicomiso. Cabe mencionar que el 19 de marzo de 2025 se durante la Asamblea se aprobación para llevar a cabo la cancelación de 2,812,868 CBFIs recomprados mediante el Programa de Recompra ejecutado durante el ejercicio 2024.

La clave de cotización de los CBFIs es "FIBRAUP18".

Lugar y forma de pago de las distribuciones:

El monto de cada Distribución se acreditará, a través del Indeval, conforme a las disposiciones aplicables conforme a la LMV y la Circular Única de Emisoras. El Indeval está actualmente ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, México.

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2024, no hubo Resultado Fiscal por lo que no habrá Distribución respecto del ejercicio fiscal reportado.

Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Depositario:

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

Régimen fiscal:

El fideicomiso se regula por lo establecido en los artículos, 187 y 188 LISR.

En su caso, dictamen valuatorio:

No aplica. Los CBFIs están inscritos en el Registro Nacional de Valores y son objeto de cotización en el listado de la Bolsa Mexicana de Valores.

La inscripción de los CBFIs no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el presente reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado por el ejercicio fiscal terminado al 31 de diciembre de 2024.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Año: 2024

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La mención de que los valores se encuentran inscritos en el registro:

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores.

Leyenda artículo 86 de la LMV:

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Leyenda Reporte Anual CUE:

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado.

Periodo que se presenta:

Por ejercicio que se termino al 31 de diciembre 2024.

índice

[411000-AR-NBIS3] Datos generales - Reporte Anual	1
[412000-NBIS3] Portada reporte anual	2
[413000-NBIS3] Información general.....	14
Glosario de términos y definiciones:.....	14
Resumen ejecutivo:.....	23
Factores de riesgo:.....	30
Otros valores emitidos por el fideicomiso:	48
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:	48
Destino de los fondos, en su caso:	49
Documentos de carácter público:.....	49
[421000-NBIS3] El fideicomiso	51
Historia y desarrollo del fideicomiso:	51
Descripción del negocio:	57
Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso estará enfocado a invertir:	63
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:.....	63
Principales clientes:.....	63
Legislación aplicable y régimen fiscal:	65
Recursos humanos:	71
Desempeño ambiental:.....	71
Información de mercado:.....	84
Estructura de administración:	97
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:	102
Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios:	103
Distribuciones:.....	104

Evolución de los activos del fideicomiso:	126
Desempeño de los activos del fideicomiso:	129
Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:	133
Contratos y acuerdos relevantes:	140
Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:	168
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	171
Audidores externos del fideicomiso:	172
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores:	173
Estructura del fideicomiso y principales tenedores:	173
[422000-NBIS3] Administrador del patrimonio del fideicomiso	186
Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:	186
Actividad Principal:	186
Recursos Humanos del administrador del patrimonio:	188
Estructura corporativa:	188
Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales del administrador del patrimonio:	189
Administradores y tenedores de los certificados:	189
[425000-NBIS3] Información financiera del fideicomiso	204
Información financiera seleccionada del fideicomiso:	204
Informe de créditos relevantes del fideicomiso:	212
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):	215
Resultados de la operación del fideicomiso:	217
Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:	221
Control Interno del fideicomiso:	226
Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del fideicomiso:	228

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[428000-NBIS3] Información financiera de la administración interna231

 Información financiera seleccionada de la administración interna:.....231

 Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación de la Administracion Interna:231

 Resultados de la operación de la administración interna:231

 Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la administración interna:231

[431000-NBIS3] Personas responsables232

[432000-NBIS3] Anexos237

[413000-NBIS3] Información general

Glosario de términos y definiciones:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“Bancomext” significa, Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo.

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

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

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

“Bienes Inmuebles Adquiridos” significa, toda clase de Bienes Inmuebles adquiridos por el Fiduciario en cumplimiento a los fines del Fideicomiso, incluyendo, en su caso, derechos fideicomisarios que correspondan a dichos Bienes Inmuebles. Para los efectos de ésta definición, el término definido incluye, de manera enunciativa más no limitativa, todas las construcciones edificadas sobre dichos Bienes Inmuebles y Derechos de Arrendamiento, según corresponda a cada uno de ellos, en su caso, que serán adquiridos por el Fiduciario de tiempo en tiempo conforme a las instrucciones del Administrador, el Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, con recursos derivados de la Emisión o que de cualquier otra forma formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.

“Bienes Inmuebles Aportados” significa, toda clase de Bienes Inmuebles, incluyendo, en su caso, derechos fideicomisarios que correspondan a dichos Bienes Inmuebles, que sean aportados en lo futuro por los Propietarios, conforme a lo previsto en el Fideicomiso, que incluirán, de manera enunciativa más no limitativa, todas las construcciones edificadas sobre los mismos, así como Derechos.

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

“BTS” significa, Edificio a la medida.

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

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

“CFF” significa, Código Fiscal de la Federación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“Convenio de Adhesión” significa, un convenio que, conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, del Comité Técnico, o del Administrador, según sus respectivas facultades, celebre el Fiduciario con algún Propietario, mediante el cual dicho Propietario aporte al Patrimonio del Fideicomiso uno o más Bienes Inmuebles y se adhiera al Fideicomiso a cambio de CBFIs, o de una mezcla de pago en efectivo y CBFIs.

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

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

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

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

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

“Directivos Relevantes” significa, los directivos de primer nivel que el Administrador contrate de tiempo en tiempo para la prestación de los Servicios de Administración conforme al Fideicomiso, incluyendo, sin limitar, al director general del Administrador. Por el término “directivos de primer nivel” se entenderá a los funcionarios,

empleados, agentes o representantes del Administrador, que respondan o reporten directamente al director general del Administrador, conforme al organigrama aprobado por el Administrador de vez en vez.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“Fideicomiso CIB/3281” o **“Fideicomiso Escrow”** significa el fideicomiso identificado con el número CIB/3281, de fecha 17 de junio de 2019, celebrado, entre otros, por Banco Actinver, Sociedad Anónima de Banco Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria actuando única y exclusivamente como Fiduciario del Contrato del Fideicomiso Irrevocable CIB/3027 como fideicomitente y, CIBanco, S.A., Institución

de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario, al cual fueron transferidos los certificados remanentes que estaban en dicho Fideicomiso.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“LMV” significa, Ley del Mercado de Valores.

“México” significa, los Estados Unidos Mexicanos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“Personas Indemnizadas” significa, los delegados fiduciarios, funcionarios y empleados del Fiduciario.

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

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

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

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

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

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

“SAT” significa, el Servicio de Administración Tributaria.

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

“SBA” significa, Superficie Bruta Arrendable.

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

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

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

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

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

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

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

Resumen ejecutivo:

Fibra Upsite (BMV: FIBRAUP18) es un vehículo inmobiliario especializado en el desarrollo, arrendamiento y administración de bienes inmuebles industriales.

Fibra Upsite representa una oportunidad única de inversión en el sector inmobiliario, enfocándose en maximizar el valor a lo largo del ciclo de vida de los activos. A través del desarrollo de inmuebles industriales altamente eficientes, impulsamos las operaciones de las empresas y generamos rendimientos atractivos para nuestros inversionistas. Nuestra participación abarca toda la cadena de desarrollo, desde la concepción del proyecto hasta su eventual enajenación, con un enfoque en la creación de valor a largo plazo y la adaptación a las tendencias del mercado.

Ante la alta volatilidad de los mercados derivada de la pandemia, la guerra comercial, las tensiones geopolíticas globales y las políticas públicas de nuevas administraciones en la región, Fibra Upsite ha centrado su estrategia en atraer empresas vinculadas a las cadenas de suministro global. En este contexto, hemos capitalizado las oportunidades del nearshoring, facilitando el reacomodo de las cadenas de suministro y fortaleciendo nuestra capacidad para atender de manera eficiente el mercado norteamericano.

El equipo administrador de Fibra Upsite cuenta con una amplia trayectoria en el sector inmobiliario industrial en México. Su estructura de incentivos está alineada con los intereses de los inversionistas, ya que opera con un presupuesto anual en lugar de comisiones y no ejerce control sobre la tenencia de Fibra Upsite. Además, Fibra Upsite se rige por sólidos principios de gobierno corporativo y mejores prácticas que garantizan una operación institucional y transparente.

Eventos relevantes

- En enero de 2024 se llevó a cabo el canje del título que ampara los CBFIs. Dicho canje se sustenta en virtud de la modificación al título para que dichos CBFIs puedan ser libremente adquiridos por cualquier clase de inversionistas de conformidad con lo establecido en la autorización para la actualización de la inscripción en el RNV expedida por la CNBV. Asimismo, se hizo del conocimiento al público inversionista la publicación del aviso con fines informativos derivado de la actualización de la inscripción en el RNV.
- En marzo de 2024, se celebró un contrato de intermediación bursátil no discrecional con Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V. para iniciar la ejecución de un Programa de Recompra.
- En abril de 2024, se formalizó la contratación de los servicios del auditor externo Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited para llevar a cabo la auditoría de los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio 2024.
- En septiembre de 2024, se realizó la séptima disposición al amparo de la línea de crédito contratada con Bancomext.
- En marzo de 2025 se realizó el anuncio sobre la actualización de información a solicitud de la CNBV.
- Con fecha 8 de abril de 2025, la CNBV notificó mediante correo electrónico el oficio 211 – 2B/41568 – MSMR/2025 de fecha 7 de abril de 2025, una sanción administrativa.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Resumen de información financiera comparativa por los últimos 3 ejercicios.

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

Ps.	31-Dec-24	31-Dec-23	31-Dec-22
Activo Circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,373,971,460	600,661,665	493,966,376
Clientes	0	1,276,512	7,350
Otras cuentas por cobrar	2,835,132	1,595,798	1,464,621
Impuesto al valor agregado por recuperar	73,971,455	180,840,817	195,856,437
Total del Activo Circulante	1,450,778,048	784,374,791	691,294,785
Activo No Circulante			
Efectivo restringido	8,575,594	6,756,077	6,089,923
Otros activos	1,098,358	3,852,520	2,760,692
Propiedades de inversión	5,104,699,055	3,803,288,582	3,472,640,365
Total de Activo no Circulante	5,114,373,007	3,813,897,179	3,481,490,980
Total del Activo	6,565,151,055	4,598,271,970	4,172,785,765
Pasivo Circulante			
Porción circulante de deuda de largo plazo	43,943,892	22,948,384	9,175,429
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados y partes relacionadas	4,366,955	50,077,495	83,587,042
Rentas cobradas por anticipado	3,255,697	0	0
Total del Pasivo Circulante	51,566,543	73,025,878	92,762,471
Pasivo Largo Plazo			
Rentas cobradas por anticipado	23,368,312	19,247,528	20,356,954
Deuda a largo plazo	2,315,683,282	1,450,314,174	1,014,638,862
Depósitos en garantía	25,578,298	20,698,780	17,037,361
Total del Pasivo Largo Plazo	2,364,629,892	1,490,260,483	1,052,033,176
Total del Pasivo	2,416,196,436	1,563,286,361	1,144,795,647
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Patrimonio contribuido	1,919,049,257	1,919,049,257	1,919,049,257
Resultados acumulados	2,220,182,484	1,115,936,352	1,108,940,860
Valuación de recompra de CBFIs	9,722,878	0	0
Total del Patrimonio	4,148,954,619	3,034,985,609	3,027,990,117
Total del Pasivo y Patrimonio	6,565,151,055	4,598,271,970	4,172,785,765

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218

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

Estado de utilidad integral (pesos mexicanos)

Ps.	31-Dec-24	31-Dec-23	31-Dec-22
Ingreso por arrendamiento	255,110,105	176,503,725	118,116,154
Ingresos por CAM	18,621,296	12,263,837	0
Ingresos totales	273,731,401	188,767,562	118,116,154
Costo de operación	(22,687,365)	(16,007,206)	(22,351,714)
Gastos de administración	(104,320,639)	(131,296,678)	(172,350,524)
Utilidad (Pérdida) de operación	146,723,397	41,463,678	(76,586,084)
Otros ingresos	474,855	(5,108,118)	4,397,920
Intereses a favor y productos financieros	35,473,574	19,234,749	3,476,618
Gastos financieros	(120,378,499)	(78,260,247)	(40,135,206)
Utilidad (pérdida) cambiaria	(224,763,340)	108,115,156	9,627,052
Total resultado integral de financiamiento	(309,668,264)	49,089,659	(27,031,536)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	1,266,716,145	(78,449,727)	113,773,968
Utilidad (pérdida) neta del periodo	1,104,246,132	6,995,492	14,554,267
Valuación de recompra de CBFIs	9,722,878	0	0
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	1,113,969,010	6,995,492	14,554,267
Utilidad neta e integral básica por CBFi	19.8013	0.1243	0.2587
Utilidad neta e integral básica por CBFi (diluida)	8.2822	0.0520	0.1082
CBFIs en circulación *	56,257,365	56,257,365	56,257,365
CBFIs en circulación con efectos de dilución **	134,502,076	134,502,076	134,502,076

*De este número de CBFIs, 3,290,867, 2,519,833 y 2,142,833 no habían sido entregados al cierre del 2022, 2023 y 2024.

**Este número considera 78,244,711 CBFIs que pueden ser ofertados públicamente en México y en el extranjero.

Durante el 4T24 se modificó la presentación de los ingresos y costos de operación, excluyendo aquellos ingresos y costos reembolsables por nuestros arrendatarios, principalmente derivados del consumo de energía y agua. Dichos ingresos y costos corresponden a una actividad comercial que no está directamente relacionada con nuestra operación, y pueden variar de manera imprevista. Este cambio tuvo impacto en el ION, en el ION Ajustado y en la UAFIDA. La nueva metodología de cálculo fue aplicada de forma retroactive en los Estados Financieros Auditados (Nota 3, inciso c).

Los ingresos al cierre de 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 totalizaron Ps.273,731,401, Ps.188,767,562 y Ps.118,116,154, respectivamente. El ingreso operativo neto total a doce meses de 2024 fue de Ps.251,044,036, al cierre de 2023 fue de Ps. 172,760,356 al cierre de 2022 fue de Ps.95,764,440.

Los gastos de administración acumulados totalizaron Ps.104,320,639 al cierre del 31 de diciembre de 2024, en contraste con los Ps.131,296,678 al cierre del cuarto trimestre de 2023. Los gastos de administración los doce meses acumulados terminados el 31 de diciembre de 2022 totalizaron Ps.172,350,524. El monto reportado incluye la provisión de la porción variable de los sueldos y salarios de los Ejecutivos del Administrador 2019 al 2023.

Al 31 de diciembre de 2022 se reconoció la reserva por las cuentas incobrables de la propiedad de Tlaxcala. El monto reportado se debe a la diferencia entre los ocho meses pendientes de pago y la aplicación de los cuatro meses de las rentas anticipadas y dos meses de depósito en garantía.

Al cierre de 2024 la utilidad de operación fue de Ps.146,723,397 comparada con la utilidad de operación de Ps.41,463,678 al cierre de 2023. La pérdida de operación al 31 de diciembre de 2022 fue de Ps.76,586,084.

Al cierre del 31 de diciembre de 2024 el ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión de Fibra Upsite ascendió a Ps.1,266,716,145, comparado con un ajuste negativo de Ps.78,449,727 al 31 de diciembre de 2023. Al cierre del 31 de diciembre de 2022 el valor del portafolio de propiedades de inversión de Fibra Upsite ascendió a Ps.113,773,968.

Por lo anterior, al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 se presenta una utilidad neta del periodo de Ps.1,104,246,010, Ps.6,995,492 y Ps.14,554,267 respectivamente.

Al cierre del ejercicio 2024, la liquidez de la empresa, es decir el total de las cuentas de Efectivo y equivalentes de efectivo y Efectivo restringido, finalizó con un monto de Ps.1,382,547,054, el cual representó el 21.2% del Activo Total. Al cierre del ejercicio 2023 y del 2022 la empresa tenía una liquidez de Ps.607,417,742 y Ps.500,056,300, cifras que a su vez representaron el 13.2% y 12.0% del Activo Total respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2024, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.5,104,699,055 representando un incremento del 34.2% respecto a los Ps.3,803,288,582 millones al 31 de diciembre de 2023. Al cierre del 31 de diciembre de 2022, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.3,472,640,365.

Los Pasivos de largo plazo al 31 de diciembre de 2024 fueron Ps.2,364,629,892 los cuales incluyen la deuda bancaria, las rentas cobradas por anticipado de largo plazo y los depósitos de garantía a largo plazo entregados por nuestros inquilinos. La deuda de largo plazo fue de Ps.2,315,683,282 representando un nivel de apalancamiento de 35.9%. Los Pasivos no circulantes al 31 de diciembre de 2023 fueron Ps.1,490,260,483 y la deuda de largo plazo fue de Ps.1,450,314,174 con un nivel de endeudamiento del 32.02%. Los Pasivos de largo plazo al 31 de diciembre de 2022 fueron Ps.1,052,033,176. Fibra tuvo una deuda a largo plazo de Ps.1,014,638,862 representando un apalancamiento de 24.5%.

Cumplimiento al Plan de negocios

En el prospecto de la Oferta Pública Inicial (OPI), Fibra Upsite presentó un calendario para los distintos desarrollos dentro de su portafolio de oportunidades de inversión. Dicho plan abarcaba el primer ciclo de inversión para los años 2018-2024.

En la siguiente tabla se presenta la actualización de este plan con información al 31 de diciembre de 2024. Inicialmente, Fibra Upsite tenía previsto desarrollar aproximadamente 211 mil metros cuadrados (Tabla 1), conforme al calendario de construcción presentado en la Tabla 2 y con las fechas de estabilización indicadas en la Tabla 3. Todos los proyectos presentados no sufrieron ninguna modificación desde el 31 de diciembre de 2023.

Durante el año 2024 no se llevó a cabo ninguna nueva construcción.

Tabla 1.

	AREAS		
	TERRENO	PROSPECTO	REAL
NOROESTE I	119,469 m ²	50,906 m ²	52,970 m ²
NORTE II	100,000 m ²	44,191 m ²	49,471 m ²
NORTE I	144,000 m ²	96,991 m ²	70,976 m ²
TLAXCALA / CENTRO I	84,009 m ²	19,488 m ²	31,920 m ²
	447,478 m²	211,576 m²	205,337 m²

Tabla 2.

	CONSTRUCCIÓN		
	PROSPECTO	REAL	DIFERENCIA
NOROESTE I	31-Jan-23	31-Mar-22	-10 Meses
NORTE II	31-Jul-21	30-Sep-22	14 Meses
NORTE I	30-Sep-24	30-Jun-23	-15 Meses
TLAXCALA / CENTRO I	31-Aug-21	31-Jan-20	-19 Meses
			-8 Meses

Tabla 3.

	ESTABILIZACIÓN		
	PROSPECTO	REAL	DIFERENCIA
NOROESTE I	31-Jul-23	31-Mar-22	-16 Meses
NORTE II	31-Oct-21	30-Sep-22	11 Meses
NORTE I	31-Mar-25	31-Dec-23	-15 Meses
TLAXCALA / CENTRO I	28-Feb-22	31-Mar-20	-23 Meses
			-11 Meses

Al cierre de 2023, el portafolio de Fibra Upsite estaba compuesto por activos ubicados en los estados de Baja California, Chihuahua, Tlaxcala, Estado de México, Querétaro y Guanajuato, con una Superficie Rentable Bruta (SBA) de 205,337 metros cuadrados. El portafolio total se terminó de construir ocho meses antes de lo estimado y se estabilizó once meses antes de lo programado. Adicionalmente, el 100% de nuestro portafolio esta rentado a largo plazo y los contratos de arrendamientos en su totalidad son en dólares americanos. Esto refleja una mayor eficiencia por parte del Administrador de Fibra Upsite en el desarrollo y estabilización del portafolio, en beneficio de nuestros inversionistas.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Al 31 de diciembre de 2024, el portafolio de Fibra Upsite no ha sufrido ningún cambio, y este compuesto por activos ubicados en los estados de Baja California, Chihuahua, Tlaxcala, Estado de México, Querétaro y Guanajuato, con una Superficie Rentable Bruta (SBA) de 205,337 metros cuadrados.

Historial del portafolio

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

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

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

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

Al cierre del 31 de diciembre 2024 nuestra reserva territorial consistía en tres terrenos con una superficie total de 624,719 metros cuadrados y una SBA potencial de 284,767 metros cuadrados. Las propiedades de inversión de Fibra Upsite están ubicadas dentro de las zonas de mayor crecimiento económico del país.

Proyecto	Ubicación	Tipo de Producto	Área de Terreno (m²)	SBA Potencial (m²)
Bajío IV	Querétaro	Estándar / BTS	315,399	145,854
Centro II	Edo. Mex.	BTS	7,235	10,707
Bajío II	Irapuato	Estándar / BTS	302,085	128,206
Total			624,719	284,767

Portafolio “Mismas Tiendas”

Al 31 de diciembre de 2024, nuestro portafolio de “mismas tiendas” se componía de nueve propiedades industriales con una SBA de 171,099 metros cuadrados, ubicadas en las ciudades de Tijuana, Ciudad Juárez y Tlaxcala.

Proyecto	Ubicación	SBA (m²)	% Rentado
TIJ01	Tijuana	8,400	100%
TIJ02	Tijuana	15,017	100%
TIJ03	Tijuana	29,553	100%
CJS01	Cd. Juárez	13,901	100%

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

CJS02	Cd. Juárez	15,226	100%
CJS03	Cd. Juárez	20,344	100%
CJS04	Cd. Juárez	18,369	100%
CJS05	Cd. Juárez	18,369	100%
TLAX01	Tlaxcala	31,920	100%
Total		171,0999	100%

Portafolio Mismas Tiendas son las propiedades que han estado en operación (estabilizadas) por dos periodos comparables.

Portafolio Estabilizado

Al 31 de diciembre de 2024, nuestro portafolio estabilizado se componía de una propiedad industriales con una SBA de 34,237 metros cuadrados, ubicadas en Ciudad Juárez.

Proyecto	Ubicación	SBA (m²)	% Rentado	Conversión “Mismas Tiendas”
CJS06	Cd. Juárez	34,237	100%	2T25
Total		34,237	100%	

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

Portafolio Total

Al 31 de diciembre de 2024, nuestro portafolio total se componía de diez propiedades industriales con una SBA de 205,337 metros cuadrados, ubicadas en las ciudades de Tijuana, Ciudad Juárez y Tlaxcala.

Proyecto	Ubicación	SBA (m²)	% Rentado	Moneda (USD)
TIJ01	Tijuana	8,400	100%	100%
TIJ02	Tijuana	15,017	100%	100%
TIJ03	Tijuana	29,553	100%	100%
CJS01	Cd. Juárez	13,901	100%	100%
CJS02	Cd. Juárez	15,226	100%	100%
CJS03	Cd. Juárez	20,344	100%	100%
CJS04	Cd. Juárez	18,369	100%	100%
CJS05	Cd. Juárez	18,369	100%	100%
CJS06	Cd. Juárez	34,238	100%	100%
TLAX01	Tlaxcala	31,920	100%	100%
Total		205,337	100%	100%

El índice de ocupación del portafolio de propiedades de Fibra Upsite al 31 de diciembre de 2024 fue del 100%.

Nuestras fortalezas

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Consideramos que el contar con un vehículo flexible, que puede adaptarse a las condiciones cambiantes de los mercados, nos permite tomar decisiones y reaccionar más rápidamente. Asimismo, el portafolio actual de activos, la fortaleza financiera de nuestro negocio y la estructura de capital son elementos que facilitan el proceso para atender oportunidades de manera dinámica.

El ser una Fibra exclusivamente enfocada al sector inmobiliario industrial, sector que mostró una gran resiliencia durante la pandemia y la crisis económica de esos años, es un factor que da certidumbre a los inversionistas y constituye a que el equipo administrador se enfoque en el negocio en el que tiene una vasta experiencia.

Por ser una Fibra pública, desarrolladora de parques industriales, pudiéramos tener acceso a incentivos del Gobierno Federal relacionados con el Plan México que consideramos ayudará a fortalecer la infraestructura industrial el país.

Como Fibra especializada en el sector inmobiliario industrial, hemos demostrado gran resiliencia durante la pandemia y la crisis económica de esos años. Esto no solo genera confianza en los inversionistas, sino que también permite a nuestro equipo directivo enfocarse en un negocio en el que cuenta con amplia experiencia.

Además, al ser una Fibra pública y desarrolladora de parques industriales, podríamos acceder a incentivos del Gobierno Federal relacionados con el Plan México, iniciativa que consideramos clave para fortalecer la infraestructura industrial del país.

Equipo de administración experimentado

Los socios fundadores de Fibra Upsite cuentan con una amplia trayectoria en el sector inmobiliario industrial y más de 18 años trabajando juntos como equipo. A lo largo de su experiencia, han desarrollado esquemas y estructuras legales, financieras y comerciales para la obtención de capital privado y público, así como para el desarrollo de edificios e infraestructura de alto impacto en México.

Fibra Upsite opera a través de sus oficinas en Ciudad de México, Querétaro, Tijuana y Ciudad Juárez, además de contar con presencia en Estados Unidos a través de su oficina en El Paso, Texas. Estas ubicaciones estratégicas nos permiten atender de manera personalizada a nuestros clientes y detectar nuevas oportunidades de negocio.

El equipo de administración de Fibra Upsite posee una sólida experiencia en gestión inmobiliaria, comercialización, desarrollo, arrendamiento, adquisición, financiamiento de inmuebles y administración de empresas inmobiliarias con valores cotizados en mercados públicos de inversión.

Para más información respecto de los principales ejecutivos del Administrador ver apartado [421000-NBIS3 – El fideicomiso – Estructura del fideicomiso y principales tenedores – Principales ejecutivos].

Para más información respecto a la estructura del fideicomiso ver apartado [421000-NBIS3 – El fideicomiso – apartado d) – Contratos y Acuerdos Relevantes – I) Contrato de Fideicomiso].

Factores de riesgo:

La inversión en nuestros CBFIs conlleva riesgos que los inversionistas deben considerar cuidadosamente antes de tomar una decisión. El presente informe anual contiene información relevante para la evaluación de dichos riesgos, sin

embargo, es fundamental que los inversionistas analicen la totalidad de la información disponible y, en su caso, busquen asesoría profesional. Los riesgos e incertidumbres que se describen a continuación, así como otros factores no mencionados o que actualmente no se consideran significativos, podrían afectar adversa y significativamente las actividades, los resultados de operación, las proyecciones, la situación financiera y la reputación de Fibra Upsite, así como el precio y la liquidez de los CBFIs. En caso de materializarse alguno de estos riesgos, los inversionistas podrían perder la totalidad o parte de su inversión.

La gestión integral de riesgos es un pilar fundamental de nuestra estrategia. Esta actividad nos permite identificar, evaluar, monitorear y mitigar los riesgos que enfrenta la empresa, incluyendo aquellos relacionados con el sector inmobiliario, la economía, el entorno regulatorio, el cambio climático y otros factores específicos de nuestro negocio. Este proceso es continuo y se adapta a la evolución del entorno y de nuestras operaciones.

A continuación, se describen los principales riesgos que podrían afectar a Fibra Upsite. Es importante destacar que la materialización de uno o varios de estos riesgos podría tener un impacto significativo en la empresa.

RIESGOS RELACIONADOS CON EL NEGOCIO

Situación económica y de la industria

El desarrollo y la operación de Fibra Upsite dependen de las condiciones económicas tanto nacionales como internacionales. En este sentido, un entorno económico adverso podría impactar negativamente sus resultados.

Además, la inversión en inmuebles conlleva riesgos fuera de nuestro control. La industria inmobiliaria es dinámica y sujeta a fluctuaciones y ciclos constantes. Como resultado, los bienes inmuebles o derechos podrían no generar ingresos suficientes para cubrir diversos gastos, incluyendo el servicio de la deuda y las inversiones de capital. Es importante destacar que los costos operativos de los inmuebles no disminuirán incluso en escenarios en los que las condiciones del sector sean desfavorables.

Factores sociopolíticos y ambientales

Las políticas públicas instrumentadas por el Gobierno Federal pudieran afectar las condiciones del mercado y esto pudiera tener un impacto negativo en nuestra operación.

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

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

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

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

En algunos supuestos, la responsabilidad recae en el propietario u operador de manera objetiva. Por ello, a pesar de que se procurará que los Arrendatarios den cumplimiento a sus obligaciones en materia de medio ambiente o que indemnicen a Fibra Upsite 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 Fibra Upsite, 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 recursos financieros para nuestra operación depende de la volatilidad e incertidumbre de los mercados de crédito y de valores. Este factor pudiera afectar la capacidad de Fibra Upsite para obtener capital, contratar o refinanciar deuda, entre otras cosas. En efecto, la volatilidad de los mercados financieros no solo constituye una dificultad para acceder a recursos para el desarrollo de nuestras operaciones, sino que incluso, pudieran impedirlo completamente. En consecuencia, nos podríamos enfrentar a la situación en la que tengamos que disponer de Bienes Inmuebles u otros activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, lo cual podría afectar negativamente nuestra capacidad para pagar otras deudas y cumplir con otras obligaciones contraídas previamente. Podríamos vernos obligados a buscar fuentes alternativas de financiamiento que resulten menos ventajosas y, en consecuencia, que afecten nuestro Portafolio de Inversión.

Desaceleración económica de los diferentes sectores objetivo

Una desaceleración económica se traduce en un mercado en el cual el levantamiento de capital y el financiamiento pueden ser limitados y volátiles. De enfrentarnos a semejante panorama económico, podríamos no ser capaces de realizar las inversiones necesarias para implementar el plan de negocios para Fibra Upsite, terminar proyectos en desarrollo, o cumplir con nuestras obligaciones y compromisos cuando se venzan. El acceso a capital depende de circunstancias sobre las cuales Fibra Upsite no tiene control, como las condiciones generales de mercado, la

percepción en el mercado de nuestros ingresos actuales y potenciales en el futuro, y de las Distribuciones de Efectivo y precio de mercado de nuestros CBFIs. Podríamos no estar en posición de aprovechar las ventajas de oportunidades de inversión atractivas para el crecimiento si somos incapaces de tener acceso a los mercados de capital oportunamente y en términos favorables.

Aumento de la competencia

El sector de Fibras en México – cada vez más institucionalizado – ha crecido. 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 más atractivas 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 tipo de 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 podrían restringir 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 para cumplir 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 compromisos, 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:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

- i. Gastos no previstos.
- ii. Imposibilidad de completar parcial o totalmente un desarrollo.
- iii. Imposibilidad de reiniciar los proyectos suspendidos.
- iv. Impacto en los resultados de las operaciones, flujo de efectivo, y/o precio de los CBFIs.
- v. Penalidades derivadas de la falta de cumplimiento en la entrega de edificios a clientes.

Retrasos o mejoras en nuestras propiedades

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

Los activos inmobiliarios no son líquidos

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

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

Estamos requeridos a obtener autorizaciones, permisos y licencias

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

Sucesión de funcionarios clave

La experiencia y reputación de nuestros funcionarios clave son un activo valioso para Fibra Upsite, cruciales para la atracción de clientes y el desarrollo de nuestras operaciones. Su liderazgo influye directamente en nuestra capacidad para identificar oportunidades de inversión, ejecutar estrategias de crecimiento y mantener relaciones sólidas con nuestros grupos de interés.

Sin embargo, no podemos garantizar la continuidad de estos funcionarios clave a largo plazo. La pérdida de uno o varios de ellos, ya sea por renuncia, jubilación u otras causas, podría afectar nuestra capacidad operativa, la atracción de nuevos clientes y la ejecución de nuestros planes de expansión. En consecuencia, un cambio en la composición de nuestro equipo de liderazgo podría tener un impacto negativo en nuestra situación financiera y resultados operativos.

Incurrir en deuda para financiar adquisiciones

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

Posibles problemas legales con los Arrendatarios

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

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

Se podría dar el caso que, aunque se haya terminado el Contrato de Arrendamiento, el arrendatario permanezca en posesión de la propiedad arrendada y el arrendador (Fibra Upsite) tendría que iniciar un procedimiento legal ante un tribunal mexicano en la jurisdicción donde se encuentre el Bien Inmueble respectivo. El proceso judicial de desalojo de sus Arrendatarios incumplidos podría demorarse así como su sustitución por nuevos arrendatarios, lo que podría afectar negativamente el desempeño financiero de Fibra Upsite.

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

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

RIESGOS RELACIONADOS CON MÉXICO

Como consecuencia de las elecciones federales y locales de México celebradas el 2 de junio de 2024, el país cuenta con un nuevo presidente y una nueva configuración en el Congreso de la Unión. Estos cambios políticos podrían generar cambios importantes en las políticas públicas, las reformas legislativas y la dirección económica del país en los próximos años.

Existe el riesgo de que el nuevo gobierno, con mayoría en las cámaras baja y alta en el congreso, implemente cambios sustanciales en la Constitución, leyes federales, y reglamentos y realizar políticas que puedan alterar el panorama económico y legal vigente. La capacidad de México para mantener relaciones comerciales estables y positivas con Estados Unidos y el resto del mundo será crucial para su desarrollo económico. En un contexto global cada vez más interconectado, cualquier cambio en la política exterior, acuerdos comerciales o barreras arancelarias podrían afectar las exportaciones, la inversión extranjera y el crecimiento económico.

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

Condición macroeconómica

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

Históricamente, México ha experimentado altas tasas de interés real y nominal.. En lo últimos años, la elevación de las tasas de interés ha sido inevitable y de no bajar, pudieran impactarnos negativamente en la contratación de nueva deuda denominada en Pesos Mexicanos.

Disposiciones legales, ambientales y de seguridad.

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

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

Estas políticas y los cambios que se pudieran presentar en el futuro tendrían un impacto adverso 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 llevar a cabo ciertos proyectos.

Tipo de cambio, inflación y tasas de interés.

Factores macroeconómicos (como la inflación, el tipo de cambio, las tasas de interés, la disminución del consumo, etc.), 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. A pesar de los esfuerzos del gobierno para estabilizar el peso, no podemos garantizar que no habrá fluctuaciones perjudiciales en un futuro. Estas fluctuaciones, entre otras cosas, podrían implicar 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, y puede tener un efecto adverso en nuestra posición financiera, resultados de operación y flujos de caja, 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, podría instituir políticas restrictivas de control de cambio en el futuro. No podemos predecir el efecto que tendría en nuestro negocio cualquier medida de control de cambios establecida por el gobierno mexicano.

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

Cambios en la legislación

La legislación en México se ha caracterizado por ser susceptible a reformas constantes. Para Fibra Upsite, es particularmente relevante la legislación tributaria, toda vez que pudiera implicar un cambio al régimen fiscal aplicable a la estructura prevista en los documentos de operación, y afectando 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, derivado de dichas reformas. Tampoco podemos garantizar que el Ejecutivo no introduzca nuevos gravámenes. Todo lo anterior afectaría a las Distribuciones.

RELACIÓN MÉXICO – ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

México y Estados Unidos están profundamente interconectados económicamente, especialmente a través de acuerdos como el T-MEC. Sin embargo, los cambios en las políticas comerciales y económicas de Estados Unidos, bajo la administración del Presidente Trump, podrían tener un impacto negativo en la economía mexicana y en nuestras operaciones.

Las medidas proteccionistas, como la imposición de aranceles y la guerra comercial con otros países, generan incertidumbre, y podrían afectar las exportaciones mexicanas, interrumpir las cadenas de suministro y frenar la inversión extranjera. Estos factores podrían reducir la demanda por nuestras propiedades y aumentar los costos operativos, afectando significativamente nuestro desempeño económico.

Riesgo tecnológico y ciberseguridad

Los ataques cibernéticos, como accesos no autorizados, robo de datos, malware o ataques de denegación de servicio (DDoS), podrían comprometer la seguridad de nuestras redes y sistemas de información, afectando la operación de Fibra Upsite, el fideicomitente y el Administrador. Estos incidentes pueden generar interrupciones operativas, filtraciones de datos sensibles, costos adicionales por medidas correctivas, sanciones regulatorias y un impacto negativo en nuestra reputación y relación con inversionistas y arrendatarios. A pesar de nuestras inversiones en ciberseguridad, la naturaleza dinámica de las amenazas tecnológicas implica un riesgo constante para la continuidad del negocio.

La falta de modernización tecnológica podría reducir la competitividad de nuestros activos, afectar su eficiencia operativa y limitar su atractivo para los arrendatarios.

ASG (Ambiental, Social y de Gobernanza)

Los riesgos ASG (ambientales, sociales y de gobernanza) han ganado relevancia en los mercados globales, con una creciente presión por parte de inversionistas, reguladores y clientes para que las empresas cumplan con altos estándares de sostenibilidad. El incumplimiento de estos criterios puede afectar negativamente nuestra reputación, la confianza de nuestros grupos de interés y nuestra competitividad en el mercado.

El incumplimiento de los estándares ASG no solo podría generar consecuencias legales y financieras, sino también deteriorar nuestra reputación y reducir nuestra competitividad en un mercado cada vez más exigente. Por lo tanto, es

crucial adoptar una estrategia integral para mitigar estos riesgos, alineándonos con las expectativas de los inversionistas, las regulaciones y las demandas de la sociedad en general.

Cambio climático

Fibra Upsite es susceptible a los efectos del cambio climático y a cambios regulatorios en México o el extranjero que puedan impactar nuestras operaciones. Las consecuencias del calentamiento global, como fenómenos meteorológicos extremos, aumento en temperaturas y afectaciones a la infraestructura, podrían impactar negativamente nuestros resultados financieros, liquidez y rentabilidad. Además, un incremento significativo en el costo de materiales esenciales o daños en nuestras propiedades podría elevar los costos operativos y limitar nuestra capacidad de desarrollo.

Las regulaciones ambientales, incluidos impuestos, límites de emisiones y otras medidas para reducir los gases de efecto invernadero, podrían incrementar nuestros costos de operación y desarrollo. Asimismo, restricciones en emisiones de carbono podrían afectar la viabilidad de ciertos inquilinos que dependen de altos consumos energéticos en sus procesos de manufactura, reduciendo la demanda por nuestros espacios industriales.

Acción de extinción de dominio

De acuerdo con la Ley Nacional de Extinción de Dominio, las autoridades en México pueden ejercer esta acción sobre bienes inmuebles relacionados o vinculados con delitos como delincuencia organizada, delitos contra la salud, secuestro, robo de vehículos y trata de personas, aun cuando no exista una sentencia condenatoria previa contra el propietario.

En caso de que alguno de nuestros inmuebles sea sujeto a extinción de dominio, el Fideicomiso perdería todos los derechos sobre dicho bien sin recibir compensación alguna por parte de la autoridad. Esto podría impactar significativamente nuestros ingresos, reducir el valor de nuestro portafolio de activos y afectar nuestra capacidad para realizar Distribuciones a nuestros inversionistas.

Riesgos epidemiológicos

Eventos imprevistos como pandemias y epidemias, tales como la influenza H1N1, gripe aviar, SARS o COVID-19, pueden generar impactos adversos en la economía global y en México. Estos brotes pueden provocar desaceleración económica, recesión e inestabilidad, afectando la operación y rentabilidad de diversos sectores, incluyendo el inmobiliario.

En un escenario de crisis sanitaria, los inquilinos podrían enfrentar dificultades financieras que los lleven a solicitar renegociaciones de sus contratos de arrendamiento, retrasar pagos o incluso desocupar propiedades, lo que impactaría nuestros ingresos y resultados operativos. Adicionalmente, las restricciones gubernamentales o interrupciones en la cadena de suministro podrían afectar nuestros procesos de desarrollo y mantenimiento de propiedades. Para mitigar estos riesgos, es fundamental mantener estrategias de diversificación de inquilinos, fortalecer cláusulas contractuales que contemplen estas contingencias y evaluar medidas de flexibilidad operativa ante eventos sanitarios de gran escala.

Niveles de violencia y criminalidad

La violencia en México relacionada con el narcotráfico y otros tipos de crimen organizado ha aumentado significativamente desde 2006, afectando diversas regiones del país, particularmente en los estados del norte y en zonas estratégicas para la actividad industrial y logística. Si bien los ataques suelen darse principalmente entre los

mismos grupos delictivos y fuerzas de seguridad, también han impactado a empresas y sus empleados mediante extorsión, robo de mercancía y equipo en tránsito, ataques a zonas industriales, secuestros y otros delitos. Este entorno de inseguridad ha generado un aumento en los costos operativos para las compañías, incluyendo gastos en seguridad privada, seguros, pérdida de activos y medidas de protección para empleados e instalaciones.

El nivel de actividad criminal en ciertas regiones puede cambiar con el tiempo, lo que podría ubicar algunas de nuestras propiedades en zonas con alta incidencia delictiva, afectando su atractivo para los inquilinos y el desarrollo de nuevas inversiones. Además, un deterioro en la seguridad podría impactar las operaciones de nuestros arrendatarios, afectando la demanda de espacios industriales y, en consecuencia, nuestra rentabilidad.

Proveedores y contratistas

La escasez o encarecimiento de materiales de construcción puede representar un desafío significativo para el desarrollo y mejora de nuestras propiedades industriales. Factores como aranceles al acero, interrupciones en la cadena de suministro, fluctuaciones en los precios de materias primas, restricciones logísticas o crisis globales, pueden elevar los costos de construcción y mantenimiento afectando la rentabilidad de nuestros proyectos. Además, la dependencia de proveedores específicos o de importaciones puede aumentar nuestra vulnerabilidad ante retrasos o variaciones en la disponibilidad de insumos clave.

Asimismo, los problemas con contratistas, como incumplimientos contractuales, falta de mano de obra calificada, conflictos laborales o problemas financieros de las empresas constructoras, pueden generar retrasos en la entrega de proyectos, sobrecostos imprevistos y afectaciones en la calidad de las construcciones. Estas situaciones no solo impactan la planificación operativa y financiera de Fibra Upsite, sino que también pueden reducir la competitividad y el atractivo de nuestros desarrollos inmobiliarios para los arrendatarios. Para mitigar estos riesgos, es clave contar con una red diversificada de proveedores, establecer contratos sólidos con cláusulas de penalización y mantener estrategias de gestión de riesgos en la cadena de suministro y construcción.

RIESGOS RELACIONADOS CON NUESTROS CBFIS Y LOS TENEDORES

Fluctuaciones en el precio de los CBFIs

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

- i. Percepción de la operación de las Fibras y rendimiento de los CBFIs comparado con otros valores;
- ii. Condiciones de mercado;
- iii. Variaciones reales o anticipadas en nuestros resultados de operación;
- iv. Cambios en nuestras operaciones o ingresos estimados o la publicación de reportes de análisis sobre nosotros o el mercado de bienes inmuebles;
- v. Cambios en las valuaciones de mercado de entidades similares a la nuestra;
- vi. Aumentos en las tasas de interés, lo cual puede causar que los Tenedores de nuestros CBFIs nos exijan un rendimiento más alto;
- vii. Reacciones adversas a cualesquier términos y condiciones de endeudamiento;
- viii. Reacciones adversas a cualquier adquisición o venta de inmuebles que llevemos a cabo en el futuro;
- ix. Salidas de personal clave del Administrador o del Comité Técnico;

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- x. Especulación de la prensa o la comunidad inversionista;
- xi. Cambios en nuestra distribución o en nuestra Política de Distribución;
- xii. Cambios a nuestras políticas contables; y
- xiii. La promulgación de legislación u otro tipo de desarrollo del marco regulatorio que pueda afectar de manera adversa a nosotros o nuestra industria.

Obtención de financiamiento

La disponibilidad de financiamientos en México puede ser limitada y las tasas, términos y condiciones, por lo general, son más onerosas que aquellas de países tales como Estados Unidos. Si la inestabilidad económica general conduce a una imposibilidad para adquirir préstamos o hacerlo a tasas atractivas, nuestra capacidad para obtener capital o financiar la adquisición Bienes Inmuebles se vería impactada negativamente. En ese sentido, podríamos no ser capaces de solventar nuestras necesidades de capital, incluyendo el necesario para realizar inversiones, terminar proyectos en desarrollo o cumplir con nuestras obligaciones de pagos.

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

Pagos de distribuciones de resultado fiscal

El Fideicomiso es 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 establecido en terminso de la legislación aplicable.

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 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:

- i. La volatilidad significativa en el precio de mercado y el volumen negociado de valores de empresas en nuestro sector;
- ii. La percepción de los inversionistas respecto de nuestra tesis de inversión;
- iii. La diferencia entre nuestros resultados financieros y operativos actuales y aquellos esperados por nuestros inversionistas;
- iv. Los cambios en nuestras utilidades o variaciones de los resultados de operación;
- v. El desempeño operativo de empresas similares a nosotros, ya sea en México o en otro país;

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- vi. 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;
- vii. Las contrataciones o salidas de directivos relevantes del Administrador;
- viii. La percepción de la manera en que el administrador presta sus servicios y desempeña sus funciones;
- ix. Las adquisiciones, enajenaciones, creación de asociaciones estratégicas, co-inversiones, o inversiones de capital, anunciadas por nosotros o nuestros competidores;
- x. El surgimiento de otras empresas en el sector inmobiliario mexicano que tengan mayores recursos o experiencia que nosotros;
- xi. La promulgación de nueva legislación, reglamentos o regulaciones, incluyendo circulares o misceláneas fiscales, leyes ambientales, entre otras, que sean aplicables a Fibra Upsite;
- xii. 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
- xiii. Los sucesos o condiciones políticas en México, Estados Unidos y otros países, incluyendo cuestiones de seguridad y que tengan impacto sobre el valor de las propiedades en México.

El Administrador no está dedicado a la construcción

Para llevar a cabo la función de desarrollo, el Administrador licita los proyectos con diferentes empresas constructoras para lo cual celebra contratos de construcción a precio alzado, acompañados de fianzas de cumplimiento que nos permitan lograr las estimaciones de costo calculadas para cada proyecto.

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

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

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

Posibles modificaciones al régimen fiscal de Fibras

En la actualidad, Fibra Upsite está sujeta al régimen fiscal previsto en los artículos 187 y 188 de la LISR. Dicho régimen prevé una serie de requisitos que se deben cumplir durante la operación para poder ser considerada como Fibra. No obstante, es posible que durante la operación de Fibra Upsite las autoridades mexicanas emitan disposiciones que impacten la naturaleza y el tratamiento fiscal de las Fibras; entre otras cosas, podrían afectar los ingresos, gastos de operación y el Patrimonio del Fideicomiso, que en última instancia, podrían repercutir en la entrega de las Distribuciones.

Cierta cantidad de CBFIs serán entregados a los Socios Fundadores

Los Socios Fundadores recibirán CBFIs como compensación por elaborar la estrategia general y llevar a cabo las gestiones que posibilitarán la operación y crecimiento de Fibra Upsite. Esta compensación se explica como el Bono de Fundador para los Socios Fundadores. Los CBFIs serán mantenidos por el Fiduciario en tesorería, hasta el momento que deban ser liberados y entregados a los Socios Fundadores. Las entregas de estos CBFIs a los Socios Fundadores o a los funcionarios que indique el Administrador, tienen un efecto dilutivo al momento de la entrega respecto de los Tenedores de los CBFIs. El inicio de la entrega de estos CBFIs estará sujeta a que se dé un crecimiento promedio compuesto anual del valor neto de los activos. Adicionalmente, en cada ocasión que se coloquen CBFIs mediante un Suplemento al amparo del Programa, los Socios Fundadores tendrán derecho a un porcentaje de los CBFIs colocados conforme a ese Suplemento, sujeto a la previa aprobación de la Asamblea de Tenedores.

Mediante Asamblea de Tenedores de fecha 30 de marzo de 2022 y para evitar una dilución, se autorizó la liberación y entrega de 1'885,674 CBFIs a los Socios Fundadores, en 5 exhibiciones anuales comenzando el 18 de junio de 2022. Asimismo, en esa misma Asamblea de Tenedores, se autorizó la entrega de 1'388,564 CBFIs como consecuencia de la Suscripción Preferente de CBFIs llevada a cabo en el mes de agosto de 2022, sujeto a la condición de que (i) se cumpla un rendimiento neto total de por lo menos 9.25% anual compuesto, tomando como base de cálculo, el precio de mercado de los CBFIs en la fecha de la suscripción preferente (de \$37.00 pesos por CBFI), (ii) serán liberados a partir del mes de agosto de 2024, en tres exhibiciones anuales. Dicha Asamblea de Tenedores autorizó que los CBFIs que correspondan al Bono de Socios Fundadores, se liberen del Fideicomiso *Escrow* y como consecuencia no generen una dilución.

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

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

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

El desempeño histórico del Administrador no es indicativo de los retornos que los inversionistas en Fibra Upsite puedan obtener en el futuro, ni una garantía o predicción de que podrán realizarse las Distribuciones. Las Fibras están sujetas a estrictas regulaciones, 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 en el futuro.

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

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

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

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

El Fideicomiso dejaría 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 el mismo plazo para cada Emisión, no se ha invertido al menos el 70% (setenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso en la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes

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

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

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

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

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

Los seguros sobre los Bienes Inmuebles aportados o adquiridos pueden no llegar a cubrir todas las pérdidas efectivamente incurridas y dichas pérdidas podrían afectar adversamente la condición financiera y el flujo de caja del Fideicomiso

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

Impuesto sobre adquisición de Bienes Inmuebles

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, existe el riesgo de que se niegue dicha devolución o ésta se demore en el tiempo, lo que impactaría el flujo de efectivo disponible del Fideicomiso.

Dificultad para destituir al Administrador, tanto por el porcentaje de voto favorable requerido, como por la imposibilidad para encontrar un sustituto

Para remover al Administrador del Fideicomiso 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. Por otro lado, 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 tiene que ver con la experiencia y relación del Administrador con sus contactos de negocio, su habilidad de contratar, capacitar y supervisar a su personal y de implementar las estrategias para el adecuado crecimiento de Fibra Upsite. En caso de perder los servicios proporcionados por el Administrador, el negocio y el desempeño financiero de esta 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, lo cual puede restringir nuestra flexibilidad operacional y nuestra capacidad para hacer crecer nuestro negocio.

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

En el futuro, conforme al esquema de contraprestaciones contemplado en Contrato de Administración, se podrán emitir CBFIs para ser entregados a los Socios Fundadores o Directivos Relevantes, lo cual podría implicar una dilución para los Tenedores y podría afectar sus facultades de nombrar consejeros del Comité Técnico.

En caso de que ocurra un Supuesto de Indemnización, se prevé la entrega al Administrador de todos los CBFIs pendientes por liberar, referentes al concepto de Bono de Socios Fundadores y el posible pago de una Indemnización por Terminación (Golden Parachute)

El Contrato de Administración prevé un Bono de Socios Fundadores en virtud del cual, en un plazo de cinco años a partir del cuarto aniversario de la Oferta Pública, se entregue a los Socios Fundadores el equivalente al 5.5% de los CBFIs que sean materia de la Oferta Pública más los CBFIs reservados para los Propietarios que aportan inicialmente sus propiedades. Estos CBFIs se mantendrán en tesorería y serán liberados y entregados a los Socios Fundadores en cinco exhibiciones equivalentes al 1.1% (uno punto uno por ciento), sujeto a las condiciones del Contrato de Administración. En la Asamblea de Tenedores de fecha 30 de marzo de 2022, la asamblea autorizó la liberación 1'885,674 CBFIs correspondientes al 5.5% de los CBFIs puestos en circulación en la Oferta Pública Inicial, al haberse cumplido las métricas previstas para ello en el Contrato de Administración, en cuatro exhibiciones iniciando la primera en el mes de junio del 2022. En adición, en la Asamblea de Tenedores de fecha 30 de marzo de 2022, la asamblea autorizó adicionar al Bono de Fundador 1'388,564 CBFIs, equivalentes al 5.5% de los CBFIs puestos en circulación a través de la suscripción preferente de CBFIs llevada a cabo en el mes de agosto de 2020, sujeto a la condición de que (i) se cumpla un rendimiento neto total de por lo menos 9.25% anual compuesto, tomando como base de cálculo, el precio de mercado de los CBFIs en la fecha de la suscripción preferente (de \$37.00 pesos por CBFI), (ii) serán liberados a partir del mes de agosto de 2024, en tres exhibiciones anuales. Dicha Asamblea de Tenedores autorizó que los CBFIs que correspondan al Bono de Socios Fundadores, se liberen del Fideicomiso Escrow. En caso de presentarse un Supuesto de Indemnización, y por ende, la entrega al Administrador los CBFIs de tesorería que correspondan al Bono de Socios Fundadores, incluyendo los CBFIs adicionales autorizados por la Asamblea de Tenedores, este evento podría implicar una dilución de los Tenedores de los CBFIs si los CBFIs reservados en el Fideicomiso Escrow fueren utilizados para adquirir otros Bienes Inmuebles. En caso de que un Tenedor o grupo de Tenedores adquiera más del cincuenta por ciento más uno del total de CBFIs en circulación, el Administrador tiene el

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

derecho de dar por terminado el Contrato de Administración y cobrar una indemnización por terminación; al igual que si el Contrato de Administración se da por terminado sin justa causa.

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

Particularmente, los siguientes criterios son utilizados:

- i. El número de propiedades adquiridas.
- ii. La medida en la cual procesos relevantes han sido adquiridos (por ejemplo, administración estratégica de procesos, procesos operativos y procesos de administración de recursos, incluyendo, administración financiera en relación con la propiedad, manejo del tipo de contratos celebrados y la composición de los inquilinos, obtención de nuevos arrendamientos), también considerando servicios complementarios (por ejemplo, mantenimiento, seguridad y contabilidad).
- iii. El grado en que el portafolio de propiedades o la compañía adquirida haya incorporado su propio personal para administrar las propiedades y/o para implementar procesos (incluyendo cualquier sistema administrativo como en el caso de generación de información).

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

Otros valores emitidos por el fideicomiso:

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

En términos de los artículos 33, 34, 50 y demás aplicables de la Circular Única de Emisoras, el Fiduciario tendrá la obligación de entregar a la BMV y a la CNBV, información financiera, económica, contable, administrativa y jurídica, en forma trimestral y anual, tales como estados financieros anuales dictaminados por el Auditor Externo del Fideicomiso. Asimismo, el Fiduciario tiene la obligación de divulgar periódicamente cualquier hecho o acontecimiento que se considere como evento relevante, de conformidad con la LMV y la regulación aplicable.

Derivado de lo anterior y en observancia a la legislación aplicable, el Fideicomiso emite reportes trimestrales a la terminación de cada uno de los trimestres, así como un reporte anual a más tardar el 30 de abril de cada año. Todos los reportes son publicados en el sitio de Internet de la BMV y de la CNBV, conforme a las disposiciones legales aplicables.

Además de lo anterior, el Fideicomiso no emite ni está obligado a emitir ningún otro tipo de reporte para otros mercados de forma periódica y/o continua. Asimismo, se informa que el Fideicomiso ha entregado en forma completa y oportuna, en los últimos 3 ejercicios, los reportes que la legislación mexicana y extranjera les requieren sobre eventos relevantes e información periódica.

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

No se han registrado cambios significativos a los derechos de los valores inscritos en Registro Nacional de Valores durante el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024.

Destino de los fondos, en su caso:

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

Documentos de carácter público:

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

Fiduciario:

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

Director Fiduciario Maruricio Rangel Laisequilla
(55) 11036600

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

Representante Común:

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

Los inversionistas que así lo deseen podrán consultar los documentos de carácter público que han sido entregados a la CNBV y a la BMV como parte de la solicitud de inscripción de los CBFIs en el RNV y de su listado ante la BMV. Dicha información se encuentra a disposición del público en el Centro de Información de la BMV, el cual se encuentra ubicado

Clave de Cotización: FIBRAUP

Año: 2024

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

en el Centro Bursátil, Paseo de la Reforma número 255, Colonia Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, México, así como en la página de Internet de la BMV: www.bmv.com.mx en la página de Internet de la CNBV: <https://www.gob.mx/cnbv>.

El Administrador tendrá a disposición de los tenedores de los CBFIs la información relevante del Fideicomiso, incluyendo lo relativo a su constitución, su administración y su situación al momento de la consulta. La persona encargada de relaciones con inversionistas por parte del Administrador es Iga Maria Wolska, quien puede ser contactada en el Edificio denominado Espacio Santa Fe, ubicado en Carretera México – Toluca No. 5420, Piso 20, interior 2003, Col. El Yaqui, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05320, Ciudad de México, México, Teléfono (55) 21 67 09 77 y en la siguiente dirección de correo electrónico iwolska@upsite-mexico.com.

[421000-NBIS3] El fideicomiso

Historia y desarrollo del fideicomiso:

Denominación Social:

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

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

Carretera México – Toluca No. 5420, Piso 20, interior 2003, El Yaqui, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05320, Ciudad de México. Tel (55) 2167 0977 (Domicilio del Administrador).

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

Evolución del Fideicomiso

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

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

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

- (i) 18,280,876 (dieciocho millones doscientos ochenta mil ochocientos setenta y seis) CBFIs fueron materia de la Oferta Pública Inicial, bajo la modalidad restringida;
- (ii) 14,118,436 (catorce millones ciento dieciocho mil cuatrocientos treinta y seis) CBFIs se reservaron para los Propietarios iniciales que aportaron los inmuebles al Fideicomiso, con relación al Portafolio de Oportunidades de Inversión, una parte de los cuales permanece en el Fideicomiso *Escrow* pendiente de su entrega a Propietarios Sustitutos;
- (iii) 23,858,053 (veintitrés millones ochocientos cincuenta y ocho mil cincuenta y tres) CBFIs fueron materia de la Suscripción que se llevó a cabo en 2022;

- (iv) 78,244,711 (setenta y ocho millones doscientos cuarenta y cuatro mil setecientos once) CBFIs son de tesorería. Conforme al Fideicomiso éstos CBFIs pueden ser: (i) suscritos por los Tenedores en ejercicio del derecho de suscripción, o (ii) materia de una colocación pública o privada en México o en el extranjero; o (iii) utilizados como contraprestación por la aportación de Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso por parte de los Propietarios que se adhieran al Fideicomiso, o (iv) entregados para el cumplimiento de planes de compensación de los Ejecutivos del Administrador; y/o (v) entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso. Todo lo anterior, conforme los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso y conforme a sus respectivas facultades.

En el mes de agosto de 2020, a través de una suscripción preferente, se pusieron en circulación un total de 23,858,053 CBFIs que estaban en tesorería. El número total de CBFIs actualmente en circulación, incluyendo los CBFIs que se mantienen en el Fideicomiso Escrow, es de 56,257,365. De este número 2,812,868 CBFIs recomprados mediante el Programa de Recompra ejecutado durante el ejercicio 2024 fueron aprobados para su cancelación durante la Asamblea celebrada el 19 de marzo de 2025.

A la fecha de este informe anual, el número de CBFIs en tesorería es de 78,244,711.

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

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

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

Al cierre del 31 de diciembre de 2024, nuestro portafolio total se componía de diez propiedades industriales con una SBA de 205,337 metros cuadrados ubicadas en las ciudades de Tijuana, Ciudad Juárez y Tlaxcala, y de tres reversas territoriales, ubicadas en i) Irapuato identificada como “Bajío II”, con una superficie de terreno de 302,082 m²; ii) Querétaro, identificada como “Bajío IV”, con una superficie de terreno de 315,399 m²; y iii) Naucalpan, identificado como “Centro II”, con una superficie de terreno de 7,235 m². Las reservas territoriales forman parte de nuestro plan de crecimiento 2024 – 2030.

Nuestras propiedades ubicadas en Tijuana, Baja California, se identifican en este informe como “Noroeste I”; las ubicadas en Ciudad Juárez, Chihuahua, como “Norte II”; y la ubicada en Tlaxcala, como “Centro III”.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Número de edificios

Región	Ciudad	2024	2023	2022
Baja California	Tijuana	3	3	3
Chihuahua	Juárez	6	6	3
Tlaxcala	Tlaxcala	1	1	1
Total		10	10	7

La siguiente tabla muestra la evolución de SBA por la región de Fibra Upsite, así como, su tasa ponderada de crecimiento anual compuesta:

Superficie Bruta Rentable (SBA) (m²)

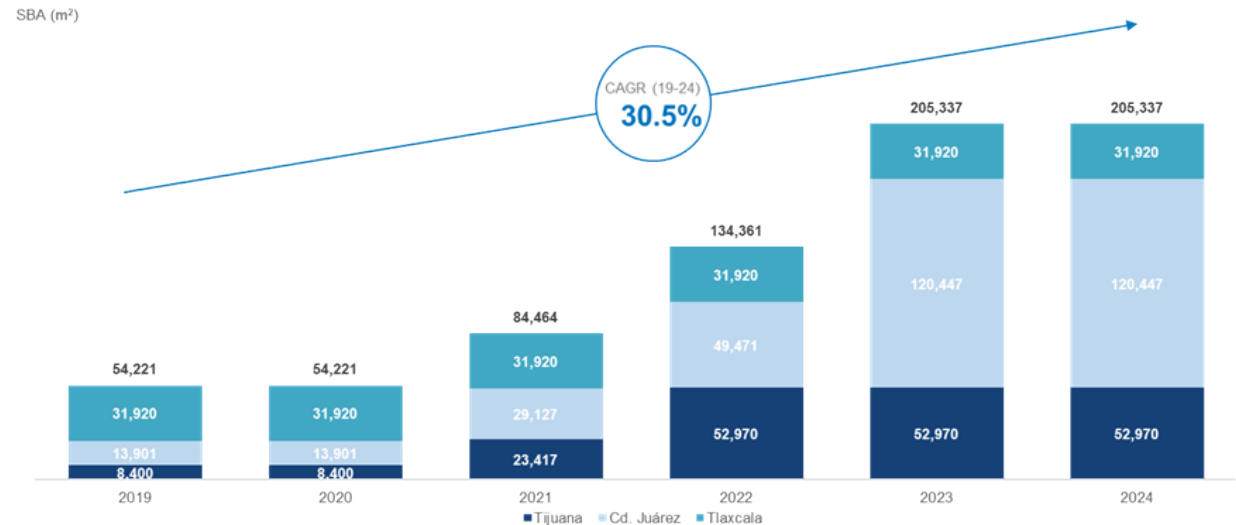
Región	Ciudad	2024	2023	2022
Baja California	Tijuana	52,970	52,970	52,970
Chihuahua	Juárez	120,447	120,447	49,471
Tlaxcala	Tlaxcala	31,920	31,920	31,920
Total		205,337	205,337	134,361

CAGR (SBA) ⁽¹⁾

Región	Ciudad	2024	2023	2022
Baja California	Tijuana	58.5%	84.7%	84.7%
Chihuahua	Juárez	71.6%	71.6%	52.7%
Tlaxcala	Tlaxcala	0.0%	0.0%	0.0%
Total		30.5%	39.5%	35.3%

⁽¹⁾ La tasa de CAGR (tasa ponderada de crecimiento anual compuesta, por sus siglas en inglés) calculada al cierre de cada año contra 2019.

Evolución del SBA por región



Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Al cierre de 31 de diciembre de 2024 el promedio ponderado del plazo de los arrendamientos fue de 6.6 años. En la siguiente tabla se presentan los vencimientos promedios históricos por región.

WALT (años) ⁽¹⁾

Región	Ciudad	2024	2023	2022
Baja California	Tijuana	6.5	6.2	7.0
Chihuahua	Juárez	5.9	6.7	7.8
Tlaxcala	Tlaxcala	8.8	9.8	10.0
Total		6.6	7.2	8.2

⁽¹⁾ WALT (es el promedio ponderado del plazo de los arrendamientos , por sus siglas en inglés) calculado con base a los ingresos por arrendamiento.

Al cierre de 2024 la ocupación del portafolio desarrollado se mantuvo en 100% y cuyo perfil de vencimiento promedio de sus contratos de arrendamiento fue de 6.6 años, siendo aún uno de los más largos del sector inmobiliario industrial en México. Todos estos contratos están denominados en dólares de los Estados Unidos de América.

Tasa de Ocupación

Región	Ciudad	2024	2023	2022
Baja California	Tijuana	100%	100%	100%
Chihuahua	Juárez	100%	100%	100%
Tlaxcala	Tlaxcala	100%	100%	100%
Total		100%	100%	100%

Principales Inversiones

Al 31 de diciembre de 2024, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.5,104,699,055 millones, representando un incremento del 34.2% respecto a los Ps.3,803,288,582 millones al 31 de diciembre de 2023.

Valor de mercado (USD) ⁽¹⁾

Región	Ciudad	2024	2023	2022
Baja California	Tijuana	\$ 62,330,000	\$ 52,400,000	\$ 46,320,000
Chihuahua	Juárez	\$ 128,900,000	\$ 110,100,000	\$ 93,770,000
Tlaxcala	Tlaxcala	\$ 23,200,000	\$ 20,900,000	\$ 16,700,000
Total		\$ 214,430,000	\$ 183,400,000	\$ 156,790,000

⁽¹⁾ De acuerdo al avalúo independiente realizado por Newmark al cierre de 31 de diciembre de cada año.

La siguiente tabla presenta el valor de mercado de Propiedades de Inversión determinado por la firma de peritos valuadores independientes denominada Newmark.

El comportamiento de la tasa ponderada de crecimiento anual compuesta de valor de mercado esta presentada en la tabla adjunta:

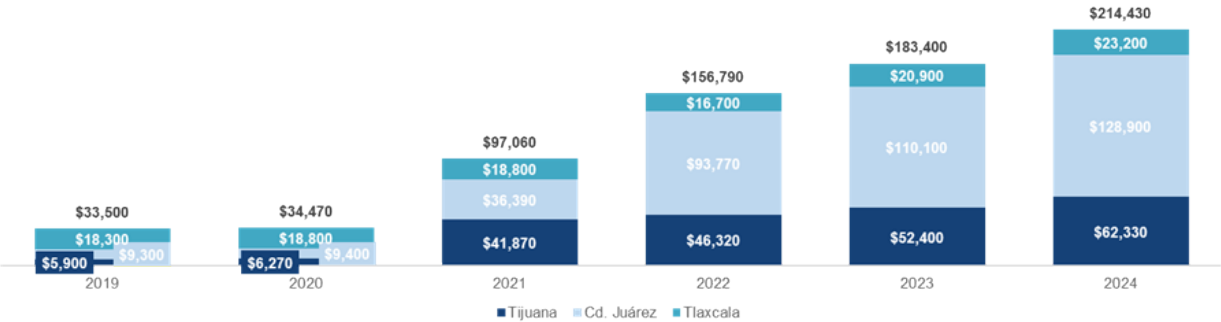
Cantidades monetarias expresadas en Unidades

CAGR Valor de mercado (USD) ⁽¹⁾

Región	Ciudad	2024	2023	2022
Baja California	Tijuana	60.2%	72.6%	98.7%
Chihuahua	Juárez	69.2%	85.5%	116.0%
Tlaxcala	Tlaxcala	4.9%	3.4%	-3.0%
Total		45.0%	53.0%	67.3%

⁽¹⁾ La tasa de CAGR (tasa ponderada de crecimiento anual compuesta, por sus siglas en inglés) calculada al cierre de cada año contra 2019.

Valor de Mercado Propiedades Industriales (USD)



Al 31 diciembre de 2024, nuestro portafolio de “mismas tiendas” se componía de nueve propiedades industriales con una SBA de 171,099 metros cuadrados, ubicadas en las ciudades de Tijuana, Ciudad Juárez y Tlaxcala.

Proyecto	Ubicación	SBA (m²)	% Rentado
TIJ01	Tijuana	8,400	100%
TIJ02	Tijuana	15,017	100%
TIJ03	Tijuana	29,553	100%
CJS01	Cd. Juárez	13,901	100%
CJS02	Cd. Juárez	15,226	100%
CJS03	Cd. Juárez	20,344	100%
CJS04	Cd. Juárez	18,369	100%
CJS05	Cd. Juárez	18,369	100%
TLAX01	Tlaxcala	31,920	100%
Total		171,099	100%

Portafolio mismas tiendas son las propiedades que han estado en operación (estabilizadas) por dos periodos comparables. A la fecha de este informe anual, el contrato de arrendamiento de la propiedad ubicada en Tlaxcala fue rescindido [ver “Procesos judiciales, administrativos o arbitrales” en el apartado 421000-NBIS3 – El fideicomiso].

Al cierre del 31 de diciembre de 2024, nuestro portafolio estabilizado se componía de una propiedad industriales con una SBA de 34,237 metros cuadrados ubicadas en las ciudades de Tijuana y Ciudad Juárez.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Proyecto	Ubicación	SBA (m²)	% Rentado	Conversión “Mismas Tiendas”
CJS06	Cd. Juárez	34,237	100%	2T25
Total		34,237	100%	

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

Al cierre del 31 de diciembre 2024 nuestro portafolio consiste en tres terrenos con una superficie total de 624,719 metros cuadrados y una SBA potencial de 284,767 metros cuadrados. Las propiedades de inversión de Fibra Upsite están ubicadas dentro de las zonas de mayor crecimiento económico del país.

Proyecto	Ubicación	Tipo de Producto	Área de Terreno (m²)	SBA Potencial (m²)
Bajío IV	Querétaro	Estándar / BTS	315,399	145,854
Centro II	Edo. Mex.	BTS	7,235	10,707
Bajío II	Irapuato	Estándar / BTS	302,085	128,206
Total			624,719	284,767

En el prospecto de la Oferta Pública Inicial (OPI) Fibra Upsite presentó un calendario para los diferentes desarrollos dentro de su Portafolio de oportunidades de inversión [ver “Resumen Ejecutivo” en el apartado 413000-NBIS3 – Cumplimiento al Plan de negocios].

La descripción de las principales inversiones que se hayan llevado a cabo para cumplir con el Plan de Negocios [ver en el apartado 421000-NBIS3 – Desempeño de los activos del fideicomiso].

A la fecha de este reporte, el Fideicomiso no tiene ninguna o ha realizado alguna oferta para tomar el control de la Emisora. Asimismo, no existe ninguna oferta de alguna compañía para tomar el control de la Emisora.

Nuestro valuador independiente, Newmark México, es una firma líder a nivel global en valuaciones y corretaje, con una amplia trayectoria en el sector inmobiliario. Su experiencia y profundo conocimiento del mercado industrial en México garantizan valoraciones precisas y alineadas con las mejores prácticas internacionales. A través de su análisis especializado, aseguramos la transparencia y confiabilidad en la valuación de nuestras naves industriales, brindando confianza tanto a nuestros inversionistas como a nuestros grupos de interés.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades



1

Liderazgo en valuación industrial en México y Global

2

Conocimiento del sector logístico e industrial

3

Datos y tecnología avanzada para precisión

4

5

Newmark compete con los mejores **valuadores** de México

Criterios	NEWMARK	CBRE	JLL	Colliers
Experiencia y cobertura especializada	✓	✓	✓	✓
Análisis de mercado exhaustivo	✓	✓	✓	✓
Reconocimiento en la industria	✓	✓	✓	✓
Servicios personalizados	✓	✓	✓	✓

Crédito de Bancomext garantiza la validación de un valuator líder como Newmark

 **Garantía de valor real del activo**

Bancomext necesita valuaciones confiables para asegurar que el inmueble industrial respalda adecuadamente el crédito otorgado.

 **Mitigación de riesgos financieros**

Un avalúo preciso reduce la incertidumbre sobre el valor del proyecto y protege al banco contra posibles impagos o devaluaciones.

 **Soporte en la aprobación del financiamiento**

La valuación es un factor clave para determinar montos de crédito, tasas y condiciones, alineando el préstamo con la realidad del mercado.

 **Cumplimiento de estándares y regulaciones**

Bancomext necesita valuaciones confiables para asegurar que el inmueble industrial respalda adecuadamente el crédito otorgado.

 **Transparencia y confianza para inversionistas**

Un avalúo bien fundamentado fortalece la credibilidad del desarrollador ante Bancomext y otros posibles inversionistas.

Descripción del negocio:

Fibra Upsite representa una oportunidad única de inversión en el ámbito inmobiliario, centrándose en los ciclos de valor y potenciando las operaciones de la empresa mediante el desarrollo de bienes inmuebles industriales altamente eficientes. Nuestra misión es generar rendimientos atractivos para los inversionistas, aprovechando su participación en toda la cadena de desarrollo, desde su concepción hasta la eventual enajenación de los activos. El objetivo de Fibra Upsite es crear valor a largo plazo, proporcionando soluciones inmobiliarias que no solo satisfacen las necesidades de las empresas, sino que también se anticipan y se adaptan a las tendencias del mercado.

Derivado del impacto generado por la pandemia y la crisis económica en Mexico y el mundo, la estrategia actual de Fibra Upsite se enfoca en captar empresas conectadas a la exportación, aprovechando el reacomodo de las cadenas de suministro mundial *nearshoring*.

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

Actividad Principal

Para más información sobre la actividad principal del Fideicomiso ver sección [421000 – NBIS3 – El Fideicomiso– Contratos y Acuerdos Relevantes – I) Contrato de Fideicomiso – Fines]

Canales de Distribución

El Fideicomiso no cuenta con canales de distribución, sino que comercializa directamente la renta o venta de sus propiedades o a través de corredores inmobiliarios reconocidos.

Mercado objetivo y proceso de selección de empresas

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

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

Pretendemos que Fibra Upsite continúe posicionándose como un proveedor de infraestructura industrial moderna y eficiente para atender las necesidades específicas de los clientes y para que sus empresas puedan optimizar sus operaciones, obtener certificaciones para calificar como proveedores confiables y eventualmente, poder expandirse dentro de nuestros desarrollos.

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

Estrategia general

Fibra Upsite representa una oportunidad única de inversión en el ámbito inmobiliario, centrándose en los ciclos de valor y potenciando las operaciones empresariales mediante el desarrollo de bienes inmuebles industriales altamente eficientes. Nuestra misión en Fibra Upsite es generar rendimientos atractivos para los inversionistas, aprovechando nuestra participación integral en toda la cadena de desarrollo, desde su concepción hasta la eventual enajenación. Nos dedicamos a crear valor a largo plazo, proporcionando soluciones inmobiliarias que no solo satisfacen las necesidades actuales de las empresas, sino que también se anticipan y se adaptan a las tendencias del mercado. El crecimiento de nuestro Portafolio de Inversión considera la adquisición de tierra y, caso por caso, la aportación de terrenos en ubicaciones estratégicas. El incentivo de los Propietarios de llevar a cabo aportaciones de tierra deriva de su deseo de participar en cada una de las etapas del desarrollo y de ser parte de un vehículo público a través del cual obtienen CBFIs con un potencial de crecimiento y de rendimiento a través de la distribución de dividendos.

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

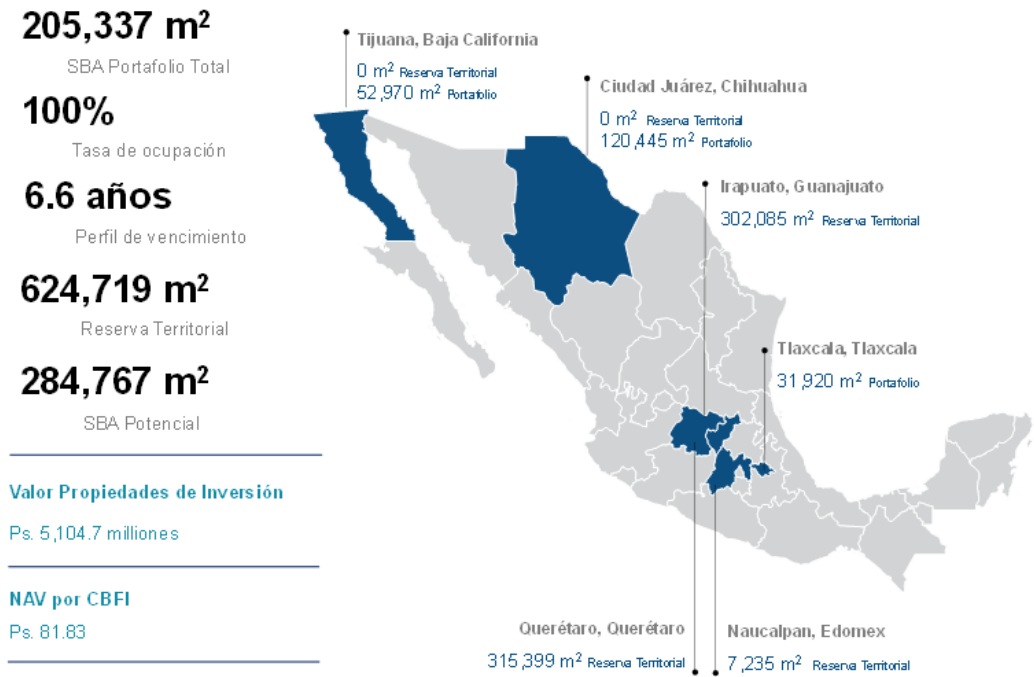
Asimismo, nuestra estrategia contempla la atracción de cadenas de suministro de diversos sectores, con el fin de crear ecosistemas de producción que incrementen la competitividad de las empresas ahí establecidas.

Aun cuando nuestro Fideicomiso contempla la posibilidad de invertir en sociedades mercantiles y celebrar alianzas estratégicas para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, a la fecha la inversión en nuestras Propiedades de Inversión ha sido directa. Por lo tanto, no tenemos inversiones en ninguna sociedad mercantil ni tampoco hemos celebrado ninguna alianza estratégica.

Ubicación y tamaño de Nuestras Propiedades

Al 31 de diciembre de 2024, nuestro portafolio de propiedades consiste en seis principales activos, algunos totalmente desarrollados y otros aun como reserva territorial ubicados en los Estados de México, Guanajuato, Tlaxcala, Chihuahua, Baja California y Querétaro, y cuyos terrenos fueron aportados por sus Propietarios a Fibra Upsite a cambio de CBFIs.

Al 31 de diciembre de 2024 nuestros proyectos y sus ubicaciones eran los siguientes:



Proyectos en desarrollo

Al 31 de diciembre de 2024 Fibra Upsite no tenía proyectos en desarrollo.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

	Área de Terreno (m²)			Área construible estimada (m²)			Valor de Mercado (Ps.000)		
	2024	2023	2022	2024	2023	2022	2024	2023	2022
Bajío									
Querétaro	315,399	315,399	315,399	145,854	145,854	145,854	400,200	368,600	368,600
Irapuato	302,085	302,085	302,085	128,206	128,206	128,206	239,000	227,000	227,000
Total Región	617,484	617,484	617,484	274,060	274,060	274,060	639,200	595,600	595,600
Centro									
Naucalpan	7,235	7,235	7,235	10,707	10,707	10,707	112,500	112,100	112,100
Total Región	7,235	7,235	7,235	10,707	10,707	10,707	112,500	112,100	112,100
Total	624,719	624,719	624,719	284,767	284,767	284,767	751,700	707,700	707,700

Tipos de Producto

Fibra Upsite cuenta con los siguientes productos:

1. **Edificios a la medida (Build-to-Suit - BTS):** inmuebles que constituyen un producto ideal para compañías que buscan establecer operaciones en los mercados más dinámicos de México. Para el desarrollo de los mismos, participamos en conjunto con el cliente en el desarrollo de ingenierías de valor para atender generarle

beneficios económicos y en su operación. Las compañías que optan por este producto reciben un edificio especialmente diseñado para ajustarse a sus necesidades específicas, espacios y accesibilidad.

2. **Edificios industriales estándar:** son edificios flexibles que permiten atender a compañías que no necesitan instalaciones especializadas o no tienen tiempo de llevar a cabo el proceso de diseño y construcción de un edificio a la medida. Las compañías que optan por este producto tienen acceso a un espacio industrial rápidamente con características estándar que será adaptado a sus necesidades.
3. **Clusters Industriales:** Los *clusters* industriales son agrupaciones de empresas de manufactura y logística que se complementan y potencializan sus actividades.
4. **Oficinas dentro de los desarrollos:** Espacios de oficinas diseñados específicamente para las operaciones de nuestros clientes.

Proceso de inversión

El equipo administrativo llevó a cabo un proceso de selección de proyectos basado en su experiencia que consiste en:

- Determinar las regiones donde se ubican las industrias objetivo.
- Dimensionar el mercado de empresas que estén relacionadas a dichas industrias.
- Seleccionar las ubicaciones idóneas para el desarrollo de los proyectos.
- Determinar el número de edificios a desarrollar por tipo de producto.
- Analizar la ubicación, las condiciones de uso de suelo, topografía, infraestructura requerida, cercanía a las fuentes de trabajo, revisión legal del sitio.
- Determinar montos de inversión de infraestructura, tipo de producto y retorno esperado.
- Someter la información al Comité de Inversiones y al Comité Técnico para su aprobación.

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

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

Proceso de desinversión

Tras la estabilización de los proyectos seleccionados, el Administrador implementará una estrategia de desinversión enfocada en optimizar el valor residual de los activos. Este proceso tiene como objetivo permitir que los tenedores de CBFIs capitalicen los rendimientos generados por la apreciación de los activos y la compresión en las tasas de capitalización que pudieran presentarse en el mercado. La estrategia de desinversión será selectiva y estará alineada con las condiciones del mercado y los objetivos de rentabilidad a largo plazo.

Cada transacción será evaluada de manera rigurosa, considerando factores como la demanda de inversionistas, el entorno macroeconómico y las oportunidades de reinversión que maximicen el valor para los tenedores. Dicho análisis se realizará caso por caso, bajo un proceso transparente y sujeto a la revisión y aprobación del Comité Técnico o, cuando sea requerido, de la Asamblea de Tenedores, asegurando que las decisiones de desinversión sean prudentes y estratégicamente beneficiosas para Fibra Upsite.

Oportunidades de inversión

Ante el impacto de la pandemia y la crisis económica global, Fibra Upsite ha enfocado su estrategia en atraer empresas conectadas a las cadenas de suministro mundial, aprovechando la reconfiguración de dichas cadenas mediante el fenómeno de nearshoring. Nuestro objetivo es fortalecer la competitividad industrial de México y atender de manera más eficiente la demanda del mercado norteamericano.

Las empresas objetivo pertenecen a las industrias más dinámicas y estratégicas del país, con un enfoque en el sector exportador incluyendo: e-commerce, logística, dispositivos médicos, electrónica, automotriz, aeroespacial, farmacéutica, biotecnología, data centers y semiconductores.

Para responder a esta demanda, nuestro enfoque de inversión se centra en la creación de **espacios industriales flexibles y altamente funcionales**, desarrollados a través de las siguientes modalidades:

1. **Edificios a la Medida (Build-to-Suit - BTS):** Diseñados en colaboración con cada cliente, estos inmuebles permiten maximizar eficiencias operativas mediante un diseño personalizado que se ajusta a sus necesidades específicas en espacio, accesibilidad y funcionalidad.
 - o Ubicación estratégica alineada con la operación del cliente.
 - o Optimización del espacio interior para mejorar eficiencia.
 - o Instalación de mejoras especializadas para cada industria.
 - o Planeación de futuras expansiones.
 - o Contratos de arrendamiento a largo plazo que brindan estabilidad a ambas partes.
2. **Edificios Industriales Estándar:** Espacios industriales listos para su ocupación, ideales para empresas que requieren flexibilidad sin la necesidad de un diseño personalizado o que buscan tiempos de entrega más cortos.
 - o Configuración adaptable para múltiples inquilinos.
 - o Entregas más rápidas que los desarrollos BTS.
 - o Estándares de construcción que minimizan costos operativos y de mantenimiento.
 - o Transparencia en la oferta: los inquilinos pueden visualizar el producto antes de firmar.
3. **Clusters Industriales:** Agrupaciones estratégicas de empresas de manufactura y logística que se complementan entre sí, generando sinergias y mayor eficiencia operativa.
4. **Espacios de Oficinas dentro de los Desarrollos:** Diseñados para optimizar las operaciones de nuestros clientes, integrando funcionalidad, tecnología y accesibilidad dentro de nuestros parques industriales.

A través de esta estrategia, Fibra Upsite no solo responde a las necesidades de un entorno industrial en transformación, sino que también consolida su posición como un socio estratégico para empresas que buscan eficiencia, ubicación y flexibilidad en sus operaciones dentro de México.

Criterios de Selección de Arrendatarios

Para garantizar la solidez y estabilidad de nuestra cartera, Fibra Upsite aplica un proceso riguroso de selección de arrendatarios basado en los siguientes criterios:

1. **Cumplimiento Fiscal y Regulatorio:** La empresa debe estar registrada como contribuyente ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) y cumplir con todas las obligaciones fiscales y normativas aplicables.
2. **Solidez Financiera:** Se requiere la presentación de reportes financieros satisfactorios que reflejen estabilidad y capacidad de pago.
3. **Sector e Industria Estratégica:** Deben pertenecer a sectores previamente definidos como clave para el desarrollo industrial y contar con un tamaño adecuado que garantice su viabilidad operativa.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

4. Ubicación en Mercados Objetivo: La empresa debe operar dentro de los mercados estratégicos en los que Fibra Upsite tiene presencia o interés de expansión.
5. Historial de Operación: Se evalúa la trayectoria de la empresa para garantizar su experiencia y continuidad operativa.
6. Análisis del Cliente Final: Se examina la cadena de valor y el cliente final de cada arrendatario para asegurar la alineación con nuestros estándares de calidad y riesgo.
7. Garantías y Solvencia: Los arrendatarios deben contar con garantías satisfactorias que respalden sus compromisos financieros y operativos con Fibra Upsite.

Este enfoque permite a Fibra Upsite mantener una cartera diversificada y resiliente, asegurando relaciones a largo plazo con empresas confiables y alineadas con nuestra estrategia de crecimiento.

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

Las empresas objetivo pertenecen a las industrias más dinámicas y estratégicas del país con un enfoque en el sector exportador, incluyendo: e-commerce, logística, dispositivos médicos, electrónica, automotriz, aeroespacial, farmacéutica, biotecnología, data centers y semiconductores.

Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

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

Principales clientes:

Al 31 de diciembre de 2024, Fibra Upsite cuenta con los siguientes contratos de arrendamiento:

(i) contrato de arrendamiento dentro del parque industrial denominado Upsite Tijuana Park I ubicado en Tijuana, Baja California suscrito con una empresa multinacional de origen estadounidense dedicada al comercio electrónico global. Dicho contrato contempla un plazo de 86 meses y está denominado en dólares. El arrendamiento tiene una SBA de 51,442 pies cuadrados. Este contrato cuenta con una solicitud para ser prorrogado por el plazo adicional que establece dicho contrato.

(ii) contrato de arrendamiento dentro del parque industrial denominado Upsite Tijuana Park I ubicado en Tijuana, Baja California suscrito con una compañía mexicana dedicada a la logística de bienes de consumo de primera necesidad. Dicho contrato contempla un plazo de aproximadamente 39 meses y está denominado en dólares. El arrendamiento tiene una SBA de 38,974 pies cuadrados. Este contrato fue prorrogado en sus términos el día 26 de octubre de 2022, por otros 36 meses forzados terminando el 31 de agosto de 2026.

(iii) contrato de arrendamiento dentro del parque industrial denominado Upsite Tijuana Park I ubicado en Tijuana, Baja California suscrito con una empresa multinacional de origen estadounidense dedicada al comercio electrónico global.

Dicho contrato contempla un plazo de 60 meses y está denominado en dólares. El arrendamiento tiene una SBA de 161,646 pies cuadrados.

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

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

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

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

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

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

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

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

(xii) contrato de arrendamiento dentro del parque industrial denominado Upsite Park Juárez II en Ciudad Juárez, Chihuahua suscrito con una empresa dedicada a la logística y almacenaje de productos para una empresa extranjera. Dicho contrato contempla un plazo de 84 meses y está denominado en dólares. El arrendamiento tiene una SBA de 160,260 pies cuadrados.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Al 31 de diciembre de 2024 los ingresos de los cinco arrendatarios más importantes se presentan en la siguiente tabla:

<i>Ciente</i>	<i>Ingresos 2024</i>	<i>% de Total</i>
ACE	42,199,517	15.4%
Technimark	32,062,087	11.7%
Pegatron	28,112,796	10.3%
Printful	26,833,151	9.8%
Schneider Electric	25,884,920	9.5%
Total	155,092,471	56.7%

Todos nuestros contratos de arrendamiento que el Fideicomiso tienen celebrados con los clientes respecto del arrendamiento de los Bienes Inmuebles del Fideicomiso cuentan con garantías corporativas u obligados solidarios para asegurar el cumplimiento de los mismos.

Legislación aplicable y régimen fiscal:

De Fibra Upsite

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

Dichos requisitos consisten en lo siguiente:

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

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

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

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

Emitir certificados de participación por los bienes que integren el patrimonio del fideicomiso. Los CBFIs deben colocarse entre el gran público inversionista (BMV).

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

Cuando se estipule en los contratos o convenios de arrendamiento que para determinar el monto de las contraprestaciones se incluyan montos variables o referidos a porcentajes, los mismos no podrán exceder del 5% del monto total de los ingresos anuales por concepto de rentas del fideicomiso.

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

El Fiduciario, en su caso, deberá proporcionar al Indeval la información a que se refiere la actual Regla 3.21.2.6 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente o aquella disposición legal que, en su caso, la sustituya, con los datos que le proporcione el Administrador.

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

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

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

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

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

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

De los Tenedores de los CBFIs

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

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

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

Consideraciones Generales

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

En consecuencia, los Tenedores estarán obligados a pagar impuesto sobre la renta sobre las porciones de los ingresos gravables de Fibra Upsite 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 Fibra Upsite, 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 determinará en términos del Título II de la LISR, el resultado fiscal derivado de los ingresos que generan los bienes, derechos, créditos o valores que integran el patrimonio de Fideicomiso. Así mismo, estará obligado a distribuir a los Tenedores, en proporción al número de CBFIs pertenecientes a cada uno, cuando menos el 95% de dicho resultado fiscal. De conformidad con el Título II de la LISR, el resultado fiscal anual se calcula de restar, las deducciones autorizadas, tales como por concepto de intereses, inflación, pérdidas en cambios y depreciación fiscal, a los ingresos acumulables del ejercicio. Una vez determinada dicha utilidad fiscal se le restarán las pérdidas fiscales acumuladas, si existieran.

En el supuesto de que el resultado de Fibra Upsite 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.

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 Fibra Upsite estarán sujetas al IVA. Cuando Fibra Upsite adquiera o desarrolle propiedades, pagará IVA sobre el valor de la propiedad imputable a los costos de construcción. Prevemos que Fibra Upsite 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 Fibra Upsite y se cumplan los demás requisitos establecidos en el artículo 74 del Reglamento de la LIVA.

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

Asuntos Ambientales

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

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

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

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

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

Por otra parte, se espera que la regulación de las operaciones de Fibra Upsite conforme a las Leyes Ambientales federales, estatales y municipales sean cada vez más estrictas. México promulgó recientemente la Ley General de

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Cambio Climático, y el Reglamento de la Ley General de Cambio Climático en Materia del Registro Nacional de Emisiones. Dichas disposiciones, así como aquellas que se emitan en el futuro, podrían llegar a impactar a los Bienes Inmuebles y a imponer obligaciones ambientales adicionales sobre los Arrendatarios, lo cual podría impactar en su desempeño financiero y afectar su capacidad de pago.

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

Recursos humanos:

Fibra Upsite no cuenta con empleados propios, por lo que ha delegado la administración integral de sus operaciones a Operadora Upsite a través de un Contrato de Administración. Este acuerdo garantiza la gestión eficiente del fideicomiso, asegurando el cumplimiento de sus objetivos estratégicos y operativos mediante un equipo especializado con la experiencia y capacidades necesarias para su óptimo desempeño.

Desempeño ambiental:

Los proyectos de Fibra Upsite se desarrollan exclusivamente en zonas autorizadas para el establecimiento de parques industriales, asegurando un crecimiento ordenado y alineado con las mejores prácticas ambientales. Estos desarrollos incorporan estrategias de sustentabilidad que incluyen sistemas de eficiencia energética, el tratamiento y reutilización de aguas residuales, el uso de materiales con menor impacto ambiental, la gestión responsable de residuos y programas de responsabilidad social que benefician a las comunidades donde operamos.

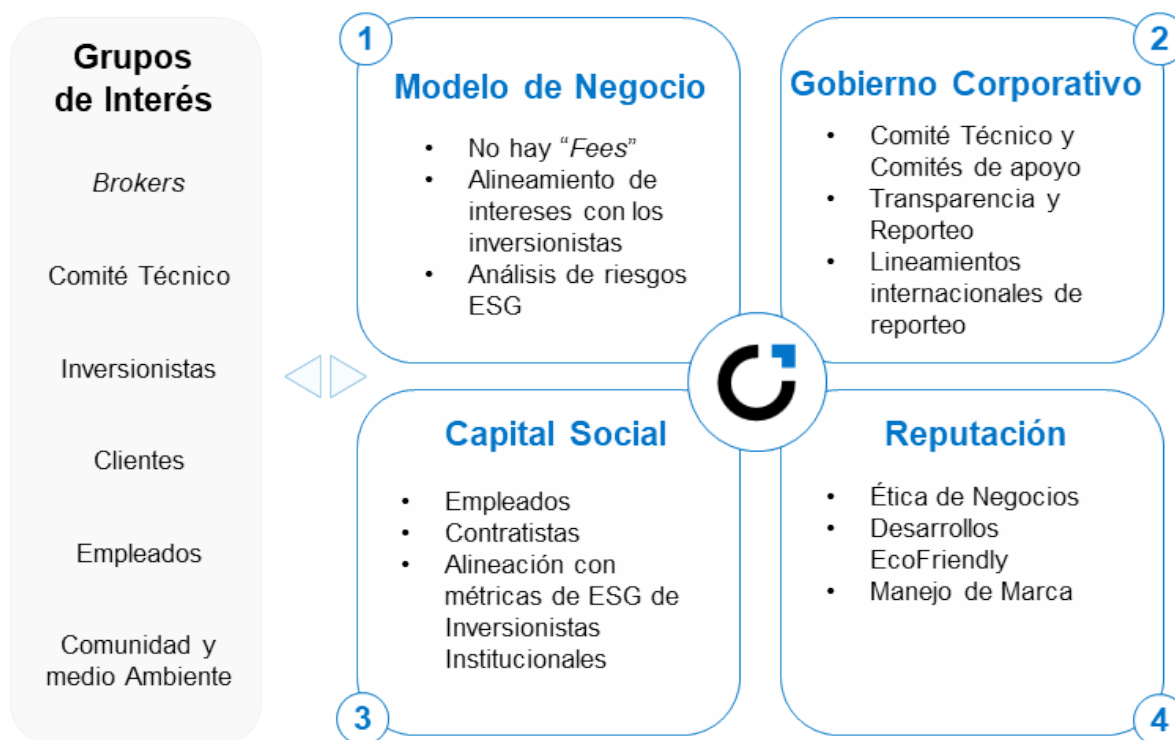
En línea con nuestro compromiso con la sustentabilidad, ninguno de nuestros proyectos se ubica en zonas naturales protegidas, lo que minimiza riesgos ambientales asociados a nuestra operación. Adicionalmente, Fibra Upsite cuenta con una política ambiental integrada en su Código de Ética, reafirmando nuestro compromiso con la mitigación de nuestra huella ambiental, la reducción del impacto de nuestras actividades en el ecosistema y la implementación de iniciativas alineadas con la lucha contra el cambio climático.

Como parte de nuestra estrategia, buscamos mejorar continuamente nuestros estándares ambientales, cumplir con todas las regulaciones vigentes y, cuando sea posible, superar los requisitos normativos de la región. Este enfoque no solo garantiza el cumplimiento legal, sino que también refuerza la competitividad de nuestros desarrollos al alinearlos con las expectativas de inversionistas, clientes y otras partes interesadas en el sector industrial.

Estrategia de ASG de Fibra Upsite

En Fibra Upsite, la sustentabilidad es un pilar fundamental para la creación de valor a largo plazo. Nuestra estrategia ASG (Ambiental, Social y de Gobernanza por sus siglas en inglés ESG) se compone de cuatro pilares principales, alineados con nuestra tesis de inversión y los intereses de nuestros inversionistas y grupos de interés. Estos pilares nos guían en la gestión de los riesgos y oportunidades relacionados con la sustentabilidad, y nos permiten generar un impacto positivo en el entorno.

Estrategia ESG



Transparencia y divulgación de información ASG

En Fibra Upsite, reconocemos la importancia de la transparencia en materia de sustentabilidad y nos hemos comprometido desde nuestra salida a bolsa a divulgar información clara, completa y comparable sobre nuestro desempeño ASG (Ambiental, Social y de Gobernanza).

Con el objetivo de alinear nuestros reportes con las mejores prácticas internacionales y maximizar el alcance de nuestra información, hemos adoptado los indicadores ASG utilizados por la plataforma de Bloomberg. Esta herramienta, líder en el sector financiero, no solo es ampliamente utilizada por inversionistas, sino que también es una fuente de información clave para una amplia gama de actores, incluyendo entre otros afores y fondos de pensiones, tanto a nivel nacional como internacional, las afores y fondos de pensiones utilizan la información para evaluar el desempeño de las empresas en las que invierten, considerando factores de riesgo y oportunidades a largo plazo.

Nos guiamos por los mismos principios de transparencia y exhaustividad que sustentan la metodología de Bloomberg, la cual consolida información de diversas fuentes, incluyendo metodologías: GRI (*Global Reporting Initiative*), SASB (*Sustainability Accounting Standards Board*), ISSB (*International Sustainability Standards Board*), CDP (*Carbon Disclosure Project*), TCFD (*Task Force for Climate-Related Financial Disclosures*), y análisis sectoriales siguiendo la materialidad por industria como GRESB (*Green Real Estate Sustainability Benchmark*), NAREIT (*National Association of Real Estate Investment Trusts*) entre otros para estructurar nuestros reportes.

Al adoptar los indicadores de Bloomberg como referencia, buscamos asegurar que nuestra información ASG sea comparable, relevante y accesible para todos nuestros grupos de interés. Confiamos en que, en un futuro próximo, podremos divulgar nuestro ASG disclosure score a través de la plataforma de Bloomberg, reforzando así nuestro compromiso con la transparencia y contribuyendo a un mercado de valores más sustentable.

Adicional a esto nos alineamos a los indicadores de la AMAFORE (Asociación Mexicana de Administradoras de Fondos del Retiro) donde contestamos su cuestionario sectorial anual a través de la plataforma con la Bolsa Mexicana de Valores que es públicamente disponible. También con la AMEFIBRA (Asociación Mexicana de Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces) reportamos un informe anual con indicadores consolidados a nivel gremio con el resto de las 15 Fibras que cotizamos en Bolsa y se ha realizado un Manual de ASG que busca proporcionar lineamientos para todo el gremio en su gestión de temas ambientales, sociales y de gobernanza, abarcando indicadores generales y específicos de nuestra industria. A través de estos esfuerzos se busca fortalecer al gremio, facilitar la comunicación con grupos de interés, promover la mejora continua y contribuir a los objetivos de desarrollo sustentable del sector inmobiliario en México.

Adicional a estos esfuerzos, damos respuesta a los indicadores S1 y S2 establecidos en la resolución que modifica las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores en México. Estos indicadores, enfocados en aspectos sociales clave, permitirán a nuestros grupos de interés comprender de manera más detallada nuestra gestión. La adopción de estos nuevos indicadores refleja nuestro compromiso con la transparencia e institucionalidad en la divulgación de información relevante para la toma de decisiones. Al responder estos indicadores, buscamos proporcionar una visión más completa de nuestro desempeño en materia de sustentabilidad. La divulgación de indicadores ASG de Bloomberg, incluyendo los nuevos indicadores S1 y S2, evoluciona nuestra estrategia de sustentabilidad y la alinea a las disposiciones locales vigentes.

Gobernanza de la sustentabilidad y clima

En Fibra Upsite, la gestión de los riesgos y oportunidades relacionados con la sustentabilidad y el clima se rige por una estructura de gobierno sólida. Nuestro Comité de Prácticas Societarias y ASG, compuesto en su mayoría por miembros independientes, asesora al Comité Técnico en la integración de consideraciones ASG y a través de los Comités de Apoyo también evaluamos los riesgos y oportunidades climáticas en nuestras inversiones. El Comité Técnico, como órgano de gobierno principal, aprueba la estrategia de sustentabilidad y supervisa su implementación. Como parte de su gestión, el Administrador gestiona evalúa los riesgos, e implementa las políticas y programas correspondientes.

Nuestra estrategia de sustentabilidad y clima se centra en integrar los factores ASG en la toma de decisiones, relacionadas con mitigar el cambio climático y el compromiso con la comunidad, y la divulgación de información transparente sobre nuestro desempeño. Adicionalmente, incorporamos cláusulas de eficiencia energética en nuestros contratos, llevamos a cabo el desarrollo de nuestros parques siguiendo lineamientos ecoeficientes y colaboramos con organizaciones de nuestro gremio en proyectos sociales de beneficio para la comunidad.

Impactos actuales y anticipados en el modelo de negocio y la cadena de valor

Fibra Upsite integra las posibles implicaciones del cambio climático en sus decisiones de inversión y desarrollo. Durante la fase de Due Diligence, evaluamos los riesgos ambientales de las ubicaciones potenciales, como inundaciones, sequías, presencia de especies endémicas o proximidad a reservas naturales protegidas, los cuales integramos en las aprobaciones de inversiones en el Comité de Inversiones. Esta evaluación nos permite identificar oportunidades para desarrollar naves y parques industriales en ubicaciones con un menor riesgo climático. Además, consideramos los riesgos climáticos en la planificación de nuestros proyectos, incorporando medidas de adaptación y mitigación para minimizar posibles impactos en nuestras operaciones y en la cadena de valor. Este compromiso con la sustentabilidad se refleja en el diseño y desarrollo de nuestros parques y naves industriales, los cuales se desarrollan siguiendo los lineamientos LEED para edificaciones sustentables. (Ver sección de riesgos para más detalles).

Impactos en la situación financiera, desempeño y flujos de efectivo anticipados

En Fibra Upsite, la gestión responsable de los riesgos climáticos es fundamental para proteger nuestra situación financiera y desempeño. Si bien el clima puede ser impredecible, buscamos minimizar la incertidumbre mediante la implementación de medidas de mitigación y la transferencia de riesgos a través de pólizas de seguros. Nuestra tesis de negocio, basada en contratos de arrendamiento a largo plazo, nos proporciona una alta previsibilidad en los flujos de efectivo.

En Fibra Upsite, el diseño de nuestros parques industriales y edificios considera las condiciones climáticas de cada ubicación para optimizar la eficiencia térmica, reducir costos energéticos y mitigar riesgos ambientales. Implementamos estrategias como la orientación adecuada de los inmuebles, materiales y tecnologías que mejoran la ventilación natural. Además, en regiones con alto riesgo de lluvias o inundaciones, incorporamos soluciones para la gestión eficiente del agua, protegiendo tanto las operaciones de nuestros inquilinos como la integridad de los activos, alineándonos con las mejores prácticas de infraestructura industrial sustentable.

Resiliencia de la estrategia de la entidad ante diferentes escenarios climáticos

La estrategia de Fibra Upsite está diseñada para ser resiliente ante diferentes escenarios climáticos. Nuestros procesos de Due Diligence incluyen un análisis de riesgos climáticos, tanto en la adquisición de terrenos como en el desarrollo de naves y parques industriales. Contamos con pólizas de seguros que cubren riesgos climáticos y compromisos de rentas a futuro para nuestras naves, y nuestros contratos de arrendamiento incluyen cláusulas que obligan a los arrendatarios a contar con seguros con alcances similares a las nuestras. Estas medidas nos permiten mitigar el impacto financiero de eventos climáticos y mantener la previsibilidad de nuestros flujos de efectivo, reforzando la resiliencia de nuestra estrategia.

Adicionalmente, Fibra Upsite utiliza los indicadores de divulgación de Bloomberg para reportar su desempeño en materia de sustentabilidad. Estos indicadores, ampliamente utilizados en el mercado financiero, nos permiten alinear nuestros reportes con las expectativas de nuestros grupos de interés y facilitar la comparación con otras empresas. Las métricas de Bloomberg nos sirven internamente para medir, evaluar y gestionar riesgos, así como para identificar oportunidades de mejora en aspectos relevantes para nuestra estrategia de sustentabilidad:

Bloomberg



Segmento	Indicador	2024
Indicadores Gobierno Corporativo		
Estructura de Comité Técnico	Tamaño del Comité Técnico	7
	Presidido por un director	Si
Independencia del Comité Técnico	# de consejeros independientes	4
	# de no-ejecutivos en el Comité Técnico	4
	% consejeros independientes	57%
	Dualidad del CEO	Si
	Presidente independiente	No
	Ex-CEO o su equivalente en el Comité Técnico	No
	CEO o su equivalente nombrado internamente	Si
Sesiones de Comité Técnico	# de sesiones de Comité Técnico en el año	4
	% asistencia al Comité Técnico	86%
	# de consejeros que atendieron menos del 75% de las sesiones del Comité Técnico	0%
Comité de Auditoría	Tamaño del Comité de Auditoría	3
	# de sesiones de Comité de Auditoría	4
	% asistencia al Comité de Auditoría	100%
	Miembro independiente presidente del Comité de Auditoría	Si
	# de no-ejecutivos en el Comité de Auditoría	3
	# consejeros independientes en el Comité de Auditoría	3
Comité de Prácticas Societarias y ESG	Tamaño del Comité de Prácticas Societarias	3
	# de sesiones de Comité de Prácticas Societarias	2
	% de asistencia al Comité de Prácticas Societarias	100%
	Miembro independiente presidente del Comité de Prácticas Societarias	Si
	# de no-ejecutivos en el Comité de Prácticas Societarias	3
	# de consejeros independientes en el Comité de Prácticas Societarias	3
	Consultores externos en el Comité de Prácticas Societarias	No
	Comisiones pagadas a consultores externos en el Comité de Prácticas Societarias	0
Comité de Nominaciones	Tamaño del Comité de Nominaciones	3
	# de sesiones del Comité de Nominaciones	0
	% de asistencia al Comité de Nominaciones	NA
	Miembro independiente presidente del Comité de Nominaciones	Si
	# de no-ejecutivos en el Comité de Nominaciones	1
CSR / Comité de Sustentabilidad	# de consejeros independientes en el Comité de Nominaciones	1
	CSR/Comité de Sustentabilidad	Si

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Comité Técnico / Diversidad	CEO Mujer o su equivalente	No
	Presidente mujer del Comité Técnico	No
	# de ejecutivos mujeres	1
	# de mujeres en el Comité Técnico	2
	Edad del director más joven	41
	Edad del director más veterano	66
	Promedio de edad del Comité Técnico	58
	Límite de edad del Comité Técnico	No
	Duración del Comité Técnico (años)	1
	Duración directores ejecutivos en el Comité Técnico (años)	1
Comité Técnico & Compensación ligada a ESG	Comité Técnico con responsabilidad de CSR	Si
	Director ejecutivo con responsabilidad de CSR	Si
	Compensación de ejecutivos ligada a ESG	Si
	Compensación del Comité Técnico ligada a ESG	No
	Cambio de control / Golden Parachute	Si
	Donaciones a partidos políticos (Millones MXN)	0
	Impuestos pagados a gobierno (Millones MXN)	76.8
Auditor	Ratificación del auditor	Si
	Votos en favor de la ratificación del auditor	7
	Votos en contra de la ratificación del auditor	0
	# años el auditor ha sido contratado	1
Indicadores Ambientales		
Revelación & Reporteo	Alcance de revelación	1
	Base de reporte consistente	Si
	Cumple lineamientos GRI	Si
	Revisado por GRI	No
	Tipo de verificación	No
	% de revelación	100%

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Emisiones y residuos	Emisiones directas de CO ₂ (Toneladas)	NA
	Emisiones indirectas de CO ₂ (Toneladas)	NA
	Total emisiones CO ₂ (Directas + Indirectas) (Toneladas)	NA
	Emisiones de viajes (Toneladas)	NA
	Emisiones de metano (Toneladas)	0 Ton
	Emisiones directas de N ₂ O (Toneladas)	0 Ton
	Emisiones directas de Sulfuro de Hexafloruro (Toneladas)	0 Ton
	Emisiones directas de Metano equivalentes en CO ₂ (Toneladas)	0 Ton
	Emisiones directas de N ₂ O equivalentes en CO ₂ (Toneladas)	0 Ton
	Emisiones directas de HFC equivalentes en CO ₂ (Toneladas)	0 Ton
	Emisiones directas de PFC equivalentes en CO ₂ (Toneladas)	0 Ton
	Emisiones directas de SF ₆ equivalentes en CO ₂ (Toneladas)	0 Ton
	GHG Alcance 1 (Toneladas)	NA
	GHG Alcance 2 (Por ubicación) (Toneladas)	NA
	GHG Alcance 2 (Por mercado) (Toneladas)	NA
	Total emisiones GHG (Alcance 1 + 2) (Toneladas)	NA
	GHG Alcance 3 (Toneladas)	NA
	Carbono por unidad de producción (Toneladas)	NA
	Mitigación de Carbono (Toneladas)	0 Ton
	Emisiones de Nitrogeno Oxido (Toneladas)	0 Ton
	Emisiones de Sulfuro Dioxido (Toneladas)	0 Ton
	Emisiones Sulfuro Oxido (Toneladas)	0 Ton
	Emisiones de Monóxido de Carbono (Toneladas)	0 Ton
	Emisiones de VOC (Toneladas)	0 Ton
	Emisiones de partículas (Toneladas)	0 Ton
	Emisiones ODS (Toneladas)	0 Ton
	Total residuos (Toneladas)	0 Ton
	Residuos peligrosos (Toneladas)	0 Ton
	Residuos de relaves (Toneladas)	0 Ton
	Residuos reciclados (Toneladas)	0 Ton
	Residuos enviados a vertederos (Toneladas)	0 Ton
	# de derrames peligrosos (Toneladas)	0 Ton
	Derrames de Hidrocarbon (Toneladas)	0 Ton
	Cantidad de derrames (Toneladas)	0 Ton

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Energía	Total energía consumida (MWh)	172 MWh
	Electricidad usada (MWh)	172 MWh
	Energía renovable utilizada (MWh)	0 MWh
	Certificados en energía renovable (MWh)	0 MWh
	Convenio de compra de energía (MW)	0 MWh
	Autogeneración de energía renovable (MWh)	0 MWh
	Energía por unidad de producción (MWh)	0 MWh
	Combustibles usados - Carbón/Lignito (Toneladas)	0 Ton
	Combustibles usados - Gas Natural (m3)	0 m3
	Combustibles usados - Petróleo crudo/Diesel (m ³)	0 m3
	% uso de combustibles alternativos (%)	0%
	% uso de combustibles de Biomasa (%)	0%
Agua	Total uso de agua (miles m ³)	1.86 m3
	Uso de agua superficial (miles m ³)	0 m3
	Uso de agua subterránea (miles m ³)	0 m3
	Uso de agua salada (miles m ³)	0 m3
	Uso de agua municipal (miles m ³)	0 m3
	Uso de agua regenerada (miles m ³)	0 m3
	Uso de agua procesada (miles m ³)	0 m3
	Afluencia de agua para enfriamiento (miles m ³)	0 m3
	% de exposición a estrés hídrico	0%
	Total de agua reciclada (miles m ³)	10.35 m3
	% de agua reciclada	100%
	Total de uso de agua (miles m ³)	1.86 m3
	Agua por unidad de producción (lts/unidad)	NA
	Salida de agua para enfriamiento (miles m ³)	0 m3
	Total de agua descargada (miles m ³)	NA
	Aguas residuales (miles m ³)	NA
	Descargas al agua (miles m ³)	0 m3
	Descargas de demanda química de oxígeno (miles m ³)	0 m3
	Descargas de demanda biológica de oxígeno (miles m ³)	0 m3
Papel	Consumo de papel (Toneladas)	0.049 Ton
	Reciclaje de papel (Toneladas)	0 Ton
Materiales	Materias primas utilizadas (Toneladas)	0 Ton
	% uso de materiales reciclados	0%
	% materias primas de fuentes sustentables	0%

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Cumplimiento	# multas ambientales	0
	Cantidad de multas ambientales (millones MXN)	0
	# de proyectos	10
	Proyectos certificados ISO 14001	0
Políticas y gestión	% proyectos certificados	0
	Costo contable sustentable (Millones MXN)	NA
	Inversión en sustentabilidad operacional (Millones MXN)	0
	Política con objetivos de energía renovable	No
	Política con objetivos de eficiencia energética	No
	Iniciativas de reducción de emisiones	No
	Gestión de la cadena de suministro ambiental	No
	Política de edificación verde	No
	Política de reducción de desechos	No
	Política hídrica	No
	Iniciativas de empaque sustentable	NA
	Sistemas de gestión de calidad ambiental	No
	Oportunidades discutidas de cambio climático	No
	Riesgos discutidos de cambio climático	Si
	Política de cambio climático	No
	Nuevos productos - Cambio climático	No
	Política de biodiversidad	No
	Teléfonos reciclados (Millones)	0
Indicadores Sociales		
Prácticas laborales	# empleados	18
	# empleados de medio tiempo	1
	# empleados temporales	0
	# de contratistas	18
	% rotación de empleados	5.56%
	% rotación voluntaria de empleados	5.56%
	% rotación de empleados despedidos	0%
	% empleados sindicalizados	0%
	Promedio de edad de empleados (años)	43
	% mujeres empleadas	63%
	% mujeres empleadas gerentes	25%
	% minorías de empleados	0%
	% minorías de empleados gerentes	0%
	% empleados discapacitados	0%
	Brecha salarial por categoría de género	0
	% Brecha salarial de género en gerentes	0%
	% Brecha salarial de género entre staff y gerentes	0%
	% Brecha salarial de género entre exgerentes	0%
	% Brecha salarial de género de empleados totales	0%
	Accidentes - Empleados	0
	Total accidentes - Contratistas	NA
	Tiempo perdido por accidentes	0
	Tasa de tiempo perdido por accidentes	0
	Tasa de tiempo perdido - Contratistas	NA
	Histórico tasa de tiempo perdido	0
	Histórico tasa de tiempo perdido - Contratistas	NA
	Fatalidades - Empleados	0
	Fatalidades - Contratistas	0
	Fatalidades - Total (contratistas + empleados)	0
	Fatalidades - 3ros Involucrados	0

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Cadena de suministro	Gestión de la cadena de suministro Social	No
	Proveedores con lineamientos ESG en sus tres rubros E, S y G.	NA
	# proveedores auditados	0
	# auditorías a proveedores	0
	# de instalaciones de proveedores auditadas	0
	% proveedores auditados	0%
	% proveedores que no cumplen	NA
Sociedad	Gasto a la comunidad (millones MXN)	\$ 49,249
	Total donaciones a fundaciones u otros (MXN)	\$ 49,249
	Donaciones corporativas (MXN)	\$ 49,249
	# de quejas de clientes	0
	Política de Seguridad y Salud	Si
	Política de salario justo	Si
	Política de entrenamiento	No
	Entrenamiento a empleados en CSR	Si
	Total de horas de entrenamiento a empleados	14
	Costo de entrenamiento a empleados (millones MXN)	\$ 0
	Política de igualdad de oportunidades	Si
	Política contra trabajo de menores	Si
	Política de derechos humanos	Si
	Política de código de ética	Si
	Política anticorrupción	Si
Signatarios	Política de protección a empleados denunciantes	Si
	Política de protección de datos personales	Si
	Signatarios del Pacto Mundial de la ONU	No
	Política de objetivos a las metas de Desarrollo Sustentable	No
	Signatarios de los principios de Ecuador	No

Fuente: Terminal de Bloomberg y Equipo de Upsite.

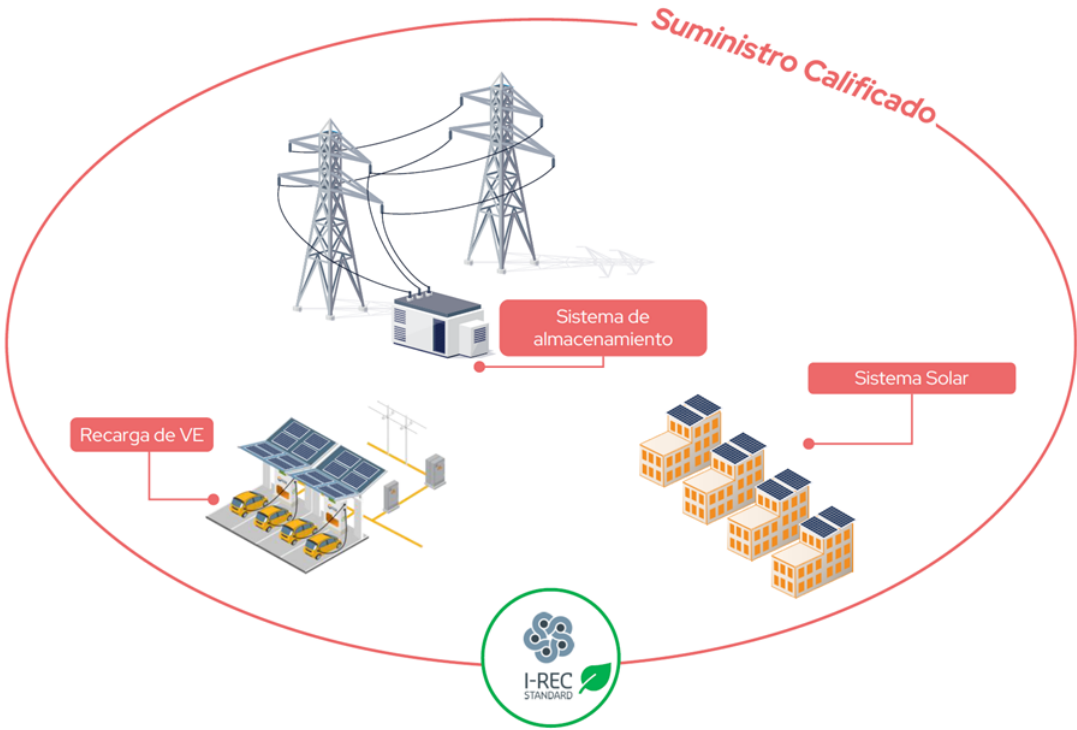
Contamos con dos consejeros independientes con más de 50 años de experiencia combinada en temas de ASG y los cuales dentro de sus funciones como miembros del Comité Técnico y del Comité de Prácticas Societarias y ASG, dan seguimiento a nuestros compromisos.

Energía

En Fibra Upsite, comprendemos que el acceso a energía confiable y eficiente es un factor crítico para la operación de nuestros arrendatarios, un elemento clave para la atracción de nuevos inquilinos y parte integral de nuestra estrategia de ASG. Por ello, nuestra estrategia energética está enfocada en garantizar el suministro adecuado en nuestras naves y parques industriales en operación, así como en futuros desarrollos.

Para lograrlo, estamos colaborando estrechamente con una empresa líder global en el sector energético, que actúa como suministrador y generador en el mercado. Esta estrategia nos permitirá optimizar costos y garantizar eficiencia tanto para Fibra Upsite como para nuestros arrendatarios. Además, la energía provista es 100% limpia y proviene de fuentes renovables, lo que refuerza nuestro compromiso con la sostenibilidad y agrega valor a nuestra propuesta para inquilinos que buscan reducir su huella de carbono.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades



Solución integral

Suministro Calificado

Acceso a tarifas competitivas para el Usuario Final



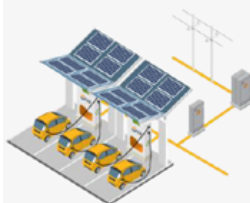
Sistema Solar

Generación de energía solar dentro del inmueble



Sistema de almacenamiento

Soporte para el suministro eléctrico, *peak shaving* de demanda y regulación de frecuencia



Recarga de VE

Los usuarios podrán contar con un sistema de recarga solar para VE



Certificación de Energía Renovable

Certificados para cancelación de emisiones indirectas

A través de esta estrategia, aseguramos un suministro energético competitivo, sostenible y alineado con las necesidades de nuestros clientes, fortaleciendo así la rentabilidad y diferenciación de nuestro portafolio industrial.

Cadena de valor

En Fibra Upsite, trabajamos con contratistas calificados para el desarrollo de nuestras naves y parques industriales, asegurando los más altos estándares de calidad, eficiencia y sustentabilidad. Nuestro proceso de selección de contratistas se lleva a cabo a través de licitaciones abiertas, en las que se invita a proveedores con más de 30 años de experiencia en la construcción de desarrollos industriales certificados LEED, en diversas regiones de México. Este proceso se maneja de manera transparente y considera factores clave como la solidez financiera del proveedor, costos, tiempos de construcción, calidad y precio, garantizando así la mejor opción para cada proyecto.

Cuando se trata de desarrollos Build-to-Suit (BTS), integramos a nuestros arrendatarios en el proceso de selección de contratistas, asegurando que sus necesidades específicas sean atendidas desde la etapa de planeación. Todas nuestras naves se construyen bajo los lineamientos LEED, los cuales son cumplidos rigurosamente por nuestros contratistas, quienes cuentan con una trayectoria comprobada en la construcción de millones de metros cuadrados certificados.

A través de esta estrategia, Fibra Upsite garantiza el desarrollo de espacios industriales eficientes, sustentables y alineados con las necesidades de nuestros clientes, fortaleciendo así nuestra propuesta de valor en el mercado.

Talento y desarrollo laboral

En Fibra Upsite, reconocemos que nuestro talento humano es el pilar fundamental de nuestro éxito. Al cierre de 2024, el Administrador (Operadora Upsite) contaba con 18 empleados y registró una rotación mínima, con solo una renuncia por motivos personales en el año y la única en la vida de la compañía. Este indicador refleja el compromiso con los colaboradores y la solidez de nuestro ambiente laboral, el cual se rige por estándares de bienestar, equidad e inclusión.

Todos nuestros empleados cuentan con prestaciones superiores a las de ley, incluyendo seguro médico y compensaciones económicas que garantizan que el 100% de ellos perciba un salario por encima del mínimo legal. Implementamos políticas de equidad salarial, asegurando que hombres y mujeres reciban las mismas condiciones económicas por roles equivalentes, y fomentamos una cultura de inclusión con procesos de contratación basados exclusivamente en el talento y desempeño, sin ningún tipo de discriminación.

Además, contamos con políticas internas que fomentan un esquema de trabajo flexible, permitiendo a nuestros empleados mantener un equilibrio entre su vida profesional y personal. Nuestro modelo híbrido les da la posibilidad de trabajar tanto desde casa como desde la oficina, con horarios de entrada y salida ajustables según sus necesidades. Para facilitar la movilidad y conectividad, ofrecemos vales de gasolina, dispositivos de pago electrónico para carreteras y subsidios para internet en casa. Asimismo, garantizamos que todos cuenten con una laptop, permitiéndoles desempeñar sus funciones desde cualquier lugar. Brindamos amplias facilidades para el trabajo remoto, combinándolo con la colaboración presencial en la oficina. Además, promovemos la flexibilidad laboral durante la maternidad y paternidad, reafirmando nuestro compromiso con un entorno que favorezca la conciliación entre la vida personal y profesional.

El desarrollo y crecimiento de nuestros colaboradores es una prioridad. Implementamos un esquema de compensación variable basado en el desempeño anual, incentivando la productividad y alineando los objetivos individuales con los de la empresa. Además, promovemos el desarrollo profesional a través de programas de capacitación continua, enfocados en el crecimiento de cada empleado en sus áreas de interés. Nuestros colaboradores reciben formación en liderazgo, desempeño profesional y bienestar integral, incluyendo temas de nutrición y hábitos saludables, así como apoyo en el aprendizaje de un segundo idioma u otras áreas de especialización.

Con estas iniciativas, en Fibra Upsite fortalecemos un ambiente laboral que no solo promueve el crecimiento y desarrollo de nuestro equipo, sino que también impulsa la productividad y compromiso dentro de la organización.

Continuidad del liderazgo

En Fibra Upsite, reconocemos que el éxito y la continuidad de nuestra empresa dependen del liderazgo y la experiencia de nuestros funcionarios clave. Contamos con un equipo directivo conformado por profesionales con un amplio conocimiento del sector, cuya visión estratégica y toma de decisiones son fundamentales para el crecimiento de la compañía.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Para asegurar una transición ordenada y minimizar los riesgos asociados con la sucesión de funcionarios clave, hemos establecido un proceso interno formal, respaldado por el Comité de Nominaciones cuyo presidente es un experto en Recursos Humanos, y el Comité de Prácticas Societarias y ASG. Este proceso asegura que la selección y sustitución de líderes se base en criterios de experiencia, desempeño y alineación con la estrategia de la empresa. Además, contamos con un programa de desarrollo de talento que permite a nuestros ejecutivos prepararse adecuadamente para asumir roles de mayor responsabilidad en el futuro.

Uno de los pilares de nuestra estrategia de sucesión es la diversidad generacional dentro de nuestra alta dirección. Contamos con un equipo balanceado, donde se combinan la energía e innovación de líderes jóvenes con la experiencia y visión estratégica de ejecutivos con trayectorias consolidadas, lo que nos permite aprovechar la frescura de nuevas ideas mientras mantenemos la estabilidad y el conocimiento adquirido a lo largo de los años.

Esta combinación de talento joven y maduro, junto con nuestro marco de gobernanza sólido, nos permite garantizar la continuidad operativa de Fibra Upsite, asegurando una dirección estratégica que protege los intereses de nuestros inversionistas y fortalece la posición de la empresa en el mercado.

Información de mercado:

Panorama General

La economía mexicana en 2024 experimentó un crecimiento del 1.3% en su Producto Interno Bruto (PIB) en comparación con el año anterior, según datos del INEGI. Este incremento, aunque modesto, se vio impulsado por un sector exportador fortalecido y un consumo interno sostenido por remesas, turismo e inversión extranjera directa.

A pesar de las proyecciones optimistas para 2024, persisten desafíos como una inflación persistente que podría mantener elevadas las tasas de interés y afectar el consumo. Además, México ha sido objeto de mayor atención por parte de los mercados financieros debido a la incertidumbre generada por políticas relacionadas con reformas en el sector energético y medidas que podrían debilitar el marco institucional del país (El Economista, 2024).

En resumen, el panorama macroeconómico de México sigue estrechamente ligado al desempeño económico de Estados Unidos y a la capacidad del país para abordar sus desafíos estructurales y promover un entorno empresarial más favorable.

Recientemente en el 2025, HR Ratings bajó su pronóstico de crecimiento económico para este año sin considerar un efecto prologando de aranceles a las exportaciones, pero si estos se aplican por más tiempo, advierte un mayor deterioro en la economía.

La calificadora informó que revisó a la baja su exceptiva de crecimiento económico de Mexico a 0.6 por ciento desde un 1.10 por ciento. Aclaró en su nota que la estimación a la baja no contempla un efecto prologado de aranceles a las exportaciones mexicanas por una posible guerra comercial de EUA con sus aliados comerciales.

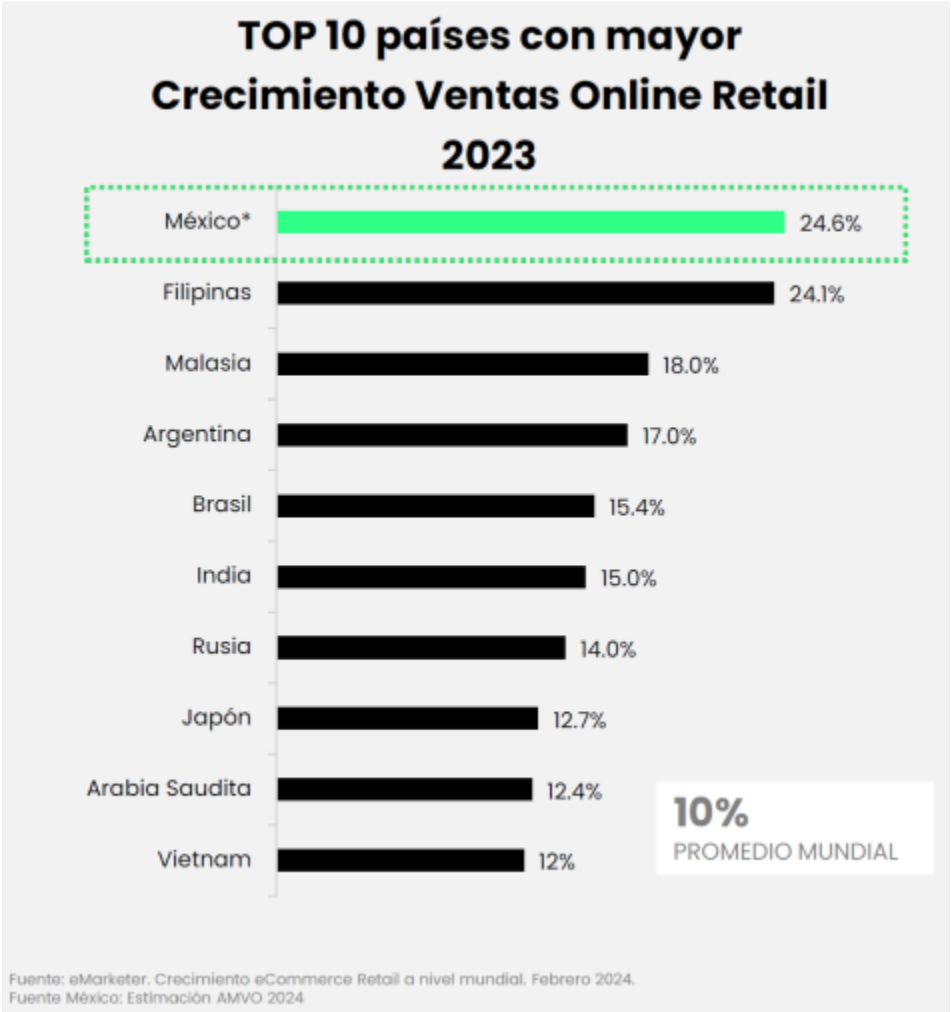
Crecimiento del comercio electrónico en México

Latinoamérica lideró el crecimiento de ventas online a nivel mundial con un 16.4%, destacando México con un incremento del 24%, y manteniendo su tendencia de crecimiento a doble dígito por cinco años consecutivos. Los

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

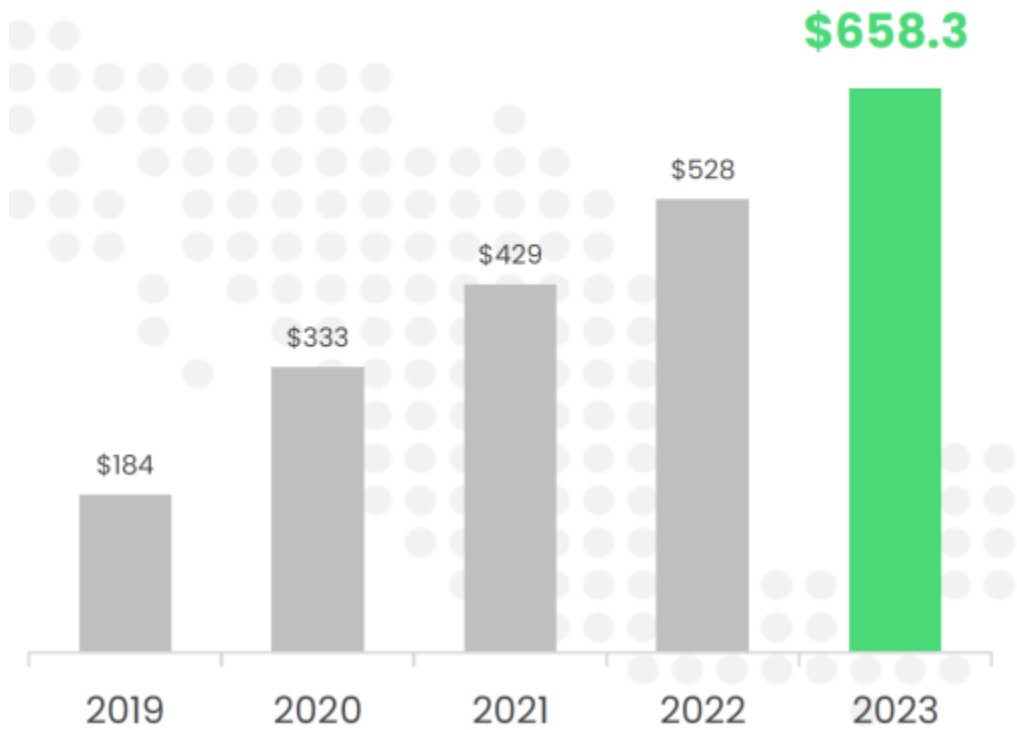
Estados con mayor crecimiento fueron Tlaxcala, Chiapas, Hidalgo, Campeche y Puebla, impulsados por categorías como electrodomésticos (+46%) y electrónica (+42.4%).

El comercio electrónico representó el 6% del PIB nacional, con más del 72% de la población digitalmente activa y aproximadamente 66 millones de compradores en línea, consolidando a México como líder global en este sector.



En 2023, las ventas online en *retail* alcanzaron 658.3 mil millones de pesos (≈37 mil millones de dólares). Este crecimiento impulsa la demanda de espacio industrial, estimándose que por cada 1,000 millones de dólares en ventas de comercio electrónico se requieren 111,500 m² de espacio.

Valor de mercado Ventas Online Retail
(Mil Millones MXN)



Nearshoring y su impacto en México

La pandemia de COVID-19 reforzó la tendencia del nearshoring, con más empresas eligiendo operar en países cercanos en lugar de mercados lejanos. México se ha beneficiado de esta estrategia gracias a su ubicación y mano de obra calificada, convirtiéndose en un destino clave para el nearshoring en América Latina.

Su cercanía con Estados Unidos ha favorecido sectores como el automotriz, donde el 43% de las autopartes importadas por EUA provienen de México. Entre 2007 y 2024, la participación mexicana en este mercado creció más de 13 puntos porcentuales, mientras que China y Japón perdieron presencia.

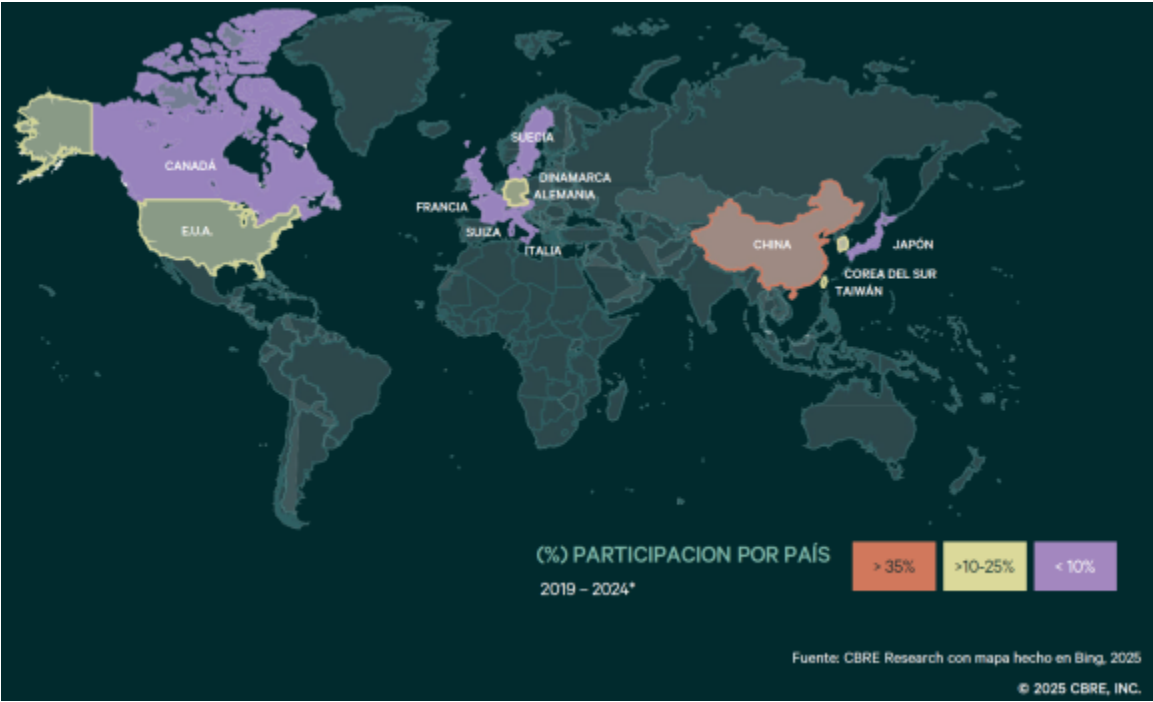
En 2024, el mercado de naves industriales en las regiones norte, centro y Bajío alcanzo un inventario de más de 98 millones de metros cuadrados, es decir, un crecimiento anual de casi 3 por ciento, comento JLL.

HR Ratings (2025) publicó que el nearshoring en México, lejos de avanzar durante el año se ha contraído ante la incertidumbre que ha provocado la guerra arancelaria con EUA. Muestra de lo anterior es que la Inversion Extranjera Directa nueva, que es el mejor indicador para medir los resultados del nearshoring, fue cinco veces menor en 2024 que en 2022. Sin embargo, especialistas también coinciden que México se mantiene como uno de los países más atractivos para la captación de capitales, y sobre todo en las reinversiones, donde el ritmo de expansión se mantendrá.

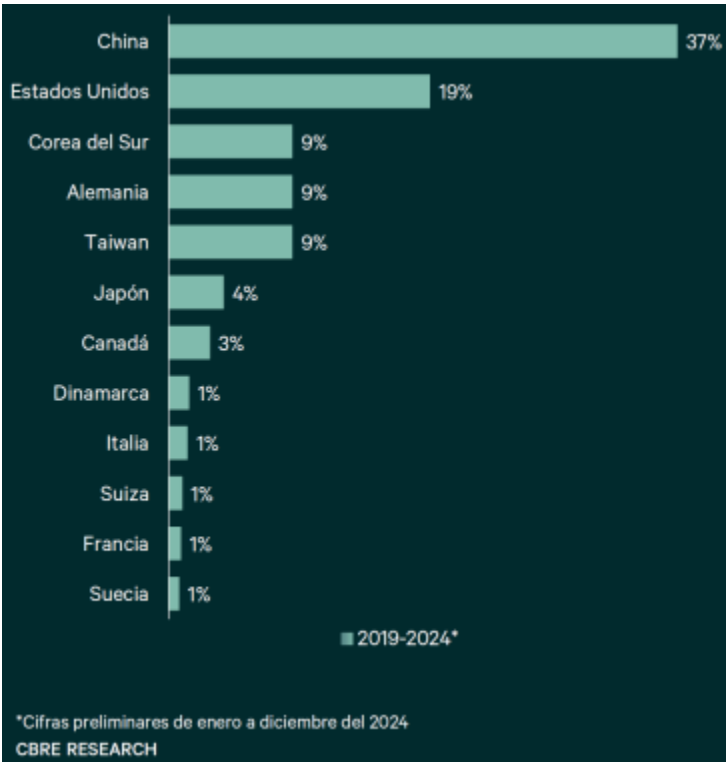
Cantidades monetarias expresadas en Unidades



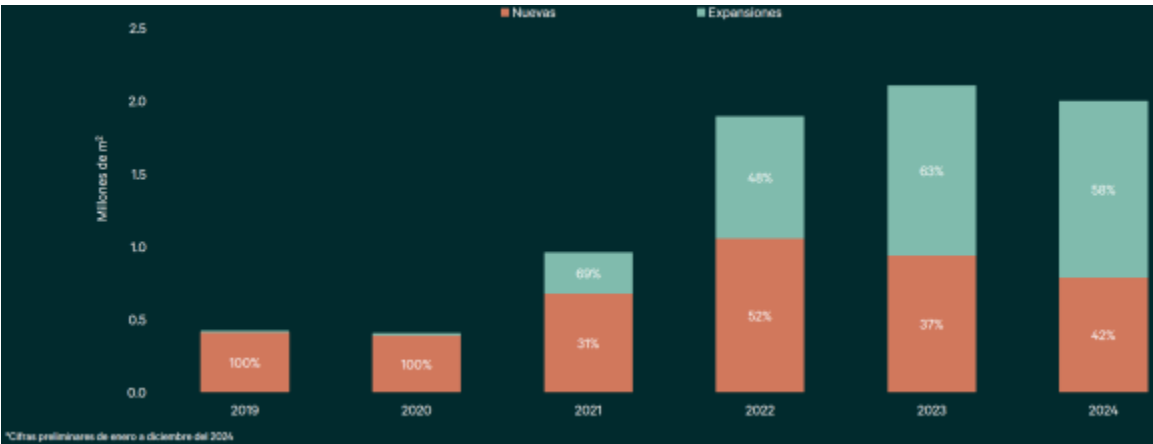
De 2019 a 2024, las inversiones provenientes de Asia representaron el 61% de la demanda total acumulada por nearshoring en el país. Destaca la participación de países como China, Corea del Sur y Taiwán con algunos de los mayores porcentajes de participación.



Cantidades monetarias expresadas en Unidades

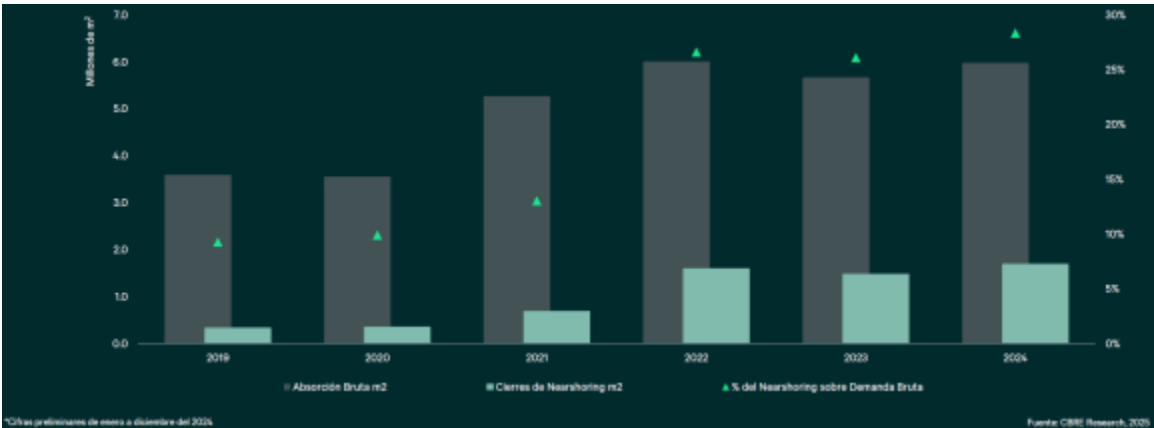


Durante 2024, la demanda por el nearshoring superó los 2 millones de metros cuadrados, disminuyendo 5% en expansiones, pero aumentando 5% en nuevas inversiones comparado con el 2023, según CBRE Research, 2025.



En 2024, la participación del nearshoring con respecto a la comercialización total acumulada fue de 28%, esta cifra es similar a la de 2022 y 2023, según CBRE Research, 2025.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades



De igual manera CBRE comenta que la industria manufacturera mantiene su posición como la preferida por los inversionistas.

Algunos de los estados que se beneficiarán más por el nearshoring y el crecimiento en la absorción de bienes raíces industriales serán los siguientes estados:



Panorama económico

Al cierre de 2024, la economía mexicana mostró un crecimiento anual del 1.3%, según datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (Inegi). Este incremento representa una desaceleración en comparación con el 3.2% registrado en 2023. Durante el cuarto trimestre de 2024, el Producto Interno Bruto (PIB) experimentó una contracción del 0.6% respecto al trimestre anterior, marcando la primera caída desde el tercer trimestre de 2021.

La política fiscal mantuvo su enfoque en la prudencia, con esfuerzos dirigidos a incrementar los ingresos tributarios para sostener el gasto en áreas clave como educación, infraestructura y transición digital y verde. A pesar de estos esfuerzos, el déficit fiscal alcanzó el 5.9% del PIB en 2024, el nivel más alto en 36 años. La administración de la presidenta Claudia Sheinbaum ha priorizado la mejora en la recaudación y la lucha contra la evasión fiscal, sin aumentar los impuestos existentes. No obstante, expertos señalan que reducir el déficit al 3.5% será un desafío considerable dadas las condiciones económicas actuales y las ambiciosas metas de gasto social del gobierno.

En el ámbito internacional, las relaciones comerciales con Estados Unidos enfrentaron tensiones debido a las políticas proteccionistas implementadas por el presidente Donald Trump. A partir de marzo de 2025, se impusieron aranceles

sobre algunos productos mexicanos, afectando sectores clave como el automotriz y el acerero. Estas medidas generan incertidumbre en el sector exportador mexicano, considerando que más del 80% de las exportaciones del país tienen como destino Estados Unidos. En respuesta, el gobierno mexicano inició investigaciones y ha considerado la imposición de aranceles recíprocos para proteger la economía nacional.

A pesar de estos desafíos, la economía mexicana mostró resiliencia. El Banco de México ajustó al alza su pronóstico de crecimiento para 2024, situándolo en 1.8%, impulsado por un desempeño mejor al esperado en el tercer trimestre. Sin embargo, para 2025, la proyección de crecimiento se mantiene en 1.2%, reflejando cautela ante las incertidumbres tanto internas como externas.

México cerró 2024 enfrentando una combinación de desafíos internos y externos. La capacidad del país para navegar este complejo panorama dependerá de la eficacia de las políticas fiscales y monetarias implementadas, así como de la gestión de las relaciones comerciales con sus principales socios.

Según el informe de BBVA Cash Equity Research 2025, la posible imposición de aranceles a las exportaciones mexicanas hacia Estados Unidos, una potencial renegociación del T-MEC y un ciclo de tasas de interés aún desafiante seguirán afectando el sentimiento de los inversionistas y la valuación del sector. Las nuevas valuaciones reflejan la adopción de insumos más estrictos en los modelos de valuación.

A pesar de este panorama incierto, BBVA mantiene una visión positiva sobre los fundamentos del sector inmobiliario en México, ya que considera que: i) el fenómeno del nearshoring sigue intacto; ii) los fuertes intereses comerciales y los lazos económicos entre ambos países favorecen la continuidad del T-MEC; y iii) las empresas bajo su cobertura cuentan con un modelo de negocio defensivo, incluso en un escenario de renegociación del acuerdo comercial.

Por ello, se espera que el sector continúe superando al mercado, respaldado por rendimientos atractivos y un valor significativo. A pesar del impacto de un ciclo adverso de tasas de interés, el sector ha tenido un desempeño superior al del IPC de México en 2022 (+13% vs. +9%), 2023 (+31% vs. +18%) y en 2024 (Aprox. -9% vs. -13%, respectivamente).

Según BBVA, existen tres impulsores clave que podrían liberar un valor significativo en el sector: i) mejoras adicionales en las estructuras de tarifas y/o procesos de internalización; ii) escisiones o venta de activos industriales, así como reciclaje de activos en los segmentos comercial y de oficinas; y iii) actividad de fusiones y adquisiciones (M&A). Ninguno de estos factores ha sido incorporado en las valuaciones actuales.

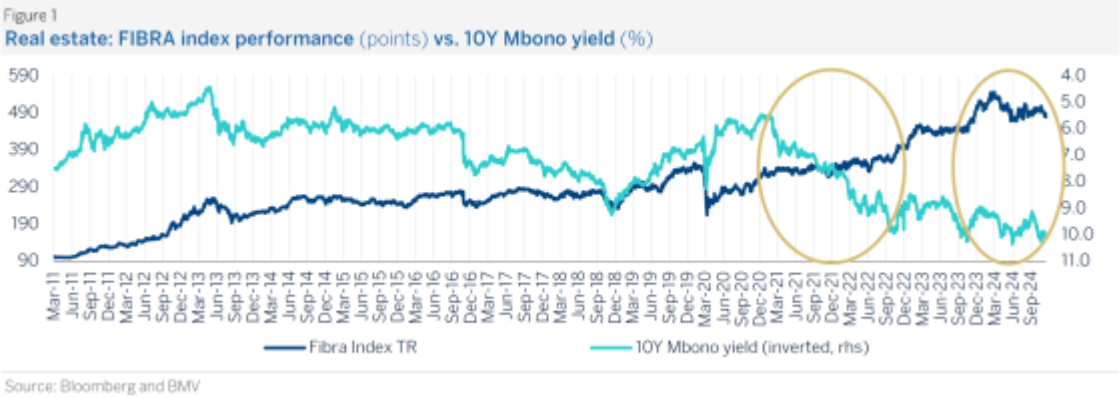
El panorama del sector inmobiliario Industrial en México es sólido a pesar de la incertidumbre. Luego de dos años récord, la absorción neta se moderó y la tasa de vacancia aumentó ligeramente debido a retrasos en los planes de inversión de empresas que buscan establecer nuevas operaciones en México y a la entrega de nuevo inventario. Se considera que las perspectivas del segmento siguen siendo positivas, ya que la absorción neta se recuperará una vez que disminuya la incertidumbre sobre las condiciones sobre las cuales se renegociará el T-MEC.

Postura de BBVA sobre el sector inmobiliario industrial:

1. La potencial imposición de aranceles y la renegociación del T-MEC se traducirán en tiempos turbulentos para el sector.
2. El ciclo de tasas seguirá siendo desafiante (por cuarto año consecutivo). Aunque la inflación ha caído considerablemente y los bancos centrales han adoptado un tono expansivo, el sector continúa enfrentando un ciclo de tasas de interés complicado.
3. A pesar del posible impacto de un flujo de noticias desfavorable y el ciclo de tasas, los fundamentos del sector siguen siendo sólidos. Se considera que:

- o El caso del nearshoring en México sigue intacto, ya que el país ofrece: i) proximidad geográfica a los EE. UU.; ii) menores costos de transporte y entrega; iii) una fuerza laboral altamente competitiva y calificada; iv) cadenas de suministro estratégicas hacia los EE. UU.; y v) un sistema altamente eficiente de parques industriales.
 - o Los sólidos intereses comerciales y los lazos económicos favorecen la continuidad del T-MEC, el cual ha ganado relevancia en los últimos años, particularmente en la reubicación de las fábricas de semiconductores y electrónica en América del Norte para abordar preocupaciones de seguridad nacional.
 - o Las Fibras/empresas industriales mexicanas poseen un modelo de negocio defensivo con contratos de arrendamiento sólidos y balances financieros fuertes. Estas empresas cuentan con un WALT (promedio ponderado de duración de los arrendamientos) de cuatro años con estrictas cláusulas de terminación anticipada, además de una exposición no material a arrendatarios chinos (menos del 3% del área arrendable y los ingresos por arrendamiento), lo cual será relevante en la revisión conjunta del T-MEC en 2026.
4. Se espera que el sector continúe superando las expectativas gracias a los rendimientos atractivos y el valor significativo. A pesar del ciclo de tasas adverso, el sector ha superado al IPC de México en 2022, 2023 y 2024.
5. Existen oportunidades de valor en tres áreas clave: i) mejoras en las estructuras de tarifas y/o internalización de funciones de asesoría; ii) venta de activos industriales; y iii) actividad de fusiones y adquisiciones (M&A).
6. Se mantiene un enfoque selectivo, favoreciendo empresas industriales con modelos de negocio defensivos, acceso superior a financiamiento y estrategias de valor profundo en los segmentos comercial, industrial y diversificado.

Este informe fue preparado por BBVA Research y proporciona un análisis detallado sobre el sector inmobiliario en México, destacando tanto los riesgos como las oportunidades actuales.



Sector Inmobiliario en México

El mercado inmobiliario industrial en México ha experimentado un año dinámico en 2024, consolidando las tendencias observadas en 2023. La escasez de espacios disponibles en algunos mercados clave, como Monterrey y Ciudad de México, se mantuvo, impulsando el crecimiento de los precios de renta y la construcción de nuevos proyectos. Según datos de Newmark, la tasa de disponibilidad en Monterrey al cierre de 2024 fue del 2.7%, mientras que en Ciudad de México se ubicó en 3.1%.

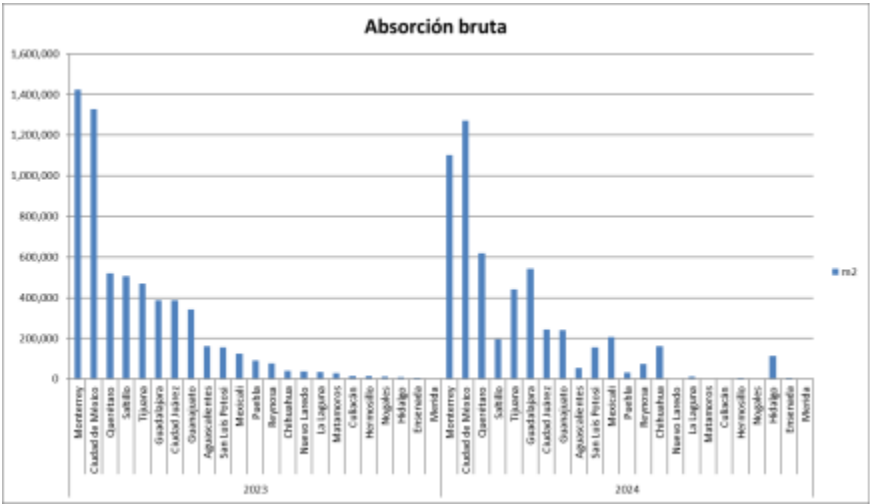
Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La demanda continuó con su impulso, registrando niveles históricos en algunos mercados. Se estima que la demanda bruta nacional superó los 5.5 millones de metros cuadrados, impulsada por el nearshoring y la relocalización de empresas. Ciudad de México se ha consolidado como líder en demanda, con una absorción neta de 239,468 metros cuadrados en el cuarto trimestre de 2024, según Cushman & Wakefield. Monterrey, Tijuana y Saltillo le siguen en importancia.

La construcción mantuvo un ritmo acelerado, con un enfoque creciente en proyectos hechos a la medida (BTS). SiILA reporta que, al tercer trimestre de 2024, el 29% de los nuevos espacios industriales en México ingresaron al mercado con algún grado de vacancia, lo que equivale a casi 580,000 metros cuadrados de área bruta rentable (GLA). Esto refleja la construcción especulativa y el aumento de proyectos BTS.

El nearshoring fue un motor clave del crecimiento del mercado industrial en México. La ubicación estratégica del país, sumada a los incentivos fiscales y la demanda sostenida de bienes y servicios en Estados Unidos, favorecieron la llegada de empresas que buscan relocalizar o ampliar sus operaciones.

De acuerdo con la empresa de análisis especializado en bienes raíces industriales Datoz, las principales ciudades que reportaron mayor absorción bruta fueron Ciudad de México, Monterrey, Querétaro, Guadalajara y Tijuana.



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

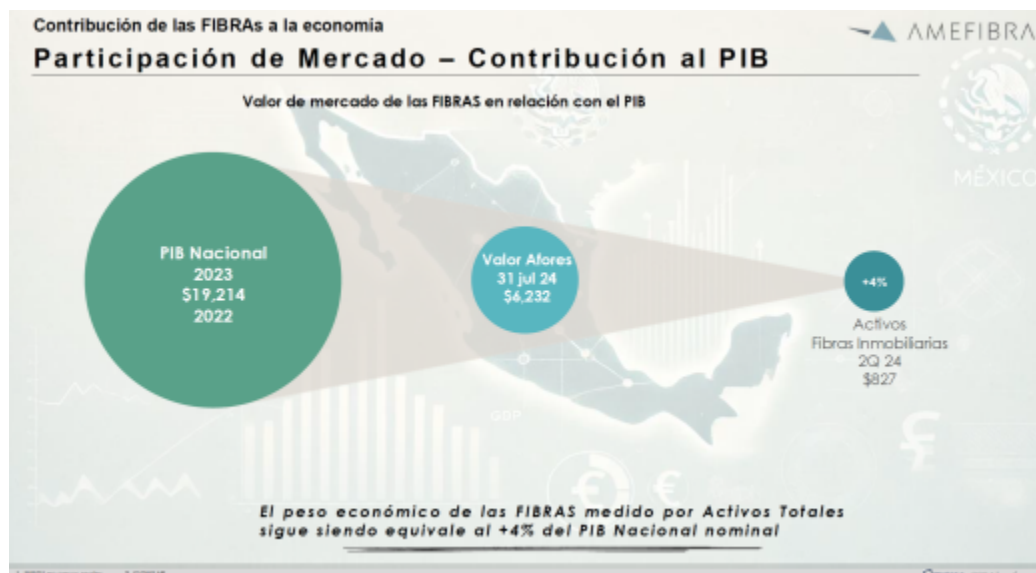
Cantidades monetarias expresadas en Unidades



Fibra Upsite forma parte de la Asociación Mexicana de Fibras Inmobiliarias (AMEFIBRA), una organización clave para el desarrollo y promoción del sector. AMEFIBRA trabaja con un enfoque estratégico para representar un frente común ante las autoridades regulatorias, mantener una voz unificada ante los medios y el público en general, impulsar el crecimiento del sector y educar al mercado sobre los beneficios de este vehículo de inversión. Además, proporciona información clave y estadísticas de la industria inmobiliaria en México, promoviendo la unión del sector ante el público inversionista.

Como miembros activos de AMEFIBRA, participamos en sus comités especializados en materia legal, fiscal, sustentabilidad, recursos humanos, normatividad, mercado de valores, promoción y educación. A través de esta colaboración, contribuimos al fortalecimiento del sector y al desarrollo de mejores prácticas dentro de la industria.

El impacto de las Fibras Inmobiliarias en la economía nacional es significativo. En 2023, el valor de mercado de las Fibras representó el 4% del Producto Interno Bruto (PIB) de México, consolidando su relevancia dentro del país. Asimismo, la contribución del sector al impuesto predial alcanzó el 3.2% a nivel nacional, reafirmando su papel como un actor clave en la economía.



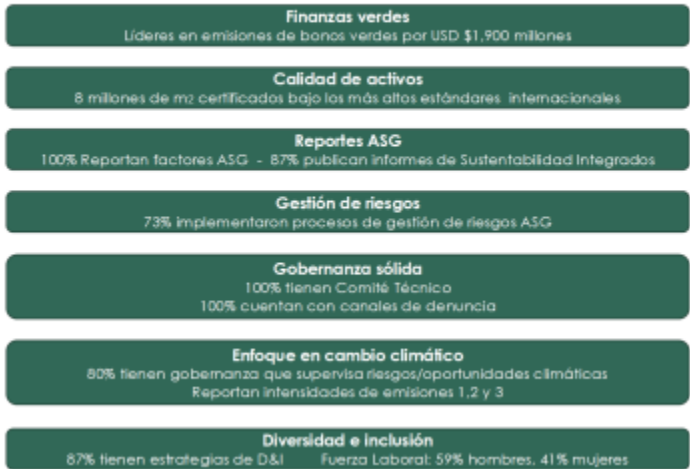
Desde una perspectiva laboral, las Fibras desempeñan un papel fundamental como generadoras de empleo, con más de 7,000 colaboradores directos y un estimado de 475,000 empleos indirectos, vinculados a la construcción, administración de propiedades y otros sectores relacionados.

Además, las Fibras han logrado consolidarse como un referente en México en materia de criterios Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG), impulsando estrategias sostenibles que contribuyen al desarrollo responsable del sector inmobiliario.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Contribución de las FIBRAS a la economía

ASG avances 2023



Principales competidores

El sector industrial en México es altamente dinámico y competitivo, con una amplia variedad de participantes que incluyen tanto desarrolladores locales como inversionistas institucionales. Aunque muchos de los desarrolladores industriales locales son empresas familiares con recursos de capital limitados, han comenzado a enfrentar la competencia de grandes jugadores con mayor acceso a financiamiento, incluyendo Fibras listadas en Bolsa y fondos de inversión institucionales nacionales e internacionales. Esta evolución ha impulsado un aumento en la especialización del sector y en los estándares de calidad de los desarrollos industriales en el país.

Actualmente, los principales competidores pueden agruparse en dos categorías. En primer lugar, las Fibras y desarrolladores especializados en inmuebles industriales, que operan exclusivamente en este segmento y entre los cuales destacan Fibra Prologis, Finsa, Vesta e Intermex. En segundo lugar, las Fibras con un portafolio diversificado, que además de inmuebles industriales incluyen propiedades comerciales, oficinas y hoteles, como Fibra Macquarie, Fibra Uno, Fibra Plus, Fibra Monterrey, Fibra Hotel, Fibra Inn y Fibra Nova.

La competencia dentro del sector está determinada por diversos factores estratégicos. La liquidez de los certificados bursátiles o acciones influye en la confianza de los inversionistas, mientras que la distribución de dividendos, en los casos en los que aplica, representa un atractivo adicional para los participantes del mercado. El acceso a capital y financiamiento en condiciones competitivas es un elemento clave que permite a las empresas sostener su crecimiento y desarrollar nuevos proyectos. La ubicación estratégica de los inmuebles, junto con la disponibilidad y calidad del inventario, resulta crucial para atraer clientes y maximizar la demanda en un mercado cada vez más exigente.

Las estrategias de marketing y el posicionamiento de marca juegan un papel fundamental en la diferenciación, así como la innovación en el tipo de producto, donde aspectos como la infraestructura sustentable, la tecnología y la eficiencia operativa adquieren cada vez más relevancia. Los costos de construcción y la eficiencia operativa son factores determinantes en la rentabilidad, al igual que la tesis de inversión y las estrategias de crecimiento, que definen la visión a largo plazo y la capacidad de adaptación a las tendencias del mercado.

Descripción de los aspectos positivos y negativos de su posición competitiva

Fibra Upsite representa una oportunidad única de inversión en el sector inmobiliario, con un enfoque en los ciclos de valor y el fortalecimiento de las operaciones empresariales a través del desarrollo de bienes inmuebles industriales altamente eficientes. Fibra Upsite ofrece a sus inversionistas la oportunidad de participar en todas las etapas del ciclo de valor desde la adquisición de terrenos estratégicos, pasando por el desarrollo y estabilización de las propiedades industriales, hasta la eventual enajenación de las mismas. Todo el valor generado en este proceso se queda dentro de Fibra Upsite, beneficiando directamente a los inversionistas. Este modelo de inversión garantiza rendimientos diferenciados en comparación con las fibras tradicionales.

La capacidad de ejecución del Administrador puede comprobarse por medio de los resultados a la fecha, los cuales cumplen con las expectativas iniciales planteadas en el Prospecto de Colocación. Además, en el ámbito comercial, Fibra Upsite ha sido capaz de atraer clientes de alta calidad con sólidos historiales crediticios y vinculados a las principales cadenas de suministro globales. Esto no solo asegura la ocupación a largo plazo de nuestras propiedades, sino que también garantiza flujos de ingresos futuros derivados de contratos de arrendamiento sólidos.

El perfil de vencimientos de los contratos de arrendamiento es de 6.6 años, lo que coloca al portafolio de Fibra Upsite con uno de los promedios de vencimiento más largos del mercado. Además, dichos contratos están denominados en dólares de los Estados Unidos, lo que hace que el portafolio sea sumamente defensivo ante cualquier depreciación de la moneda local.

A pesar de las ventajas competitivas, Fibra Upsite enfrenta retos derivado de su tamaño relativo frente a competidores más grandes y consolidados. Esta diferencia puede limitar la velocidad de crecimiento en los mercados más dinámicos, ya que cualquier cliente que requiera una nave industrial lista podría no encontrarla en nuestro portafolio, debido a la necesidad de desarrollar nuevas propiedades.

La participación de Fibra Upsite en algunos mercados dinámicos sigue siendo baja, lo que permite captar el crecimiento de sus clientes actuales, pero limita la capacidad para atraer nuevos clientes de mayor tamaño, quienes podrían preferir trabajar con otros jugadores de mayor tamaño con presencia en estos mercados.

Además, la capacidad de crecimiento se ve limitada por la velocidad de construcción, ya que depende de la edificación de nuevas naves industriales. Para aquellos clientes que requieren espacios de manera urgente, Fibra Upsite estaría en desventaja, ya que la totalidad del portafolio está arrendado.

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. 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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

México ha experimentado tasas de inflación altas. Las tasas de inflación altas pueden afectar nuestro desempeño financiero. La tasa anual por inflación publicada por el Banco de México fue del 3.97% en 2013, 4.08% en 2014, 2.13% en 2015, 3.36% en 2016, 6.77% en 2017, 4.83% en 2018, 2.83% en 2019, 3.15% en 2020, 7.36% en 2021, 7.62% en 2022, 4.66% en 2023 y 4.21% en 2024.

Estructura de administración:

Contrato de Administración

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

Comité Técnico

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

El Comité Técnico se integrará hasta por 21 (veintiún) miembros propietarios y sus respectivos suplentes, que serán nombrados o ratificados por la Asamblea de Tenedores. El Comité Técnico está integrado por las siguientes personas de acuerdo con las resoluciones de la Asamblea de Tenedores Anual de fecha 19 de marzo de 2025:

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

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

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Comité Técnico son Patrimoniales y 57% de los miembros del Comité Técnico con Independientes. El cien por ciento (100%) de los Comités de Apoyo son presididos por miembros de carácter independiente.

Llevando a cabo las mejores prácticas de Gobierno Corporativo, la Asamblea de Tenedores con fecha del 19 de marzo de 2025 aprobó el pago de Emolumentos para los Miembros del Comité Técnico y de los comités de apoyo, así como la forma de pago de ellos. Los miembros patrimoniales que participen tanto en el Comité Técnico como en comités de apoyo no recibirán Emolumento alguno.

Algunos de los miembros del Comité Técnico, adquirieron CBFIs al contribuir recursos para la aportación de los inmuebles de Tlaxcala (Centro III) y Naucalpan (Centro II). Estas operaciones fueron autorizadas por la Asamblea de Tenedores, y la adquisición de los CBFIs por parte de algunos de los miembros del Comité Técnico y de ejecutivos del Administrador, fue autorizada por el Comité Técnico. [[421000 – NBIS3] – El fideicomiso – Administrador – Operaciones con personas relacionadas y conflicto de interés].

Comité de Prácticas Societarias y ASG

José Antonio Martí Cotarelo
Lenora Marie Suki
Claudia Alva Domínguez

Comité de Auditoría

Mariángela Garza Amador
Vicente Saisó Alva
Enrique Estévez Alverde

Comité de Inversiones

Javier Fernández Guerra
Alejandro Ituarte Egea
Roque Alonso Trujillo Quintana

Comité de Nominaciones

Javier Fernández Guerra
Alejandro Ituarte Egea
Roque Alonso Trujillo Quintana

Información biográfica de los miembros independientes:

Javier Fernández Guerra

Javier es Ingeniero Civil por la Universidad Anáhuac y cuenta con una maestría en Administración de Empresas por The American University en Washington D.C. Actualmente, se desempeña como inversionista independiente y posee una amplia trayectoria en los sectores inmobiliario, financiero y aeronáutico. Durante dieciocho años, fue socio y miembro del consejo de administración de Corporación Inmobiliaria Vesta (Vesta), donde contribuyó al crecimiento y consolidación de la empresa. Previamente, ocupó posiciones clave en Grupo SONI, donde se desempeñó como consejero delegado de la presidencia, además de haber sido director de finanzas y director inmobiliario a lo largo de diecinueve años. En el sector aeronáutico, asesoró financieramente al presidente del consejo de administración de Aeroméxico y ocupó el cargo de director de finanzas y administración tanto en Aeroméxico como en Mexicana de Aviación durante tres años. Asimismo, formó parte del consejo de administración de AeroPerú durante el mismo periodo. En el ámbito financiero, se desempeñó como director de fusiones y adquisiciones y director adjunto de financiamiento corporativo en Operadora de Bolsa por cinco años, participando activamente en importantes transacciones estratégicas.

Vicente Saisó Alva

Vicente es Director Corporativo de Sustentabilidad en CEMEX, donde lidera la estrategia global en materia ambiental, social y de gobernanza (ASG). Es licenciado en Contaduría Pública por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y cuenta con un MBA por la escuela de negocios Kellogg de la Universidad de Northwestern en Chicago. A lo largo de su trayectoria en CEMEX, ha ocupado posiciones clave, incluyendo la Vicepresidencia de Planeación Estratégica para las regiones de Asia y el Mediterráneo, así como la Dirección de CEMEX en Tailandia. En su rol actual, coordina la implementación de iniciativas de sustentabilidad en todas las operaciones de la compañía a nivel global, asegurando el cumplimiento de los compromisos ambientales y la adopción de mejores prácticas en la industria.

Además, representa a CEMEX en el World Business Council for Sustainable Development (WBCSD), forma parte del Consejo Directivo de CESPEDS (organismo dentro del Consejo Coordinador Empresarial) y del Consejo Directivo del Fondo de Agua Metropolitano de Monterrey. También preside el Grupo de Sustentabilidad del Comité de Emisoras de la Bolsa Mexicana de Valores, impulsando la adopción de estándares sostenibles en el mercado financiero.

Mariángela Garza Amador

Mariángela cuenta con más de 27 años de trayectoria en el sistema financiero, destacándose por su liderazgo y profundo conocimiento en inversiones y gestión de activos. Actualmente, se desempeña como CEO de una Oficina de Inversiones Familiar, donde lidera estrategias patrimoniales de alto nivel.

Previamente, fue Directora de Inversiones en Afore Coppel durante nueve años, periodo en el que participó activamente en la creación y desarrollo de la estructura financiera del grupo. Antes de ello, trabajó en Dresdner Bank, donde durante nueve años gestionó portafolios de sociedades de inversión en deuda y, en 1996, fue parte fundamental en la creación de Afore Bancrecer-Dresdner, implementando una de las primeras Siefors como operadora de deuda en México.

Inició su carrera en GBM Casa de Bolsa en el área de Mercado de Dinero Internacional y, en 1994, formó parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) en el área de supervisión bancaria.

Es licenciada en Administración de Empresas por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y ha complementado su formación con diversos cursos de especialización y certificación en finanzas, inversiones y derivados. En 2011, realizó el Programa de Alta Dirección de Empresas en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE).

Claudia Alva Domínguez

Claudia Alva Domínguez cuenta con casi 20 años de experiencia liderando equipos multifuncionales en Latinoamérica dentro de las industrias de consumo masivo, retail y tecnología. Su trayectoria profesional comenzó en Procter & Gamble en el área de logística. Posteriormente, se unió al equipo de Marketing de Nestlé, donde lideró una de las marcas más reconocidas en México. Su carrera continuó en Panamá, donde durante tres años encabezó equipos de marketing a nivel regional.

Más adelante, se incorporó a Amazon, donde trabajó por más de ocho años y fue parte fundamental del equipo de lanzamiento de Amazon México. Dentro de la compañía, lideró equipos de producto y comerciales, y más tarde se convirtió en la responsable del programa Amazon Prime, además de ser la líder de reclutamiento para vendedores en Latinoamérica.

Actualmente, Claudia se desempeña como General Manager del Marketplace de Nu Bank, la fintech más grande del mundo, donde continúa impulsando la innovación en el sector financiero digital. Es Ingeniera Mecatrónica por el Tecnológico de Monterrey y cuenta con un MBA por la Universidad de Rice en Estados Unidos.

José Antonio Martí Cotarelo

José cuenta con más de 41 años de experiencia en el ámbito de Recursos Humanos, desempeñándose como líder estratégico en diversas organizaciones de talla global. Actualmente dirige su propia firma de consultoría y es consejero en distintas empresas, donde aporta su amplio conocimiento en gestión de talento, liderazgo organizacional y desarrollo corporativo.

A lo largo de su trayectoria, ocupó posiciones clave en importantes instituciones financieras y corporaciones multinacionales. Durante una década, lideró el área de Recursos Humanos para Citi/Banamex en América Latina y previamente desempeñó el mismo rol en Bank of America en México. Su experiencia también incluye 24 años en General Electric, tanto en México como en Estados Unidos, donde ocupó el cargo de Vicepresidente de Recursos Humanos, contribuyendo significativamente a la estrategia de capital humano de la compañía. José es licenciado en Economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y cuenta con una formación avanzada en Recursos Humanos por el Centro de Desarrollo de General Electric en Nueva York.

Lenora Marie Suki

Lenora cuenta con más de 31 años de experiencia en el sector financiero y de inversiones, con un enfoque especializado en finanzas sustentables, integración de criterios ASG, innovación en sustentabilidad, bienes raíces y desarrollo urbano. A lo largo de su trayectoria, ha desempeñado roles clave en instituciones de prestigio global, consolidándose como una líder en el impulso de estrategias financieras responsables y sostenibles.

Trabajó durante más de siete años en Bloomberg, donde ocupó diversos cargos, incluido el de Directora de Finanzas Sustentables. Además, ha sido consejera y miembro del Comité de Inversión de la Jessie Smith Noyes Foundation por cinco años. Es fundadora de Smart Cities Advisors y ha ocupado posiciones estratégicas en organizaciones como The Earth Institute at Columbia University, Banco Santander, OffitBank y el Banco Mundial. Lenora es licenciada en Economía por la Universidad de Houston y cuenta con un MBA del Massachusetts Institute of Technology (MIT). Su experiencia y liderazgo la han llevado a participar como ponente en conferencias internacionales de alto nivel, como Bloomberg Sustainable Business Summits, PRI in Person, RI Americas, Green Bonds Americas, Mission Investors Exchange y Confluence Philanthropy.

Enrique Estevez Alverde

Enrique cuenta con una destacada trayectoria profesional en el ámbito empresarial, con más de 20 años de experiencia en dirección estratégica, auditoría y gestión corporativa. Su formación académica incluye una licenciatura en Administración de Empresas por la Universidad Anáhuac de la Ciudad de México, además de diversos cursos en instituciones de renombre como el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE), la Unión Social de Empresarios Mexicanos (USEM) y Harvard Business School (HBS), donde profundizó en áreas clave como alta dirección, gobierno corporativo, desarrollo inmobiliario y empresas familiares.

A lo largo de su carrera, Enrique ha ocupado roles clave en importantes empresas. Se desempeñó como Director de Auditoría en Comercial Mexicana, Director General en Terrazos Esmon, y fue fundador y Director General de Pisos y Más. Más recientemente, lideró Recubre como Director General. Además, Enrique ha formado parte de varios consejos consultivos, incluyendo los de Banamex, Banca Serfin, Fundación Dibujando un Mañana y Fundación Proempleo Productivo, contribuyendo a la estrategia y el desarrollo de diversas organizaciones y proyectos.

Oscar Ricardo Uribe Fernández

Oscar cuenta con una sólida trayectoria en los sectores gasero y automotriz, destacándose por su amplia experiencia en liderazgo y gestión estratégica. Es director y consejero de diversas empresas que conforman el área de gas del Grupo Uribe, donde ha desempeñado un papel clave en el desarrollo y expansión del sector. Durante cuatro años, Oscar fue Miembro Suplente del Consejo de Administración de Banco del Bajío, aportando su visión y conocimientos a la gestión financiera del banco.

Es ingeniero Agrónomo por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) y cuenta con un MBA por la Universidad de George Washington en Estados Unidos, lo que le ha permitido combinar su expertise técnico con una sólida formación en administración y negocios.

Información biográfica de los miembros patrimoniales:

Rodolfo Gerardo Balmaceda García

Rodolfo tiene una amplia trayectoria en el sector económico, financiero e inmobiliario, con más de 30 años de experiencia en diversas áreas de alto nivel. De 1983 a 1985, trabajó en la Secretaría de Programación y Presupuesto, y de 1985 a 1990, ocupó el cargo de Subdirector del área de Financiamiento Corporativo en Operadora de Bolsa, Casa de Bolsa. Entre 1990 y 1994, se desempeñó como Consejero para el Gobierno Mexicano en la Oficina del Tratado de Libre Comercio en Washington D.C., donde participó activamente en el desarrollo de políticas comerciales internacionales.

En 1994, fundó una compañía de desarrollo inmobiliario industrial que más tarde se transformaría en Corporación Inmobiliaria Vesta ("Vesta") en 1998. De 1998 a 2015, fue miembro fundador de la empresa, ocupando diversas posiciones clave, incluida una en el Consejo de Administración. Durante 2014 y 2015, presidió la Asociación Mexicana de Parques Industriales (AMPIP), contribuyendo al desarrollo y crecimiento del sector. Es licenciado en Economía por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) y cuenta con un posgrado en Desarrollo Económico y Políticas Públicas otorgado por la Comisión Económica para América Latina (CEPAL) en Chile, lo que ha enriquecido su enfoque estratégico y de políticas públicas a lo largo de su carrera.

Alejandro Ituarte Egea

Alejandro cuenta con una destacada trayectoria en el sector financiero e inmobiliario, con más de 20 años de experiencia en áreas clave de finanzas y administración. Inició su carrera profesional en 1997 como analista en el departamento de Destinación de Recursos en Nacional Financiera (NAFINSA), donde adquirió valiosas habilidades en análisis financiero.

De 1998 a 2016, se desempeñó como Director de Finanzas y Administración y Director de Inversiones en Vesta, donde jugó un papel crucial en la estructuración de proyectos estratégicos, incluyendo el Parque Aeroespacial en Querétaro y el DSP Park de Nissan en Aguascalientes.

Es Ingeniero Industrial y en Contabilidad por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) y cuenta con una Maestría en Finanzas por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), lo que le ha permitido combinar su experiencia con una sólida formación en finanzas y administración.

Juan Manuel Valle Pereña

Juan Manuel cuenta con una amplia experiencia en el sector financiero, destacándose en el área de inversiones. Actualmente, es Director de Inversiones en Afore Coppel, donde lidera estrategias clave para el desarrollo y crecimiento de la empresa.

Es licenciado en Finanzas por la Universidad Tecnológica de México y cuenta con un MBA por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), lo que le ha permitido combinar una sólida formación técnica con una perspectiva estratégica en el ámbito financiero.

Francisco Javier Martinez Garcia

Francisco Javier cuenta con una amplia experiencia en el sector de afores, destacándose en el área de finanzas. Actualmente, es Director de Finanzas en Afore Coppel, donde lidera la gestión y estrategia financiera de la organización.

Es licenciado en Economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y cuenta con una Maestría en Administración Pública (MPA) por la Universidad de Princeton, Nueva Jersey, lo que le ha permitido desarrollar un enfoque integral en la gestión financiera y política pública.

Roque Alonso Trujillo Quintana

Roque Alonso cuenta con una sólida trayectoria en el sector de la construcción e inmobiliario. Inició su carrera profesional de 1997 a 1998 como Gerente de Construcción en Tecnyo del Norte, y de 1999 a 2001, desempeñó el mismo cargo en Construcción y Servicio.

De 2001 a 2016, fue Director de Desarrollo en Vesta, donde lideró proyectos clave en el desarrollo inmobiliario, contribuyendo significativamente al crecimiento de la empresa. Es Ingeniero Civil egresado de la Universidad Autónoma de Baja California, lo que le ha permitido aplicar su conocimiento técnico en diversos proyectos de desarrollo y construcción.

Juan Carlos Talavera De Noriega

Juan Carlos tiene una amplia experiencia en el sector de desarrollo inmobiliario y corretaje en el Noroeste de México. De 2004 a 2008, trabajó en diversas compañías de desarrollo y corretaje en la región. Además, desempeñó un papel clave en la promoción y desarrollo económico de Ciudad Juárez, siendo Presidente del Comité de Promoción Industrial de la ciudad de 2010 a 2012 y Presidente del Comité de Desarrollo Económico de Ciudad Juárez, A.C. durante 2012 y 2013, en el Estado de Chihuahua.

De 2008 a 2016, fue Director Regional de la Zona Norte en Vesta, liderando proyectos de gran relevancia en la región. Es Licenciado en Comercio Internacional por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), lo que le ha permitido aplicar una visión global y estratégica en su carrera profesional.

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

No se cuenta con proceso judicial, administrativo o arbitral en contra de Fibra Upsite, que puedan tener un impacto significativo.

La inscripción del título de propiedad del terreno de Naucalpan ya se encuentra debidamente inscrito ante el Instituto de la Función Registral. El amparo que Fibra Upsite obtuvo quedó firme y como consecuencia la inscripción del título de propiedad en el registro público correspondiente quedó debidamente hecha. Hasta el momento, está pendiente la realización de la subdivisión del terreno de Naucalpan derivado de la copropiedad que se tiene.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Contrato de arrendamiento de la propiedad ubicada en el estado de Tlaxcala, fue rentado originalmente a una empresa mexicana-italiana, dedicada a la fabricación de loseta cerámica italiana para exportación. Este contrato de arrendamiento fue rescindido por el Administrador en el mes de enero de 2022. Se está llevando a cabo el proceso de reclamación de la fianza expedida por Tokio Marine HCC México, Compañía Afianzadora, S.A. de C.V., por la cantidad de 90'752,448.80 pesos, así como un juicio ejecutivo mercantil en Monterrey, Nuevo León.

En el mes de marzo de 2024 fue publicada la nueva sentencia en este juicio, dictada en cumplimiento al amparo directo antes mencionado. El resultado es nuevamente una condena a Tokio Marine HCC México, Compañía Afianzadora, S.A. de C.V., al pago de todas las prestaciones reclamadas, excepto el gastos y costas y las mejoras de la propiedad, y con la variante de que la condenan al pago de (i) la pena convencional pactada, y (ii) especifica que los gastos del mantenimiento ordinario de la nave industrial se cuantificarán en un incidente de liquidación.

A pesar de este resultado, la nueva sentencia se combatirá mediante un amparo, principalmente, entre otras, por lo que hace a la necesidad de un incidente de liquidación, y el hecho de que Tokio Marine HCC México, Compañía Afianzadora, S.A. de C.V., no haya sido condenado a pagar costas. A la fecha de este reporte dicho procedimiento sigue su curso.

Asimismo, en el año 2022, Fibra Upsite promovió un juicio ejecutivo mercantil en Monterrey, Nuevo León, mediante el cual con fecha 24 de enero de 2024 se condenó al ex – arrendatario y a su apoderado al pago de todas las prestaciones reclamadas. En marzo de 2025 el juez que conoce de dicho procedimiento informo que el ex – arrendatario no presenta, en las cuentas bancarias que para tal efecto informaron los bancos, saldos para cubrir el embargo requerido derivado de la sentencia al pago de las prestaciones reclamadas.

Adicionalmente a los juicios especificados anteriormente, derivado de los incumplimientos del ex – arrendatario de la nave de Tlaxcala, con fecha 30 de mayo de 2023, Fibra Upsite promovió un juicio de desocupación con providencia de lanzamiento en contra de dicho ex – arrendatario y del ex – comodatario. En agosto de 2023 se ordenó el lanzamiento de los bienes que se encontraban en la propiedad arrendada. A la fecha el juez que conoce de dicho procedimiento ordeno realizar el emplazamiento al ex – comodatario, en la Ciudad de México, mismo que están en proceso.

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

Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios:

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

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Distribuciones:

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

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

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

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

Previo a cualquier distribución, es necesario que:

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

Las entregas de Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs que correspondan a cada Tenedor, y tomando en cuenta los derechos particulares de cada uno de ellos. El monto de cada Distribución se acreditará por el Fiduciario a la cuenta bancaria que los Tenedores le hayan indicado para tal efecto por escrito o, en su oportunidad, a través del Indeval, conforme a las disposiciones aplicables conforme a la LMV y la Circular Única de Emisoras.

Inmuebles propiedad del fideicomiso

Descripción de los activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso.

El valor de mercado de las Propiedades de Inversión del Fideicomiso al cierre del ejercicio reportado fue determinado por la firma de peritos valuadores independientes denominada Newmark. Para más información sobre la metodología utilizada para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión de Fibra Upsite ver el apartado [[425000 – NBIS3] – Información financiera del fideicomiso – Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del Fideicomiso – Metodología de Valuación].

Inmuebles propiedad del Fideicomiso

Al cierre del 31 de diciembre de 2024, nuestro portafolio total se componía de diez propiedades industriales con una SBA de 205,337 metros cuadrados ubicadas en las ciudades de Tijuana, Ciudad Juárez y Tlaxcala, y de tres reversas territoriales, ubicadas en i) Irapuato con una superficie de terreno de 302,082 m²; ii) Querétaro con una superficie de terreno de 315,399 m²; y iii) Naucalpan con una superficie de terreno de 7,235 m². Las reservas territoriales forman parte de nuestro plan de crecimiento 2024 – 2030.

Número de edificios

Región	Ciudad	2024	2023	2022
Baja California	Tijuana	3	3	3
Chihuahua	Juárez	6	6	3
Tlaxcala	Tlaxcala	1	1	1
Total		10	10	7

La siguiente tabla muestra la evolución de SBA por la región de Fibra Upsite, así como, su tasa ponderada de crecimiento anual compuesta:

Superficie Bruta Rentable (SBA) (m²)

Región	Ciudad	2024	2023	2022
Baja California	Tijuana	52,970	52,970	52,970
Chihuahua	Juárez	120,447	120,447	49,471
Tlaxcala	Tlaxcala	31,920	31,920	31,920
Total		205,337	205,337	134,361

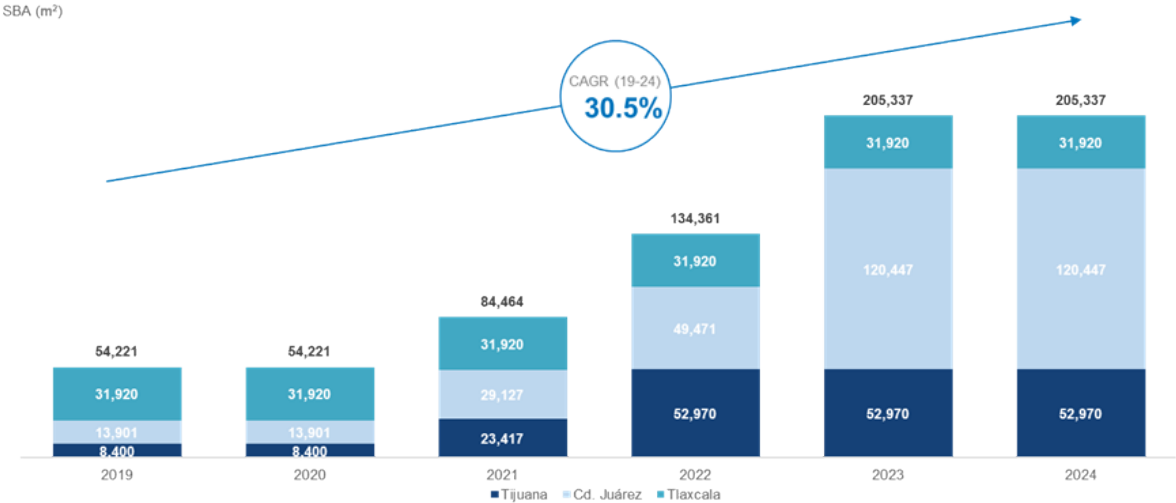
CAGR (SBA) ⁽¹⁾

Región	Ciudad	2024	2023	2022
Baja California	Tijuana	58.5%	84.7%	84.7%
Chihuahua	Juárez	71.6%	71.6%	52.7%
Tlaxcala	Tlaxcala	0.0%	0.0%	0.0%
Total		30.5%	39.5%	35.3%

⁽¹⁾ La tasa de CAGR (tasa ponderada de crecimiento anual compuesta, por sus siglas en inglés) calculada al cierre de cada año contra 2019.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Evolución del SBA por región



Al cierre de 31 de diciembre de 2024 el promedio ponderado del plazo de los arrendamientos fue de 6.6 años. En la siguiente tabla se presentan los vencimientos promedios históricos por región.

WALT (años) ⁽¹⁾

Región	Ciudad	2024	2023	2022
Baja California	Tijuana	6.5	6.2	7.0
Chihuahua	Juárez	5.9	6.7	7.8
Tlaxcala	Tlaxcala	8.8	9.8	10.0
Total		6.6	7.2	8.2

⁽¹⁾ WALT (es el promedio ponderado del plazo de los arrendamientos , por sus siglas en inglés) calculado con base a los ingresos por arrendamiento.

Al cierre de 2024 la ocupación del portafolio desarrollado se mantuvo en 100%. Todos estos contratos están denominados en moneda extranjera, dólares de los Estados Unidos de América.

Tasa de Ocupación

Región	Ciudad	2024	2023	2022
Baja California	Tijuana	100%	100%	100%
Chihuahua	Juárez	100%	100%	100%
Tlaxcala	Tlaxcala	100%	100%	100%
Total		100%	100%	100%

Al 31 de diciembre de 2024, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.5,104,699,055 millones, representando un incremento del 34.2% respecto a los Ps.3,803,288,582 millones al 31 de diciembre de 2023.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Valor de mercado (USD) ⁽¹⁾

Región	Ciudad	2024	2023	2022
Baja California	Tijuana	\$ 62,330,000	\$ 52,400,000	\$ 46,320,000
Chihuahua	Juárez	\$ 128,900,000	\$ 110,100,000	\$ 93,770,000
Tlaxcala	Tlaxcala	\$ 23,200,000	\$ 20,900,000	\$ 16,700,000
Total		\$ 214,430,000	\$ 183,400,000	\$ 156,790,000

⁽¹⁾ De acuerdo al avalúo independiente realizado por Newmark al cierre de 31 de diciembre de cada año.

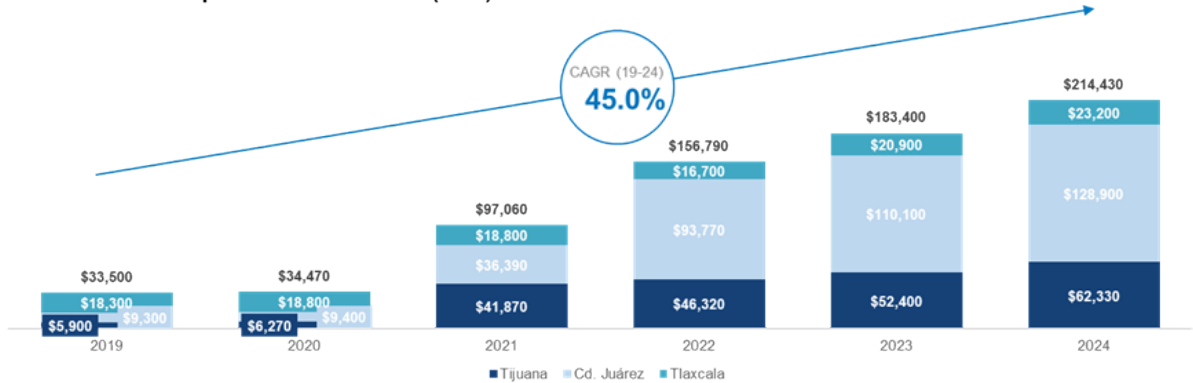
El comportamiento de la tasa ponderada de crecimiento anual compuesta de valor de mercado esta presentada en la tabla adjunta:

CAGR Valor de mercado (USD) ⁽¹⁾

Región	Ciudad	2024	2023	2022
Baja California	Tijuana	60.2%	72.6%	98.7%
Chihuahua	Juárez	69.2%	85.5%	116.0%
Tlaxcala	Tlaxcala	4.9%	3.4%	-3.0%
Total		45.0%	53.0%	67.3%

⁽¹⁾ La tasa de CAGR (tasa ponderada de crecimiento anual compuesta, por sus siglas en inglés) calculada al cierre de cada año contra 2019.

Valor de Mercado Propiedades Industriales (USD)



El 100% de los contratos de arrendamiento de Fibra Upsite es en dólares americanos. Los ingresos, la conversión a los pesos mexicanos y la tasa ponderada de crecimiento anual compuesta se presentan en las tablas adjuntas:

Ingresos (USD)

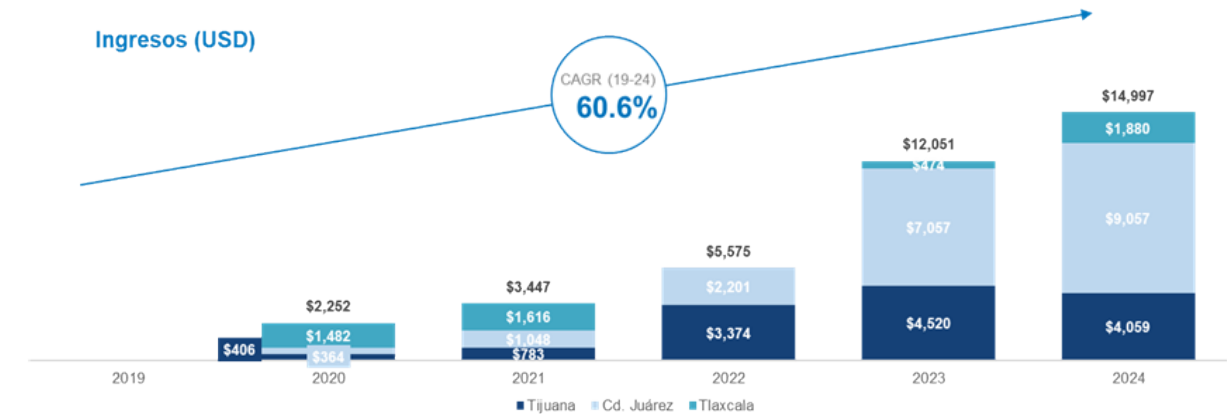
Región	Ciudad	2024	2023	2022
Baja California	Tijuana	\$ 4,059,169	\$ 4,520,368	\$ 3,374,440
Chihuahua	Juárez	\$ 9,057,483	\$ 7,056,846	\$ 2,200,739
Tlaxcala	Tlaxcala	\$ 1,880,350	\$ 473,568	\$ -
Total		\$ 14,997,003	\$ 12,050,781	\$ 5,575,179

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

CAGR Ingresos (USD)⁽¹⁾

Región	Ciudad	2024	2023	2022
Baja California	Tijuana	77.8%	123.3%	188.3%
Chihuahua	Juárez	123.4%	168.7%	145.9%
Tlaxcala	Tlaxcala	6.1%	-31.6%	-100.0%
Total		60.6%	74.9%	57.4%

⁽¹⁾ La tasa de CAGR (tasa ponderada de crecimiento anual compuesta, por sus siglas en inglés) calculada al cierre de cada año contra 2019.



Miles de USD.

Al 31 de diciembre 2024, 100% de los contratos de arrendamiento están en dólares americanos. Los ingresos expresados en pesos mexicanos son los siguientes:

Ingresos (MXN)

Región	Ciudad	2024	2023	2022
Baja California	Tijuana	\$ 74,278,957	\$ 68,761,118	\$ 73,957,670
Chihuahua	Juárez	\$ 165,566,500	\$ 111,920,150	\$ 44,130,801
Tlaxcala	Tlaxcala	\$ 33,885,928	\$ 8,086,294	-
Total		\$ 273,731,385	\$ 188,767,562	\$ 118,088,471

⁽¹⁾ En 2022 en la zona de Bajío se registraron los ingresos por Ps.27,683 para sumar al 31 de diciembre de 2022 los ingresos de 118,116,154.

Durante el 4T24 se modificó la presentación de los ingresos y costos de operación, excluyendo aquellos ingresos y costos reembolsables por nuestros arrendatarios, principalmente derivados del consumo de energía y agua. La nueva metodología de cálculo fue aplicada de forma retroactive en los Estados Financieros Auditados (Nota 3, inciso c). Por lo anterior los ingresos al 31 de diciembre de 2023 se modificaron.

Las rentas brutas comprometidas desde el inicio al fin de todos los contratos de arrendamiento por región se presentan en la tabla a continuación:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Rentas Brutas (USD)⁽¹⁾

Región	Ciudad	2024	2023	2022
Baja California	Tijuana	\$ 39,053,763	\$ 30,782,164	\$ 30,782,164
Chihuahua	Juárez	\$ 74,984,805	\$ 74,984,805	\$ 28,141,783
Tlaxcala	Tlaxcala	\$ 21,894,980	\$ 21,894,980	\$ 21,894,980
Total		\$ 135,933,548	\$ 127,661,949	\$ 80,818,927

⁽¹⁾ El valor total de las rentas comprometidas desde el inicio al fin del contrato de arrendamiento.**CAGR Rentas Brutas (USD)⁽¹⁾**

Región	Ciudad	2024	2023	2022
Baja California	Tijuana	55.8%	64.0%	93.4%
Chihuahua	Juárez	61.9%	82.6%	60.9%
Tlaxcala	Tlaxcala	0.0%	0.0%	0.0%
Total		32.8%	40.4%	34.9%

⁽¹⁾ La tasa de CAGR (tasa ponderada de crecimiento anual compuesta, por sus siglas en inglés) calculada al cierre de cada año contra 2019.

El monto anualizado equivalente en pesos de rentas futuras mínimas pactadas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes al 31 de diciembre de 2024, que tienen vencimientos entre 2023 y 2033, se presentan a continuación:

Rentas Comprometidas (USD)⁽¹⁾

Región	Ciudad	2024	2023	2022
Baja California	Tijuana	\$ 26,394,846	\$ 22,051,373	\$ 25,901,130
Chihuahua	Juárez	\$ 56,203,302	\$ 64,885,736	\$ 24,334,804
Tlaxcala	Tlaxcala	\$ 19,706,676	\$ 21,583,921	\$ 21,894,980
Total		\$ 102,304,824	\$ 108,521,030	\$ 72,130,914

⁽¹⁾ El valor de las rentas comprometidas al cierre de cada año hasta el fin del contrato de arrendamiento.**CAGR Rentas Comprometidas (USD)⁽¹⁾**

Región	Ciudad	2024	2023	2022
Baja California	Tijuana	44.1%	50.9%	82.6%
Chihuahua	Juárez	52.8%	76.1%	53.3%
Tlaxcala	Tlaxcala	-2.1%	-0.4%	0.0%
Total		25.5%	34.8%	29.9%

⁽¹⁾ La tasa de CAGR (tasa ponderada de crecimiento anual compuesta, por sus siglas en inglés) calculada al cierre de cada año contra 2019.

Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios

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

- a) **Tijuana:** mediante escritura pública número 105,101, de fecha 30 de agosto de 2018, otorgada ante la fe del Licenciado Ricardo del Monte Núñez, titular de la Notaría Pública número ocho de Tijuana, Estado de Baja California, se formalizó la transmisión de la propiedad al Fideicomiso de: (i) la fracción de terreno rústico del predio denominado Poza del Encino o Piedras Blancas (6-97-08.758 hectáreas) debidamente inscrito en el Registro

Público de la Propiedad de esa ciudad en el Folio Real número 1174879; y (ii) la fracción de terreno rústico denominado Poza del Encino o Piedras Blancas (4-97-60.529 hectáreas) debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esa ciudad, en el Folio Real número 865030.

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

Con respecto a dicha compraventa el Fideicomiso retuvo una cantidad de dinero del precio total de la venta que serán pagados al vendedor una vez que concluyan los procedimientos jurídicos que se establecen en dicha escritura y se entregue al Fideicomitente un certificado que acredite que el inmueble se encuentra libre de gravámenes.

Por lo anterior, existen ciertas obligaciones a cargo del aportante (autoridades), que están pendiente de ser cumplidas, lo que ha retrasado el desarrollo de la reserva territorial del Portafolio de Inversiones en Naucalpan.

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

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

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

- g) **Ciudad Juárez:** mediante escritura pública número 121,963 de fecha 01 de marzo de 2021, otorgada ante la fe del Licenciado Eduardo Romero Ramos, Notario titular de la Notaría Pública número cuatro del Distrito Bravos, Ciudad Juárez Chihuahua se formalizó (i) la protocolización de un oficio que autoriza de segregación de un predio y, (ii) un contrato de compraventa respecto a un terreno urbano ubicado en Blvd. Manuel Talamas Camandari (libramiento aeropuerto) con superficie de 144,379.69 metros cuadrados, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el número de Folio 2924167, del Libro 6935, Sección I, con fecha 17 de junio de 2021.

Desarrollos Inmobiliarios

1. NOROESTE I – TIJUANA

UPSITE PARK TIJUANA I

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

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

MERCADO: Es una de las ciudades industriales más importantes de México con un tamaño total de 10,962,559 de metros cuadrados de espacios industriales, con una actividad económica de rápido crecimiento. Ubicada en el noroeste de México, es el destino preferido de cerca de 600 compañías de clase mundial. Tijuana es un gran centro manufacturero, con una variedad importante de industrias en donde destacan la aeroespacial, logística y dispositivos médicos, en este último sector Tijuana se encuentra posicionada como una de las dos más grandes de Latinoamérica.

Tijuana registró al cierre del 2024 una absorción bruta de 423,582 metros cuadrados, una absorción neta de 281,092 metros cuadrados y una tasa de disponibilidad de 4.58%, lo anterior debido a un incremento considerable en la construcción de nuevos proyectos especulativos. El promedio de rentas registrado en el 2024 alcanzó un máximo histórico de \$8.82 dólares por metro cuadrado al mes. La demanda estimada para el 2025 es de alrededor de 380 mil metros cuadrados todo esto de acuerdo con un reporte de la firma de inteligencia de mercado Datoz y la firma internacional Cushman and Wakefield.

OPORTUNIDADES:

- Establecimiento de compañías dedicadas a la manufactura / exportación nacionales y extranjeras.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Acceso a compañías de sectores como comercio electrónico, bienes de consumo y electrónica.
- Acceso al centro de dispositivos médicos de California, el más grande en Estados Unidos.

DESCRIPCIÓN:

UPSITE PARK TIJUANA I

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



GENERAL

DIRECCION:

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

CONECTIVIDAD:

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

COORDENADAS:

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

CARACTERISTICAS:

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



ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO:

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

Al 20 de febrero de 2020, derivado de una carta de intención se formalizó y firmó un contrato de arrendamiento por una SBA de 3,620 metros cuadrados (38,974 pies cuadrados) dentro del edificio Tijuana 04 en el Upsite Park Tijuana que cuenta con una SBA total de 8,400 metros cuadrados (90,416 pies cuadrados). El contrato de arrendamiento contempla un plazo de 36 meses y está denominado en moneda extranjera (dólares americanos). En octubre de 2022 se renovó el plazo por un periodo adicional de 36 meses.

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

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

En abril del 2024 se actualizó y renovó el plazo del arrendamiento en el edificio Tijuana 02 en el Upsite Park Tijuana con una superficie bruta arrendable (SBA) total de 29,533m² denominado en moneda extranjera (dólares de los Estados Unidos de América), y un plazo de 84 meses [ver numeral (vi) "Principales clientes" en el apartado 413000-NBIS3 El fideicomiso].

2. NORTE II – CIUDAD JUÁREZ

UPSITE PARK JUÁREZ I

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

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

MERCADO: Es el segundo mercado de inmuebles industriales más grande de la frontera con Estados Unidos con un tamaño total de 8,587,893 de metros cuadrados de espacios industriales. Los principales sectores son el automotriz, biomédico, electrónico, logística y electrodomésticos, entre otros.

Al cierre del 2024, Ciudad Juárez registró una absorción bruta de aproximadamente 243,938 metros cuadrados, con una absorción neta de 206,569 metros cuadrados y una tasa de disponibilidad de 8.3%, lo anterior debido a un incremento considerable en la construcción de nuevos proyectos especulativos. Las rentas promedio alcanzaron el precio de \$7.28 dólares por metro cuadrado al mes, La demanda para el 2025 se estima será de 190,000 mil metros cuadrados aproximadamente, según el reporte de la firma internacional CBRE y de Inteligencia Inmobiliaria Datoz.

OPORTUNIDADES:

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

DESCRIPCIÓN:

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



GENERAL

DIRECCION:

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

CONECTIVIDAD:

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

COORDENADAS:

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

CARACTERISTICAS:

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



ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO:

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

Durante el cuarto trimestre de 2020 se firmó un contrato de arrendamiento para un edificio a la medida ("Build-to-Suit", "BTS") dentro del parque Upsite Park Juárez I correspondiente a una porción del edificio 02 (Modulo 1) con una

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

superficie de arrendamiento de 8,646.79 m2, el cual cuenta con una superficie bruta arrendable (SBA) total de 14,935 m2, denominado en moneda extranjera (dólares de los Estados Unidos de América).

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

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

UPSITE PARK JUÁREZ II

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

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

MERCADO: Es el segundo mercado de inmuebles industriales más grande de la frontera con Estados Unidos con un tamaño total de 8,587,893 de metros cuadrados de espacios industriales. Los principales sectores son el automotriz, biomédico, electrónico, logística y electrodomésticos, entre otros.

Al cierre del 2024, Ciudad Juárez registró una absorción bruta de 243,938 metros cuadrados, una absorción neta de 206,569 metros cuadrados y una tasa de disponibilidad de 8.3%. Las rentas promedio alcanzaron el precio de \$7.28 dólares por metro cuadrado al mes, La demanda para el 2025 se estima será de 190,000 mil metros cuadrados, según el reporte de la firma internacional CBRE y de Inteligencia Inmobiliaria Datoz.

OPORTUNIDADES:

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

DESCRIPCIÓN:

UPSITE PARK JUAREZ II

Edificio	Terreno (m ²)	S.B.A (m ²) ¹	Rentado (m ²)	Estatus	Moneda
UP-CDJ-04	37,612	18,369	18,369	Rentado	USD
UP-CDJ-05	37,612	18,369	18,369	Rentado	USD
UP-CDJ-06	69,156	34,237	34,237	Rentado	USD



GENERAL

DIRECCION:

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

CONECTIVIDAD:

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

COORDENADAS:

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

CARACTERISTICAS:

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

UPSITE PARK JUAREZ II

UBICACION



PLANTA DE CONJUNTO



ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO:

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

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

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

El 30 de enero del 2023 se firmó un contrato de arrendamiento dentro del parque Upsite Park Juárez II correspondiente a una porción del edificio 06 con una superficie de arrendamiento de 19,352 m² (208,299 pies cuadrados) el cual cuenta con una superficie bruta arrendable (SBA) total de 34,237 m² (368,524 pies cuadrados). El contrato contempla un plazo de 84 meses y esta denominado en moneda extranjera (dólares de los Estados Unidos de América).

El 23 de febrero del 2024 se firmó un contrato de arrendamiento dentro del parque Upsite Park Juárez II correspondiente a la porción remanente del edificio 06 con una superficie de arrendamiento de 14,889 m² (160,260 pies cuadrados) el cual cuenta con una superficie bruta arrendable (SBA) total de 34,237 m² (368,524 pies cuadrados). El contrato contempla un plazo de 84 meses y esta denominado en moneda extranjera (dólares de los Estados Unidos de América).

3. BAJÍO II-IRAPUATO

UPSITE PARK GUANAJUATO I

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

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

MERCADO: Con 7,252,421 de m² los principales sectores en el Estado son el automotriz y electrodomésticos. En años recientes, Guanajuato se ha convertido en la plataforma de manufacturera más grande de México para las empresas japonesas, gracias al establecimiento de fabricantes automotrices como Mazda, Honda y Toyota, así como la llegada de proveedores nivel 1 y 2 ("Tier 1 y 2") del mismo país.

Al cierre del 2024, Guanajuato registró una absorción bruta de 241,056 metros cuadrados y una tasa de disponibilidad de 5.61%. Las rentas promedio alcanzaron el precio de \$4.92 dólares por metro cuadrado al mes, según el reporte de la firma de Inteligencia Inmobiliaria Datoz.

OPORTUNIDADES:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

DESCRIPCIÓN:

UPSITE PARK GUANAJUATO I

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

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



GENERAL

DIRECCION: Camino a Valencianita # 1425 Ex-Hacienda de Marquez, Silao, GTO.	CARACTERISTICAS: • 30.2 has de terreno • 128.20K m² de S.B.A total • Acceso controlado • Áreas verdes • Vialidades de concreto asfáltico • Amplios patios de maniobra • Alumbrado LED • Sistema vs incendio central • Edificios "Tilt-Up"
CONECTIVIDAD: Aeropuerto del Bajío (29 km) Cruce Intl, NVO LAREDO (943 km) Carr. Federal #45 IRP-SIL (0.5 km)	
COORDENADAS: LAT: 20°46'43.47"N LONG: 101°19'41.69"W	



4. CENTRO II – NAUCALPAN

UPSITE PARK NAUCALPAN

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

La inscripción del título de propiedad de este terreno ya fue ejecutada ante el Instituto de la Función Registral, debido a la resolución de un procedimiento de amparo iniciado por Fibra Upsite. Sin embargo, existen ciertas obligaciones a cargo del antigua propietario, así como trámites ante autoridades que están pendiente de ser cumplidas o en su caso, finalizadas, lo que ha retrasado el desarrollo de la reserva territorial del Portafolio de Inversiones en Naucalpan.

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

MERCADO: Naucalpan tiene un inventario industrial de aproximadamente 90 mil m², es un mercado relativamente pequeño comparado con otras áreas metropolitanas, sin embargo, la tasa de desocupación de inmuebles industriales es prácticamente cero y las rentas de mercado superan los \$10.0 dólares por metro cuadrado. Se sabe que muchas compañías valoran esta ubicación y esto se refleja en alquileres más elevados inclusive para edificios de Clase C en el área.

OPORTUNIDADES:

- Proveer espacio de almacén para operadores logísticos de “última milla”.
- Proveer espacios industriales de clase mundial accesibles para empresas nacionales, extranjeras que quieran estar a esta zona metropolitana del Valle de México.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Excelente ubicación dentro de la zona metropolitana del Valle de México.

DESCRIPCION:

BTS NAUCALPAN I

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

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



GENERAL

DIRECCION:

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

CONECTIVIDAD:

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

COORDENADAS:

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

CARACTERISTICAS:

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



5. CENTRO III- TLAXCALA

EDIFICIO A LA MEDIDA (BTS) TLAXCALA

OBJETIVO: Atender la demanda de edificios industriales en Tlaxcala. Edificio *Build-To-Suit* de 31,920 m² de Superficie Bruta Arrendable y 84,009 m² de terreno destinado a una empresa extranjera dedicada a la exportación.

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

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

OPORTUNIDADES:

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

DESCRIPCION:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

BTS TLAXCALA I

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



GENERAL

DIRECCION:

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

CONECTIVIDAD:

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

COORDENADAS:

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

CARACTERISTICAS:

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



ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO:

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

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

6. BAJÍO IV –QUERÉTARO

UPSITE PARK QUERÉTARO I

OBJETIVO: Atender la demanda de edificios industriales en el estado de Querétaro. Fibra Upsite asumió el compromiso de dotar de infraestructura a esta propiedad en tres diferentes etapas [ver apartado 421000 – NBIS3 – El fideicomiso – Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios – letra f)].

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

MERCADO: Querétaro cuenta con un inventario de 7,752,047 de metros cuadrados de Superficie Bruta Arrendable, con más de 63 industrias, entre las cuales se encuentran: automotriz, aeronáutico, alimentos y tecnologías de la información. La inversión de origen nacional constituye un 7% y la extranjera un 93%, teniendo como principales países inversionistas a Estados Unidos, Canadá, Alemania, Francia, Corea del Sur y España.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Al cierre del 2024, Querétaro registró una absorción bruta de 618,333m2 y una tasa de disponibilidad de 11.88%. Las rentas promedio alcanzaron un precio aproximado de \$5.85 dólares por metro cuadrado al mes, según el reporte de la firma de inteligencia inmobiliaria Datoz.

OPORTUNIDADES:

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

DESCRIPCIÓN:

UPSITE PARK QUERETARO I

Edificio	Terreno (m ²)	S.B.A (m ²)	Rentado (m ²)	Estatus	Moneda
UP-QRO-01	20,726	9,987	0	Proyecto	Por definir
UP-QRO-02	36,637	18,023	0	Proyecto	Por definir
UP-QRO-03	86,900	40,134	0	Proyecto	Por definir
UP-QRO-04	30,593	16,068	0	Proyecto	Por definir
UP-QRO-05	59,117	24,722	0	Proyecto	Por definir
UP-QRO-06	28,572	12,868	0	Proyecto	Por definir
UP-QRO-07	26,606	11,788	0	Proyecto	Por definir
UP-QRO-08	22,821	12,263	0	Proyecto	Por definir
AREA DE SERVICIO	3,428				
Total	315,399	145,854	0		

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



GENERAL

DIRECCION:

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

CONECTIVIDAD:

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

COORDENADAS:

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

CARACTERISTICAS:

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



Fibra Upsite asumió el compromiso de dotar de infraestructura a esta propiedad en tres diferentes etapas, sin embargo, no se ha podido ejecutar debido a ciertas obligaciones que están pendientes por realizar por parte el antiguo propietario [ver apartado 42100 – NBIS3 – El fideicomiso - “Adquisiciones Inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios” – letra f)].

Evolución de los activos del fideicomiso:

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

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

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

EVOLUCION DE ADQUISICIONES DE TERRENO¹

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

NOTAS: 1- Area de terrenos en M²

Posterior a 2021, es decir, al 31 de diciembre de 2022, 2023 y 2024, no se ha realziado ninguna adquisición de terreno.

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

	Área de Terreno (m²)			Área construible estimada (m²)			Valor de Mercado (Ps.000)		
	2024	2023	2022	2024	2023	2022	2024	2023	2022
Bajío									
Querétaro	315,399	315,399	315,399	145,854	145,854	145,854	400,200	368,600	368,600
Irapuato	302,085	302,085	302,085	128,206	128,206	128,206	239,000	227,000	227,000
Total Región	617,484	617,484	617,484	274,060	274,060	274,060	639,200	595,600	595,600
Centro									
Naucalpan	7,235	7,235	7,235	10,707	10,707	10,707	112,500	112,100	112,100
Total Región	7,235	7,235	7,235	10,707	10,707	10,707	112,500	112,100	112,100
Total	624,719	624,719	624,719	284,767	284,767	284,767	751,700	707,700	707,700

RESERVA DE TIERRA		
	TERRENO	ABR POTENCIAL
CENTRO II	7,235 m ²	10,707 m ²
BAJIO II	302,085 m ²	128,206 m ²
BAJIO IV	315,399 m ²	145,854 m ²
TOTAL	624,719 m ²	284,767 m ²

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Al 31 de diciembre de 2024 el portafolio de Fibra Upsite está conformado por 10 propiedades y tres reservas territoriales:

Superficie Bruta Rentable (SBA) (m²)

Región	Ciudad	2024	2023	2022
Baja California	Tijuana	52,970	52,970	52,970
Chihuahua	Juárez	120,447	120,447	49,471
Tlaxcala	Tlaxcala	31,920	31,920	31,920
Total		205,337	205,337	134,361

Número de edificios

Región	Ciudad	2024	2023	2022
Baja California	Tijuana	3	3	3
Chihuahua	Juárez	6	6	3
Tlaxcala	Tlaxcala	1	1	1
Total		10	10	7

Al 31 de diciembre de 2024 Fibra Upsite tiene firmados 14 contratos de arrendamiento, resultando en una tasa de ocupación de 100%, con el promedio ponderado del plazo de los arrendamientos de 6.6 años.

WALT (años) ⁽¹⁾

Región	Ciudad	2024	2023	2022
Baja California	Tijuana	6.5	6.2	7.0
Chihuahua	Juárez	5.9	6.7	7.8
Tlaxcala	Tlaxcala	8.8	9.8	10.0
Total		6.6	7.2	8.2

⁽¹⁾ WALT (es el promedio ponderado del plazo de los arrendamientos , por sus siglas en inglés) calculado con base a los ingresos por arrendamiento.

Para más información sobre los proyectos en desarrollo [ver apartado 421000 – NBIS3 – El fideicomiso – Descripción del negocio – Proyectos en desarrollo].

Los ingresos acumulados al cierre del 31 de diciembre de 2024 totalizaron Ps.273,731,401, en comparación con Ps.188,767,562, lo que representa un crecimiento del 45.9% año contra año. Por su parte, los costos operativos aumentaron a Ps.22,687,365, un incremento del 41.7% en comparación con los Ps.16,007,206 registrados en 2023, principalmente debido al aumento en las propiedades que generaron ingresos relacionados con la propiedad. El resultado operativo neto ajustado de los doce meses de 2024 fue de Ps.251,044,036, en comparación con Ps.172,760,356 en el mismo período de 2023. Los ingresos al cierre de 31 de diciembre de 2022 totalizaron Ps.118,116,154, con un ingreso operativo neto de Ps.95,764,440 y margen de 81.1%.

Los gastos de administración acumulados totalizaron Ps.104,320,639 al cierre del 31 de diciembre de 2024 en contraste con los Ps.131,296,678 al cierre del cuarto trimestre de 2023. Los gastos de administración los doce meses acumulados terminados el 31 de diciembre de 2022 totalizaron Ps.172,350,524. El monto de los gastos de administración incluye la porción de gastos de administración de acuerdo con el presupuesto anual aprobado por el Comité Técnico, así como la parte proporcional de la provisión de la porción variable de los sueldos y salarios del Administrador, correspondiente a 2023 y 2022. El monto reportado se encuentra en línea con el presupuesto anual autorizado por el Comité Técnico.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los ingresos por intereses acumulados incrementaron a Ps.35,473,574 y los gastos financieros al cierre de 31 de diciembre de 2024 fueron de Ps.120,378,499, e incluyen los pagos correspondientes a la deuda contraída por la Fibra. Los ingresos por intereses acumulados incrementaron a Ps.19,234,749 y los gastos financieros al cierre de 31 de diciembre de 2023 fueron de Ps.78,260,247. Este monto incluye el pago de los intereses de las seis disposiciones de la deuda, así como los gastos incurridos en las disposiciones de 2023.

Los ingresos por intereses acumulados al 31 de diciembre de 2022 fueron de Ps.3,476,618 debido a la inversión de los recursos de la caja en los instrumentos gubernamentales. Los gastos por intereses en el mismo periodo fueron de Ps.40,135,206.

Al 31 de diciembre de 2024 el resultado integral de financiamiento para los doce meses de 2024 fue negativo, alcanzando Ps.309,668,264. Este resultado refleja un incremento en los ingresos por intereses, mayores gastos por intereses y una pérdida cambiaria causada por la apreciación del dólar estadounidense frente al peso mexicano durante el año. Al 31 de diciembre de 2023 la utilidad cambiaria acumulada fue de Ps.108,115,156, principalmente como resultado de un mayor saldo de la deuda en dólares americanos. Derivado a lo anterior, el resultado integral de financiamiento al cierre de 31 diciembre de 2023 fue de Ps.49,089,659. Al cierre de 2022 se reconoció la utilidad cambiaria de Ps.9,627,052, ya que la mayoría de la caja y el 100% de la deuda se mantiene en dólares americanos. Derivado de lo anterior, la pérdida integral de financiamiento fue de Ps.27,031,53.

Al cierre del 31 de diciembre de 2024, el ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión de Fibra Upsite ascendió a Ps.1,266,716,145. Al cierre del 31 de diciembre de 2023 el ajuste al valor razonable de propiedades de inversión de Fibra Upsite disminuyó en Ps.78,449,727. Al cierre del 31 de diciembre de 2022 el ajuste al valor razonable de propiedades de inversión de Fibra Upsite ascendió a Ps.113,773,968.

La utilidad de los doce meses de 2024 fue de Ps.1,104,246,132, frente a Ps.6,995,492 del mismo periodo de 2023, debido a los factores antes mencionados. Al 31 de diciembre de 2022 se presenta una utilidad neta del periodo de Ps.14,554,267.

A continuación, se muestra la tabla de los vencimientos de dichos contratos de arrendamiento:

Vencimientos (base ingresos)

Año	2024
2025	0.0%
2026	4.0%
2027	7.9%
2028	0.0%
2029	0.0%
> 2030	88.1%
Total	100.0%

Desempeño de los activos del fideicomiso:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Las Propiedad de Inversión al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, expresada en miles de pesos mexicanos, se presenta a continuación:

Propiedad	Saldos al 31 de diciembre de 2023	Adquisiciones (Bajas y traspasos)	Adiciones por construcciones y/o gastos notariales	Efecto por ajuste de valuación	Saldos al 31 de diciembre de 2024
Centro II	\$ 112,200	\$ -	\$ -	\$ 300	\$ 112,500
Bajío II	209,000	-	-	30,000	239,000
Bajío IV	384,400	-	-	15,800	400,200
Infraestructura, mejoras y construcción	<u>3,097,689</u>	<u>32,270</u>	<u>-</u>	<u>1,223,040</u>	<u>4,352,999</u>
Saldo final	<u>\$ 3,803,289</u>	<u>\$ 34,694</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,269,140</u>	<u>\$ 5,104,699</u>

Propiedad	Saldos al 31 de diciembre de 2022	Adquisiciones (Bajas y traspasos)	Adiciones por construcciones y/o gastos notariales	Efecto por ajuste de valuación	Saldos al 31 de diciembre de 2023
Centro II	\$ 112,100	\$ -	\$ -	\$ 100	\$ 112,200
Bajío II	227,000	-	-	(18,000)	209,000
Bajío IV	368,600	-	-	15,800	384,400
Infraestructura, mejoras y construcción	<u>2,764,940</u>	<u>-</u>	<u>408,552</u>	<u>(75,803)</u>	<u>3,097,689</u>
Saldo final	<u>\$ 3,472,640</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 408,552</u>	<u>\$ (77,903)</u>	<u>\$ 3,803,289</u>

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Propiedad	Saldos al 31 de diciembre de 2021	Adquisiciones (Bajas y traspasos)	Adiciones por construcciones y/o gastos notariales	Efecto por ajuste de valuación	Saldos al 31 de diciembre de 2022
Norte II	\$ 219,517	\$ (219,517)	\$ -	\$ -	\$ -
Centro II	110,700	-	-	1,400	112,100
Bajío II	225,500	-	-	1,500	227,000
Bajío IV	277,700	-	-	90,900	368,600
Infraestructura, mejoras y construcción	<u>1,902,298</u>	<u>219,517</u>	<u>623,151</u>	<u>19,974</u>	<u>2,764,940</u>
Saldo final	<u>\$ 2,735,715</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 623,151</u>	<u>\$ 113,774</u>	<u>\$ 3,472,640</u>

La infraestructura, mejoras y construcción al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 se presenta a continuación:

Edificio	Saldos al 31 de diciembre de 2023	Inversiones	Reclasificaciones	Efecto por ajuste de valuación	Saldos al 31 de diciembre de 2024
Noroeste I	\$ 885,219	\$ -	\$ -	\$ 393,188	\$ 1,278,407
Norte II	1,859,974	-	-	707,087	2,567,061
Centro III	352,496	-	-	122,765	475,261
Infraestructura, mejoras y construcción	<u>-</u>	<u>32,270</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>32,270</u>
Saldo final	<u>\$ 3,097,689</u>	<u>\$ 32,270</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,223,040</u>	<u>\$ 4,352,999</u>

Edificio	Saldos al 31 de diciembre de 2022	Inversiones	Reclasificaciones	Efecto por ajuste de valuación	Saldos al 31 de diciembre de 2023
Noroeste I	\$ 896,825	\$ 348	\$ -	\$ (11,954)	\$ 885,219
Norte II	1,500,166	10,890	315,363	33,555	1,859,974
Centro III	331,716	6,394	-	14,386	352,496
Infraestructura, mejoras y construcción	<u>36,233</u>	<u>390,920</u>	<u>(315,363)</u>	<u>(111,790)</u>	<u>-</u>
Saldo final	<u>\$ 2,764,940</u>	<u>\$ 408,552</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (75,803)</u>	<u>\$ 3,097,689</u>

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Edificio	Saldos al 31 de diciembre de 2020	Inversiones	Reclasificaciones	Efecto por ajuste de valuación	Saldos al 31 de diciembre de 2022
Noroeste I	\$ 765,049	\$ -	\$ 93,944	\$ 37,832	\$ 896,825
Norte II	620,690	623,151	231,117	25,208	1,500,166
Centro III	374,782	-	-	(43,066)	331,716
Infraestructura, mejoras y construcción	<u>141,777</u>	<u>-</u>	<u>(105,544)</u>	<u>-</u>	<u>36,233</u>
Saldo final	<u>\$ 1,902,298</u>	<u>\$ 623,151</u>	<u>\$ 219,517</u>	<u>\$ 19,974</u>	<u>\$ 2,764,940</u>

Para más información sobre el flujo de efectivo del Fideicomiso ver el apartado [[425000 – NBIS3] – Información financiera del fideicomiso – apartado de Situación financiera, liquidez y recursos de capital de fideicomiso – Flujo de Efectivo].

Al cierre del 31 de diciembre de 2024, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.5,104.7 millones, incrementando 34.2% contra año anterior que fue de Ps.3,803.3. Al cierre del 31 de diciembre de 2023, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.3,803.3 millones, representando un incremento del 9.5% respecto a los Ps.3,472.6 millones al 31 de diciembre de 2022.

Índices financieros

Otro Información Financiera (pesos mexicanos)

	31-Dec-24	31-Dec-23	31-Dec-22
Ingreso operativo neto (NOI)	251,044,036	172,760,356	95,764,440
Margen de Ingreso Operativo Neto	91.7%	91.5%	81.1%
EBITDA	146,723,397	41,463,678	(76,586,084)
Magen EBITDA	53.6%	22.0%	-64.8%
FFO	58,861,260	(18,215,440)	(99,219,700)

Los estados financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 han sido reclasificados en el rubro de ingresos para conformar su presentación con la utilizada en 2024 acorde a la operación correspondiente.

El ingreso operativo neto ajustado de los doce meses de 2024 fue de Ps.251,044,036 con el margen operativo neto de 91.7%, en comparación con Ps.172,760,356 y el margen operativo neto de 91.5% en el mismo período de 2023. El ingreso operativo neto fue de Ps.95,764,440 al 31 de diciembre de 2022, con un margen ION de 81.1%.

El UAFIDA fue de Ps.146,723,397 con el margen de 53.6% al cierre de 31 de diciembre de 2024, Ps.41,463,678 con el margen de 22.0% al cierre de 31 de diciembre de 2023 y con una ppérdida Ps.76,586,084 con el margen negativo de 64.8%, al cierre de 2022. Lo anterior se debe al hecho que Fibra Upsite aún se encuentra en el proceso de estabilización del portafolio.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El flujo de operación (FFO) presenta un resultado positivo de Ps.58,861,260 al cierre de 2024.

El flujo de operación (FFO) presenta un resultado negativo de Ps.18,762,135 al cierre de 2023, en comparación con el resultado negativo de Ps.99,219,700 en el mismo periodo de 2022.

El FFO de la Fibra está calculado de acuerdo con la guía propuesta por la AMEFIBRA.

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

En el prospecto de la Oferta Pública Inicial (OPI), Fibra Upsite presentó un calendario para los distintos desarrollos dentro de su portafolio de oportunidades de inversión. Dicho plan abarcaba el primer ciclo de inversión para los años 2018-2024.

En la siguiente tabla se presenta la actualización de este plan con información al 31 de diciembre de 2024. Inicialmente, Fibra Upsite tenía previsto desarrollar aproximadamente 211 mil metros cuadrados (Tabla 1), conforme al calendario de construcción presentado en la Tabla 2 y con las fechas de estabilización indicadas en la Tabla 3.

Al 31 de diciembre de 2024 se tenía la construcción de todos los proyectos con respecto a lo planteado en el Prospecto de Colocación.

Las tablas adjuntas presentan la información al 31 de diciembre de 2024.

Tabla 1.

	AREAS		
	TERRENO	PROSPECTO	REAL
NOROESTE I	119,469 m²	50,906 m²	52,970 m²
NORTE II	100,000 m²	44,191 m²	49,471 m²
NORTE I	144,000 m²	96,991 m²	70,976 m²
TLAXCALA / CENTRO I	84,009 m²	19,488 m²	31,920 m²
	447,478 m²	211,576 m²	205,337 m²

Tabla 2.

	CONSTRUCCIÓN		
	PROSPECTO	REAL	DIFERENCIA
NOROESTE I	31-Jan-23	31-Mar-22	-10 Meses
NORTE II	31-Jul-21	30-Sep-22	14 Meses
NORTE I	30-Sep-24	30-Jun-23	-15 Meses
TLAXCALA / CENTRO I	31-Aug-21	31-Jan-20	-19 Meses
			-8 Meses

Tabla 3.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	ESTABILIZACIÓN		
	PROSPECTO	REAL	DIFERENCIA
NOROESTE I	31-Jul-23	31-Mar-22	-16 Meses
NORTE II	31-Oct-21	30-Sep-22	11 Meses
NORTE I	31-Mar-25	31-Dec-23	-15 Meses
TLAXCALA / CENTRO I	28-Feb-22	31-Mar-20	-23 Meses
			-11 Meses

Inicialmente, Fibra Upsite tenía previsto desarrollar aproximadamente 211,000 metros cuadrados, de acuerdo con el calendario de construcción establecido y las fechas de estabilización proyectadas en el Prospecto de Colocación, sin embargo, al 31 de diciembre de 2024, el portafolio de Fibra Upsite contaba con 205,337 metros cuadrados de Superficie Bruta Arrendable. Asimismo, los edificios desarrollados se encuentran en las ubicaciones donde Fibra Upsite tiene reservas territoriales, en los estados de Baja California, Chihuahua y Tlaxcala, quedando pendiente el desarrollo en los estados de México, Querétaro y Guanajuato.

Destacablemente, la construcción del portafolio se completó ocho meses antes de lo estimado, y su estabilización se logró 11 meses antes de lo programado. Este desempeño sobresaliente refleja la sólida ejecución y eficiencia operativa del Administrador, quien no solo cumplió con los compromisos establecidos en el prospecto de colocación, sino que superó ampliamente las expectativas iniciales. La anticipada finalización y estabilización de los activos consolidan a Fibra Upsite como un referente en el sector, demostrando su capacidad para materializar proyectos de alta calidad en tiempos récord y maximizar el valor para sus inversionistas.

El 100% de nuestro portafolio esta rentado a largo plazo y los contratos de arrendamientos en su totalidad son en dólares americanos. Esto refleja una mayor eficiencia por parte del Administrador de Fibra Upsite en el desarrollo y estabilización del portafolio, en beneficio de nuestros inversionistas.

Al 31 de diciembre de 2024 se presenta una utilidad neta e integral de Ps.1,113,969,010, con Ps.19.80 por CBFI. Al 31 de diciembre de 2023 se presenta una utilidad neta e integral del periodo de Ps.6,995,492 comparada con la utilidad neta e integral de Ps.14,554,267 al 31 de diciembre de 2022.

Derivado del progreso alcanzado en la estabilización de nuestro portafolio y a nuestros resultados financieros, Fibra Upsite amplió su línea de crédito global con Bancomext por USD\$50 millones adicionales para llegar a un total de USD\$150 millones. Estos recursos le permitirán seguir desarrollando su portafolio orgánicamente.

La principal métrica financiera estratégica planteada en nuestra tesis de inversión inicial se sustenta en el valor generado por el crecimiento del "NAV" (Net Asset Value por sus siglas en inglés y que para cuyo cálculo el Fideicomiso excluye los pagos y rentas anticipadas) por CBFI. Al cierre de 31 de diciembre de 2024 este fue de Ps.81.83 por CBFI comparando con Ps.55.46 por CBFI el cierre de 2023, y con Ps.54.31 por CBFI al 31 de diciembre de 2022. La tasa de crecimiento anual compuesta (CAGR por sus siglas en inglés) desde el último evento de capitalización (agosto 2021) fue de 22.62%.

Ps.	2024	2023	2022
Total Propiedades de Inversión	5,104,699,055	3,803,288,582	3,472,640,365
Efectivo y equivalentes de efectivo ¹⁾	1,382,547,054	607,417,742	493,966,376
Cuentas por cobrar	0	1,276,512	7,350

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

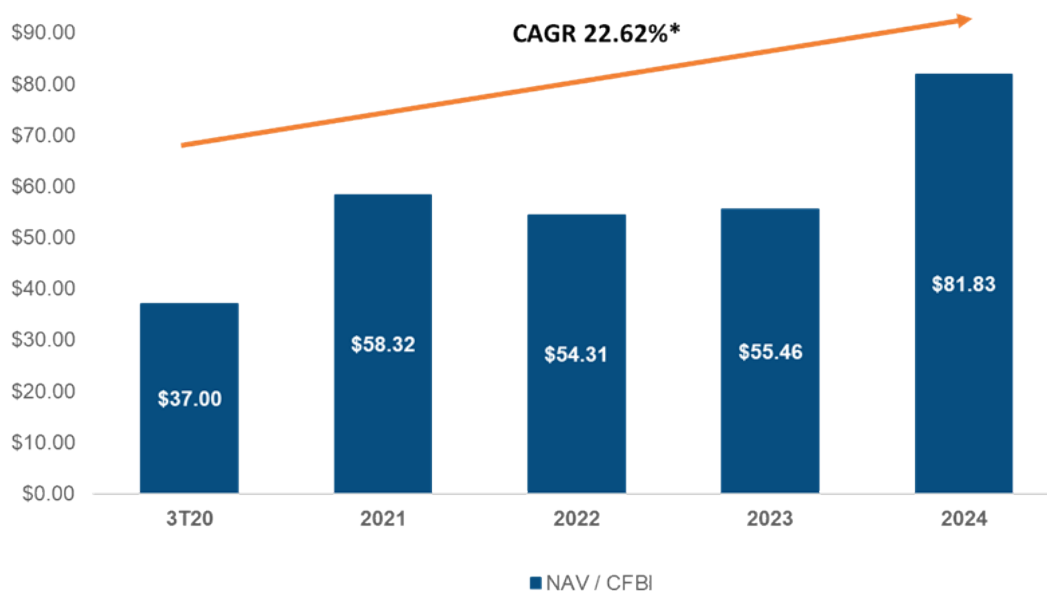
Impuesto al valor agregado por recuperar ^{a)}	73,971,455	180,840,817	195,856,437
Total	6,561,217,565	4,592,823,652	4,162,470,528
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados ^{a)}	(3,632,354)	(3,723,300)	(83,587,042)
Deuda de largo plazo y porción circulante de deuda a largo plazo	(2,359,627,174)	(1,473,262,558)	(1,023,814,291)
Impuestos por pagar	0	0	0
Total	(2,363,259,529)	(1,476,985,857)	(1,107,401,333)
NAV Ajustado	4,197,958,036	3,115,837,795	3,055,069,195
NAV por CBFI en Circulación	81.83	55.46	54.31
CBFIs con derechos económicos	51,301,664 CBFIs	56,257,365 CBFIs	56,257,365 CBFIs
Fondo de Recompra	2,812,868 CBFIs	-	-
Fideicomiso Escrow	2,142,833 CBFIs	-	-
Total CBFIs en circulación	56,257,365 CBFIs	56,257,365 CBFIs	56,257,365 CBFIs

^{a)} Al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, en este renglón se incluye de Efectivo Restringido de Ps.8,575,594 y Ps.6,756,077, respectivamente.

^{a)} Se netea el impuesto al valor agregado por recuperar con el impuesto por pagar.

^{a)} Al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, en este renglón se incluyen únicamente "otras cuentas por pagar" que provienen de las facturas emitidas y no pagadas al cierre de cada año, y fueron de Ps.3,632,354 y Ps.3,723,300, respetivamente. A lo anterior se debe de sumar, la cuenta de "otros pasivos acumulados y partes relacionados" de Ps.734,601 y Ps.46,354,195 respectivamente, para totalizar "Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados y partes relacionadas" de Pasivo Circulante al 31 de diciembre de 2024 de Ps.4,366,955 y al 31 de diciembre de 2023 de Ps.50,077,495.

Al 31 de diciembre de 2022 se incluye Ps.83,587,042 de la cuenta "Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados y partes relacionadas" de Pasivo Circulante.



* Desde el último evento de capitalización en USD.

Nuestro apalancamiento operativo nos permitirá ir creciendo progresivamente nuestro "FFO" por CBFI, dado que tenemos un "Management" integrado y alineado con los intereses de los inversionistas, ya que la administración trabaja bajo un presupuesto de operación, aprobado por el Comité Técnico de Fibra Upsite y no bajo un esquema de

comisiones. Esto le permite a la Fibra mantener costos y gastos de operación competitivos, es decir, dichos gastos en ningún momento incrementarán proporcionalmente al crecimiento de los ingresos, así como al incremento del valor de las propiedades de inversión.

Proceso de desinversión

Una vez que los proyectos incluidos en el portafolio de propiedades hayan alcanzado un nivel de estabilización, el Administrador procederá a capitalizar de manera selectiva el valor residual de dichos proyectos mediante la enajenación de los bienes inmuebles. El objetivo es que los Tenedores de CBFIs puedan capturar los rendimientos derivados de la compresión en las tasas de capitalización que puedan estar disponibles en el mercado. Este análisis se realizará caso por caso, bajo la revisión y aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda.

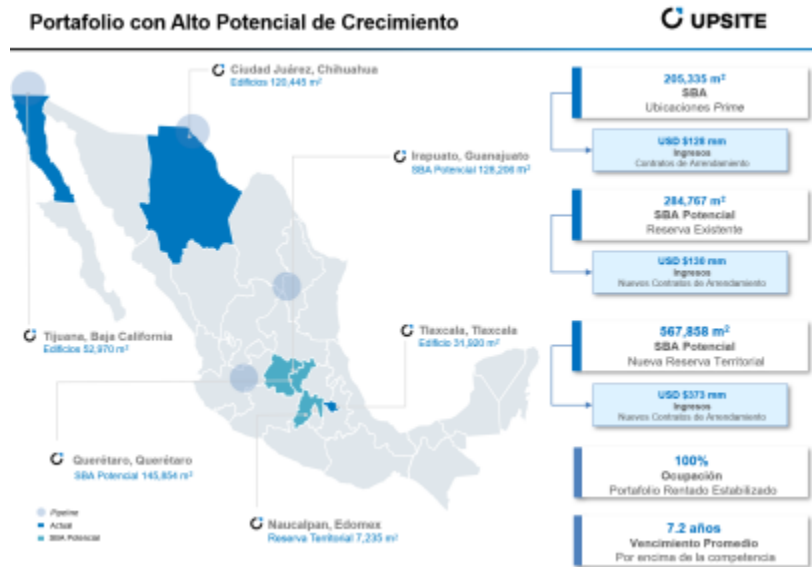
Plan de negocios 2025 – 2030

El ciclo de inversión planteado en el prospecto de colocación relativo a la Oferta Pública Inicial de 2018 ha concluido conforme a los términos establecidos originalmente. Dado que Fibra Upsite es un vehículo de desarrollo y aún cuenta con reservas territoriales, una alternativa de crecimiento para el futuro es realizar un levantamiento de capital destinado tanto al desarrollo de estas reservas como a la adquisición de nuevas reservas territoriales en los mercados más dinámicos del país, particularmente en la zona fronteriza.

El plan de inversión contempla tanto el desarrollo orgánico como inorgánico. Algunas de las zonas prioritarias para el desarrollo son las siguientes:

- Querétaro: Reserva territorial
- Irapuato: Reserva territorial
- Naucalpan: Reserva territorial
- Tijuana: Adquisición de tierra
- Ciudad Juárez: Adquisición de tierra
- Monterrey: Adquisición de tierra
- Saltillo: Adquisición de tierra
- Guadalajara: Adquisición de tierra
- De manera selectiva, la adquisición de bienes inmuebles ya desarrollados, parcial o totalmente estabilizados

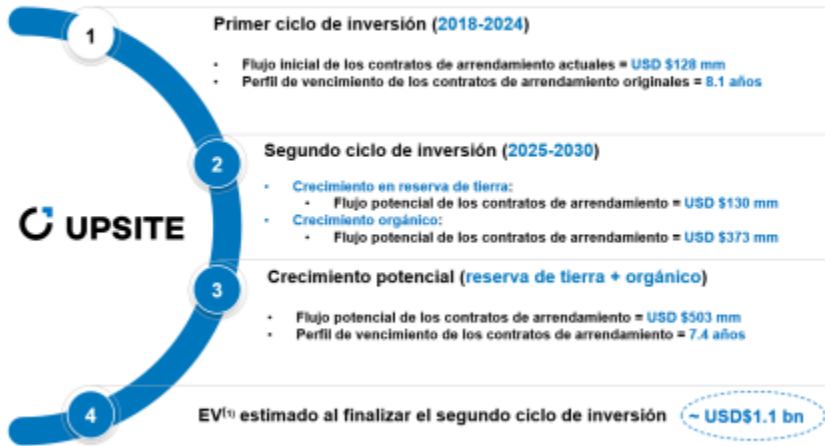
Cantidades monetarias expresadas en Unidades



El objetivo de este plan de negocios 2025-2030 es incrementar de manera significativa el portafolio actual, aprovechando las oportunidades que surgen en el sector inmobiliario industrial de México.

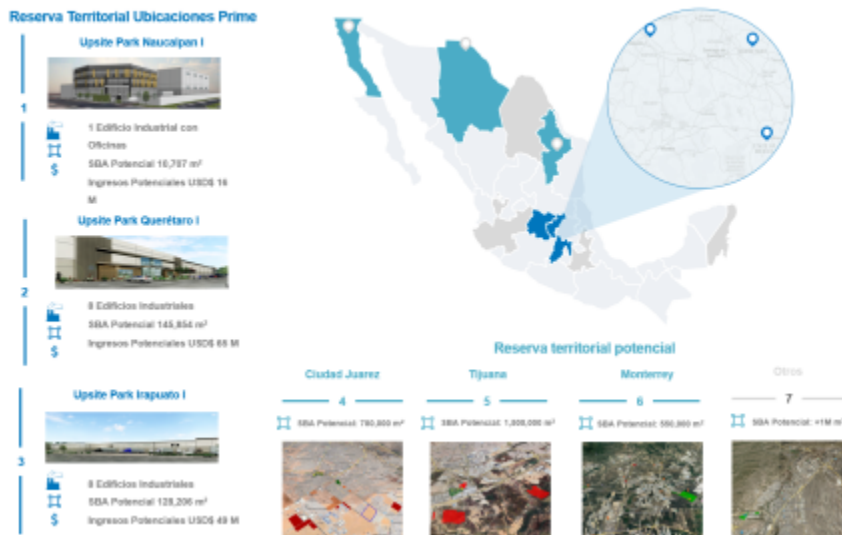
Key Investment Highlights

UPSITE



1. EV = Enterprise Value

Reservas de tierra en ubicaciones estratégicas



La estrategia general de crecimiento contempla los siguientes criterios de inversión:

- Expansión del portafolio de propiedades
- Inversiones en mercados con precios de renta elevados y con una tendencia al alza
- Atracción de clientes en industrias de alto crecimiento y conectadas con cadenas de suministro globales
- Contratos de arrendamiento con un perfil de largo plazo
- Contratos de arrendamiento con mecanismos ágiles para la ejecución de garantías
- Co-inversiones potenciales con socios estratégicos
- Los criterios de selección que guiarán este proceso incluyen:
 - Disponibilidad de servicios (energía eléctrica, agua, vialidades/accesos)
 - Análisis de rentabilidad por proyecto (costo de tierra + costo de infraestructura y desarrollo)
 - Análisis de mercado: competencia y efectos reales del "nearshoring" (demanda potencial)
 - Número de edificios a desarrollar por tipo de producto y ubicación

Para la ejecución del plan de negocios 2025–2030, se pretende obtener la autorización de la CNBV para un programa de colocación de CBFIs y CBFs, lo que permitirá acceder a capital y deuda proveniente del mercado público.

Con base en el plan de crecimiento 2025–2030, el Administrador contempla una potencial emisión de aproximadamente 5,000 millones de pesos.

Diseño de Naves Clase "A"



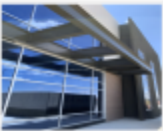
Edificios Industriales Estándar

- ✓ Flexibilidad para múltiples arrendatarios.
- ✓ Entrega rápida en comparación con BTS.
- ✓ Altos estándares de construcción, reduciendo costos operativos.
- ✓ El arrendatario puede ver el producto antes de firmar.

Edificios a la Medida (BTS - Build to Suit)

- ✓ Diseño personalizado para maximizar eficiencia y accesibilidad.
- ✓ Ubicación estratégica en mercados clave de México.
- ✓ Optimización de espacio e instalaciones especializadas.
- ✓ Planeación de expansiones y contratos de arrendamiento a largo plazo.

01
Award-winning designer en California, EUA



02
Método de construcción es Tilt-up en todas nuestras naves



03
Materiales locales y con economías de escala



04
Todas las naves son ecoeficientes basadas en lineamientos LEED

Para más información sobre las Reservas Territoriales a desarrollar por Fibra Upsite en este plan de crecimiento, consulte el apartado [[413000 – NBIS3] – Resumen Ejecutivo – Historial del portafolio].

En el prospecto de la Oferta Pública Inicial (OPI), Fibra Upsite presentó un calendario para los diferentes desarrollos dentro de su Portafolio de Oportunidades de Inversión [ver apartado 413000 – NBIS3 – Cumplimiento de Plan de negocios].

La descripción de las principales inversiones desarrolladas para cumplir con el Plan de Negocios se encuentra en el apartado [421000 – NBIS3 – Desempeño de los activos del fideicomiso].

Upsite Park Cd. Juárez



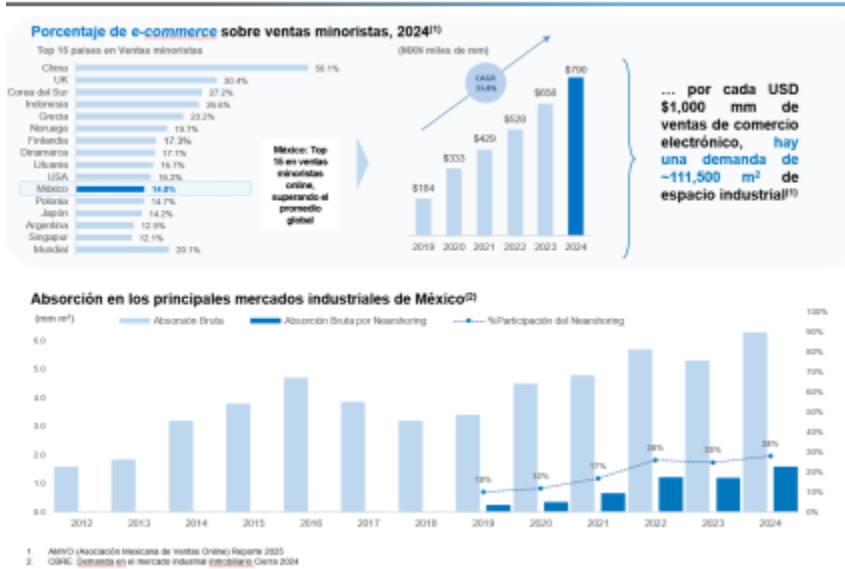
- 6 # Naves Industriales
- 120,480 m² SGA
- 100% Ocupación (100%)
- 7.6 años Perfil de Vencimiento
- Clase A Lineamientos LEED Tipo de Naves



Ubicado en el segundo mercado de inmuebles industriales más grande de la frontera con Estados Unidos.



Coyuntura única del sector industrial (VI/VI)



Informe de deudores relevantes

A la fecha de este Reporte Anual no existen deudores relevantes del Fideicomiso.

Contratos y acuerdos relevantes:

I) Contrato de Fideicomiso

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

Partes del Fideicomiso

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

Patrimonio del Fideicomiso

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

Fines

El fin primordial del Fideicomiso es el desarrollo y construcción y la adquisición de Bienes Inmuebles que se destinen al arrendamiento o la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Bienes Inmuebles, así como otorgar financiamiento para esos fines, con garantía hipotecaria o fiduciaria de los bienes arrendados, dentro de México.

El Fideicomiso tiene, entre otros de sus fines los siguientes: (i) el Fiduciario sea el único y legítimo titular de los bienes y derechos que actualmente o en el futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso; (ii) desarrollo y construcción de todo tipo de edificios e instalaciones en los Bienes Inmuebles; (iii) la adquisición de Bienes Inmuebles; (iv) la celebración de Contratos de Arrendamiento, a través del Administrador; (v) la venta o disposición de uno o más Bienes Inmuebles, Derechos o bienes que por cualquier causa formen parte del Patrimonio del Fideicomiso; (vi) adquirir cualquier participación accionaria en cualquier tipo de sociedad mercantil cuyo objeto principal sea consistente con el fin primordial del Fideicomiso, o vender todo o cualquier parte de dicha participación accionaria; (vii) celebrar con terceros todo tipo de asociaciones, coinversiones (*joint ventures*), asociaciones en participación u otros convenios similares que estén exclusivamente relacionados con los fines principales del Fideicomiso; (viii) llevar a cabo una o más emisiones de todo tipo de valores de deuda con cargo al Patrimonio del Fideicomiso para ser colocados entre el gran público inversionista en México o en el extranjero; (ix) contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, uno o más préstamos, créditos o financiamientos, con instituciones financieras nacionales o extranjeras, (x) presentar, a través del Administrador, todas las declaraciones fiscales y llevar a cabo el pago puntual y oportuno, con cargo exclusivo al Patrimonio del Fideicomiso, de todos los impuestos, derechos y contribuciones aplicables conforme a la ley vigente; (xi) preparar y presentar cualesquiera reportes o informes sean requeridos por parte de cualquier autoridad gubernamental o de cualquier otra forma deban entregarse conforme a la LMV o a la ley aplicable; (xii) contratar y remover o sustituir al Auditor Externo.

Plazo y Terminación

El plazo de nuestro Fideicomiso es el máximo permitido por la LGTOC. El fideicomiso se podrá dar por terminado (i) por acuerdo de la Asamblea de Tenedores o (ii) o en caso de que el Patrimonio del Fideicomiso se encuentre en algunos de los supuestos previstos en el mismo.

Liquidación del Fideicomiso

A la terminación del fideicomiso, el proceso de liquidación con respecto a los activos procederá, entre otras cosas, de la siguiente manera: (i) el Comité Técnico deberá tomar las medidas necesarias para llevar a cabo la venta o disposición de todos los Bienes Inmuebles, Derechos y demás activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores; (ii) el Administrador, directa o indirectamente, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, estará a cargo de llevar a cabo todos los actos necesarios para dicha liquidación, en términos de lo indicado por el Comité Técnico; (iii) el Comité Técnico podrá contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso a todo tipo de asesores, incluyendo la banca de inversión, para resolver sobre las medidas y procedimientos para la

liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo procesos de licitación privada o pública para la venta y disposición de todos los activos no líquidos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso; (iv) hechos líquidos todos los activos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, y pagados todos los pasivos, gastos, impuestos y demás carga que pesen sobre este, el Comité técnico aprobará, con la previa opinión del Comité de Auditoría, el balance final de liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, el cual será sometido a la aprobación de la Asamblea de Tenedores; (v) el Fiduciario de conformidad con las instrucciones que reciba, distribuirá su producto entre los Tenedores de CBFIs. El Comité Técnico podrá autorizar distribuciones parciales a cuanta de la distribución final.

Estructura de Gobierno Corporativo

Nuestro gobierno corporativo está diseñado bajo un enfoque institucional y alineado con las mejores prácticas empresariales, garantizando la protección de los intereses de los tenedores de CBFIs y demás grupos de interés.

El Comité Técnico cuenta con una mayoría de miembros independientes, mientras que los Comités de Auditoría, Prácticas Societarias y ASG están integrados exclusivamente por miembros independientes. Asimismo, los Comités de Inversiones y de Nominaciones son presididos por miembros independientes, asegurando una gestión transparente y alineada con los más altos estándares de gobernanza corporativa.

Comité Técnico y los Comités de Apoyo

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

El Comité Técnico es el órgano encargado de supervisar la administración del Fideicomiso y definir su estrategia para el cumplimiento de sus objetivos.

El Comité Técnico tendrá, entre otras cosas, las siguientes facultades y obligaciones: (i) fijar las políticas y criterios generales conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso que serán propuestos por el Administrador; (ii) aprobar, de conformidad con lo previsto por el Fideicomiso, las operaciones, las inversiones, adquisiciones, enajenaciones y ventas en términos de lo establecido en el Fideicomiso; (iii) aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los estados financieros del Fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores; (iv) autorizar la venta de parte del Patrimonio del Fideicomiso, en términos de lo establecido en el Fideicomiso; (v) aprobar y llevar a cabo una Distribución a los Tenedores mayor al noventa y cinco por ciento (95%) del resultado fiscal del Fideicomiso, así como las políticas bajo la cuales deberán efectuarse las Distribuciones de Efectivo, y la realización de cualquier Distribución de Efectivo. Cuando la Distribución de Efectivo sea superior al mínimo de noventa y cinco por ciento (95%) del resultado fiscal del Fideicomiso, se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes; (vi) nombrar y remover, previa opinión del Comité de Auditoría, al Auditor Externo; (vii) resolver los términos de la colocación y oferta de CBFIs adicionales entre el público inversionista, ya sea de manera pública o privada, en el mercado de valores de México o en el extranjero, de conformidad con lo aprobado por la Asamblea de Tenedores; (viii) revisar y autorizar, considerando la opinión del Comité de Prácticas Societarias, el Presupuesto de Costos y Gastos de Operación, determinar los indicadores de desempeño referentes al Incentivo por Desempeño, así como la aplicación del Incentivo por Desempeño, ya sea en efectivo o en CBFIs, en cada caso, previstos por el Contrato de Administración; (ix) cualesquiera otras sean compatibles con las anteriores o estén previstas a cargo del

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Comité Técnico en el Fideicomiso, o sean necesarias no obstante no estén previstas en el Fideicomiso para el logro y consecución de los fines del Fideicomiso, respetando siempre las facultades de la Asamblea de Tenedores.

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

Con base en las resoluciones de la Asamblea de Tenedores que se llevó a cabo el 19 de marzo de 2025, el Comité Técnico está integrado de la siguiente manera:

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

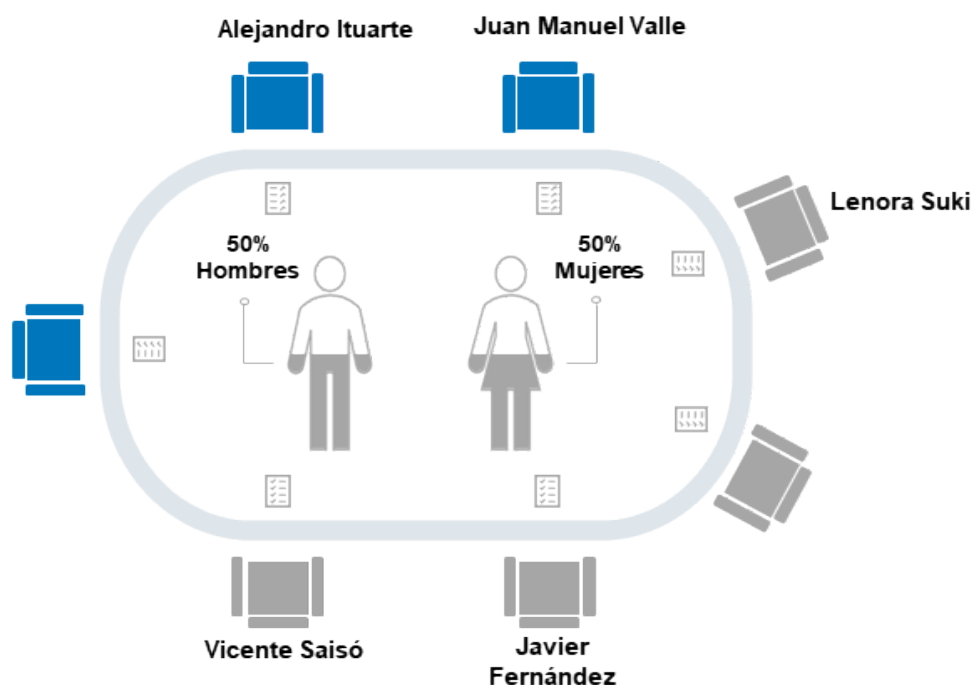
*Miembros independientes dentro del Comité Técnico, de acuerdo a la definición de la Ley del Mercado de Valores, Artículo 26.

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

Comité Técnico con **mayoría independiente**

57% Miembros independientes

43% Miembros Propietarios



Evaluación del Desempeño del Comité Técnico

En Fibra Upsite, nos comprometemos con las mejores prácticas de gobierno corporativo. Nuestro Comité Técnico ha establecido un procedimiento de evaluación anual de su desempeño, dividido en dos fases:

1. Evaluación del Funcionamiento: Se revisa la calidad de los debates, la gestión de temas clave y la toma de decisiones del Comité Técnico y sus comités de apoyo.
2. Evaluación Individual: Se evalúa la contribución de cada miembro y se recogen sugerencias de mejora.

Aspectos Evaluados:

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

Metodología de Evaluación:

Para garantizar un proceso estructurado y objetivo, la evaluación se realiza en cuatro etapas:

1. Aplicación de cuestionarios y entrevistas individuales.
2. Revisión interna de la información con los miembros.
3. Presentación y discusión en el Comité Técnico.
4. Retroalimentación con órganos de gobierno.

El Comité Técnico se apoya en cuatro comités especializados que contribuyen a la gobernanza y eficiencia del Fideicomiso:

- Comité de Auditoría: Supervisa el cumplimiento de lineamientos, políticas y controles internos, además de revisar auditorías internas y reportes de auditores externos. Entre sus principales facultades se encuentran evaluar el desempeño del Auditor Externo, analizar estados financieros y recomendar su aprobación al Comité Técnico, así como informar sobre la situación del sistema de control interno y auditoría interna.
- Asimismo, el comité tiene la facultad de solicitar la opinión de expertos independientes, requerir información al Administrador y al Fiduciario, investigar posibles incumplimientos, recibir observaciones de terceros y proponer acciones correctivas. También puede convocar Asambleas de Tenedores, vigilar el cumplimiento de acuerdos del Comité Técnico y la Asamblea, y garantizar que las operaciones se apeguen a la legislación aplicable. Estas funciones fortalecen la transparencia y eficiencia en la gestión del Fideicomiso.
- Comité de Prácticas Societarias y ASG: Asesora sobre la operación interna del Fideicomiso, con especial enfoque en posibles conflictos de interés con el Administrador o sus afiliadas. Entre sus principales facultades se encuentran emitir opiniones sobre operaciones con Personas Relacionadas y la valoración de transacciones, así como presentar estudios de mercado y recomendaciones estratégicas al Comité Técnico.
- Además, el comité revisa y evalúa periódicamente el desempeño de los Directivos Relevantes del Administrador, analiza presupuestos y beneficios para empleados, y asesora al Comité Técnico en el ejercicio de sus facultades. También puede solicitar informes al Administrador y Fiduciario, así como recurrir a expertos independientes cuando lo considere necesario, garantizando así una gestión transparente y alineada con las mejores prácticas del sector.
- Comité de Inversiones: Es responsable de evaluar y analizar proyectos de inversión en Bienes Inmuebles y Derechos, asegurando su alineación con los objetivos del Fideicomiso. Entre sus facultades, el Comité se encarga de evaluar todos los posibles proyectos de inversión alineados a los fines del Fideicomiso, y proponerlos al Comité Técnico.
- Además, el Comité supervisa las facultades del Administrador en la compra, venta o coinversión en Bienes Inmuebles o Derechos. También vigila la celebración de contratos de arrendamiento, construcción, servicios u otros.
- Comité de Nominaciones: Se encarga de proponer candidatos al Administrador y a la Asamblea de Tenedores para integrar al Comité Técnico, y de reemplazar a los miembros del Comité Técnico en su caso.

Gracias a estas iniciativas y estructuras de gobierno, Fibra Upsite fortalece su liderazgo en la adopción de prácticas corporativas de alto nivel, asegurando transparencia, independencia y eficiencia en la toma de decisiones.

Comité de Auditoría

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

El Comité de Auditoría tendrá, entre otras cosas, las siguientes facultades y atribuciones: (i) discutir los estados financieros relativos al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso con el Administrador, y con base en ello recomendará o no al Comité Técnico su aprobación; (ii) informar al Comité Técnico la situación que guarda el sistema de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, del Patrimonio del Fideicomiso, del Administrador y de las personas morales que éstos controlen, incluyendo las irregularidades que, en su caso, detecte; (iii) requerir al Administrador y al Fiduciario y demás personas que tengan a su cargo funciones relacionadas con la administración, operación y control en los mismos, reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesaria para el ejercicio de sus funciones; (iv) las demás facultades previstas en el Fideicomiso.

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

Comité de Auditoría

Mariángela Garza Amador
Vicente Saisó Alva
Enrique Estévez Alverde

Mariángela Garza Amador es la experta financiera que preside el Comité de Auditoría. Para más información sobre su trayectoria ver la sección [El Fideicomiso - Estructura del fideicomiso y principales tenedores]

Comité de Prácticas Societarias y ASG

El Comité de Prácticas Societarias y ASG se integrará con tres (3) Miembros Independientes que determinará el Comité Técnico.

El Comité de Prácticas Societarias y ASG tendrá, entre otras cosas, las siguientes facultades: (i) dar opiniones al Comité Técnico respecto de operaciones con Personas Relacionadas; (ii) presentar al Comité Técnico los estudios de mercado relativos al sector al que pertenecen los Bienes Inmuebles del Patrimonio del Fideicomiso; (iii) revisar y evaluar periódicamente el desempeño de los Directivos Relevantes del Administrador; (iv) revisar y opinar sobre el Presupuesto de Costos y Gastos de Operación, así como la aplicación del Incentivo por Desempeño, ya sea en efectivo o en CBFIs, en cada caso previstos por el Contrato de Administración; (v) todas las demás conferidas al mismo por el Fideicomiso.

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

Comité de Prácticas Societarias y ASG

José Antonio Martí Cotarelo
Lenora Marie Suki
Claudia Alva Domínguez

Comité de Inversiones

El Comité de Inversiones se integrará con tres (3) miembros de los cuales dos miembros y sus respectivos suplentes serán designados por el Administrador y el miembro restante y su respectivo suplente será designado por el Comité Técnico.

El Comité de Inversiones, entre otras, las siguientes facultades: (i) evaluar todos los posibles proyectos para inversión en Bienes Inmuebles y Derechos para el logro y consecución de los fines del Fideicomiso, y en su caso proponerlos al Comité Técnico; (ii) vigilar el ejercicio de las facultades del Administrador para llevar a cabo la compra, venta o coinversión en Bienes Inmuebles o Derechos cuando el valor de los bienes que se pretendan adquirir (incluyendo a través de aportaciones adicionales de Propietarios), vender o en los que se pretenda coinvertir, sea menor al cinco por ciento (5%) del valor del Patrimonio del Fideicomiso, tomando en cuenta las cifras del último trimestre reportado, así como la celebración de cualesquiera otros contratos, ya sean de arrendamiento, de construcción, de servicios o de cualquier otra naturaleza.

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

Comité de Inversiones

Javier Fernández Guerra
Alejandro Ituarte Egea
Roque Alonso Trujillo Quintana

Comité de Nominaciones

El Comité de Nominaciones se integrará con tres (3) miembros, que deberán ser miembros del Comité Técnico. Dos de los miembros y sus suplentes serán designados por el Administrador y el miembro restante, junto con su suplente, que deberá ser Miembro Independiente, será designado por el Comité de Prácticas Societarias y presidirá siempre el Comité de Nominaciones.

El Comité de Nominaciones tendrá a su cargo proponer al Administrador y a la Asamblea de Tenedores, candidatos para integrar al Comité Técnico, así como, en su caso, sustituir a los miembros del Comité Técnico que por cualquier causa hayan renunciado a su cargo o de cualquier otra forma hayan sido cesados del mismo, así como en cualquier otro supuesto previsto en este Fideicomiso, o de cualquier otra forma necesario para el adecuado funcionamiento del Comité Técnico.

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

Comité de Nominaciones

Javier Fernández Guerra
Alejandro Ituarte Egea
Roque Alonso Trujillo Quintana

Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs)

El Fideicomiso establece la emisión de CBFIs, incluyendo los CBFIs que se emitirán en la Oferta pública inicial, de conformidad con la Legislación Aplicable. Se ha solicitado que los CBFIs coticen en la BMV bajo la clave de cotización FIBRAUP18.

Todos los CBFIs emitidos por el Fiduciario, con independencia de la Emisión de que se trate, tendrán los mismos derechos. Cada CBFI conferirá el derecho a un voto.

Los CBFIs confieren a sus Tenedores el derecho a:

- (a) una parte de los frutos, rendimientos, y en su caso, el valor residual de los bienes, activos o derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso; y
- (b) una parte del producto de la venta de los bienes, activos o derechos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, tomando en cuenta el pago de cualquier Deuda y demás gastos incurridos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

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

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

Restricciones a la tenencia de CBFIs

Toda adquisición de CBFIs por parte de cualquier persona o conjunto de personas estará sujeta a la autorización previa del Comité Técnico, con el voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico y el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes, en el caso en que directa o indirectamente:

- (i) pretenda acumular en una o varias operaciones del treinta por ciento (30%) hasta el cincuenta por ciento (50%) del total de los CBFIs en circulación; o
- (ii) pretenda acumular en una o varias operaciones el diez por ciento (10%) o más del total de los CBFIs en circulación (lo que aplicará por cada diez por ciento (10%) o más de los CBFIs en circulación), para el caso de cualquier persona o grupo de personas o Partes Relacionadas con las mismas, que se dediquen directa o indirectamente al desarrollo, construcción, arrendamiento o intermediación de bienes inmuebles.

La limitación anterior aplica en forma enunciativa, pero no limitativa, a:

- a) La compra o adquisición por cualquier título o medio, de cualesquiera valores o instrumentos cuyo valor subyacente sea CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme al Fideicomiso, incluyendo instrumentos u operaciones financieras derivadas.
- b) La compra o adquisición de cualquier clase de derechos que correspondan a los Tenedores por cualquier medio, incluyendo, sin limitar, el préstamo de valores o reportos.
- c) Adquisiciones que pretendan realizar uno o más interesados, que actúen de manera concertada cuando se encuentren vinculados entre sí para tomar decisiones como grupo, asociación de personas o consorcios.
- d) La celebración de cualquier acto, contrato o convenio que se refieran al voto de uno o más Tenedores, únicamente cuando implique rebasar el límite de tenencia establecido anteriormente.

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

Tenedores

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

- (i) No tienen ni tendrán derecho preferente, para la adquisición de los CBFIs que emita el Fiduciario en el futuro conforme al Fideicomiso;
- (ii) El Fiduciario es el único propietario de los Bienes Inmuebles, Derechos y demás activos o bienes que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, para los fines establecidos en el mismo; y
- (iii) Los CBFIs únicamente otorgan el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta de los Bienes Inmuebles, Derechos y demás activos o bienes que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo previsto por el Fideicomiso.

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

Asamblea de Tenedores

La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de los Tenedores y será el órgano máximo de decisión con respecto al Fideicomiso. Los Tenedores podrán reunirse en Asamblea de Tenedores conforme a lo descrito a continuación: (i) las Asambleas de Tenedores se regirán por las disposiciones contenidas en los artículos 64 Bis 1 y 68 de la LMV, así como los artículos 218, 219, 220, 221, así como aquellos que resulten aplicables de la LGTOC y de aquellas contenidas en el Título que ampare los CBFIs siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes; (ii) los Tenedores se reunirán cada vez que sean convocados por el Representante Común y/o Fiduciario. El Representante Común y/o Fiduciario, en los términos del Fideicomiso, deberá convocar a la Asamblea de Tenedores por lo menos una vez cada año para, entre otros, aprobar los estados

financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio anterior y para elegir a los miembros del Comité Técnico, a más tardar en el mes de marzo de cada año o en términos de los establecido en el artículo 181 de la Ley General de Sociedades Mercantiles; (iii) las convocatorias serán publicadas por el Fiduciario a través de las bolsas de valores en donde coticen los CBFIs, mediante EMISNET, en términos de las disposiciones de carácter general que al efecto expida la CNBV, con un mínimo de diez (10) días naturales de anticipación a la fecha en que la Asamblea deba reunirse. En la convocatoria respectiva se incluirán los puntos que deberán tratarse en la Asamblea, así como el lugar y la hora en la que Asamblea de Tenedores se llevará a cabo. La convocatoria también deberá ser enviada al secretario del Comité Técnico; (iv) para que se considere válidamente instalada una asamblea en virtud de primera convocatoria, se requerirá la presencia de Tenedores que representen la mayoría de los CBFIs en circulación en ese momento, y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por la mayoría de los Tenedores presentes, salvo los casos en los que se requiera de una mayoría calificada conforme a lo previsto en el Fideicomiso; (v) en caso de que una Asamblea se reúna en virtud de segunda o ulterior convocatoria, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de Tenedores que estén en ella representados, y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por la mayoría de los Tenedores presentes, salvo los casos en los que se requiera de una mayoría calificada conforme a lo previsto en el Fideicomiso; (vi) para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores, en la que se pretenda: (a) acordar la revocación de la designación del Representante Común; (b) nombrar a un nuevo Representante Común; o (c) cuando se trate de consentir u otorgar prórrogas o esperas al Fiduciario, se requerirá que estén debidamente representados por lo menos los Tenedores que representen el setenta y cinco por ciento (75%) de los CBFIs en circulación en ese momento; (vii) todas las resoluciones de las Asambleas de Tenedores deberán ser adoptadas por mayoría simple de votos de los Tenedores presentes en la Asamblea de Tenedores, excepto que se requiera de una mayoría calificada conforme a lo previsto en el Fideicomiso; (viii) para asistir a una Asamblea, los Tenedores depositarán las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores que para tal efecto expida la casa de bolsa o el intermediario financiero correspondiente, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean titulares, con el Representante Común en el lugar que indique el Representante Común a más tardar el Día Hábil previo a la fecha en que la asamblea deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la Asamblea por un apoderado, acreditado con carta poder; (ix) de cada Asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario de la Asamblea. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes en la asamblea y por los escrutadores. Las actas, así como las constancias y demás información en relación con las Asambleas de Tenedores o la actuación del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, de tiempo en tiempo, ser consultadas por los Tenedores, a costa suya, los cuales tendrán derecho a solicitarle al Representante Común, que les expida copias certificadas de dichos documentos. El Fiduciario, previa solicitud por escrito, tendrá derecho a recibir por parte del Representante Común una copia de las constancias emitidas por Indeval, la lista de Tenedores emitida para dichos efectos por las casas de bolsa o intermediario financiero correspondientes, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean poseedores, y una copia de todas las actas levantadas respecto de todas y cada una de las Asambleas de Tenedores. Asimismo, el Fiduciario tendrá la obligación de entregarle una copia de dicha documentación al Administrador; (x) para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de CBFIs en circulación al momento de la asamblea de que se trate. Los Tenedores tendrán derecho a un voto por cada CBFI de que sean titulares; (xi) la Asamblea de Tenedores será presidida por aquella persona designada por el Representante Común; (xii) las resoluciones tomadas fuera de Asamblea por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los CBFIs en circulación en ese momento tendrán la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en Asamblea; siempre que se confirmen por escrito.

Conforme a lo establecido en las disposiciones aplicables de la LMV y en el Fideicomiso, la Asamblea de Tenedores tendrá las siguientes facultades: (i) aprobar cualesquier cambios en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso; (ii) determinar la remoción y sustitución del Administrador, en todo caso mediante el pago de la compensación establecida en el Contrato de Administración y en el Fideicomiso; (iii) autorizar Emisiones subsecuentes,

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

ya sean públicas o privadas, así como sus términos y condiciones; (iv) aprobar (a) la modificación a los fines del Fideicomiso; (b) la terminación anticipada del Fideicomiso y la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, y (c) la cancelación de la inscripción de los CBFIs en el RNV; (v) resolver sobre cualquier incremento a los esquemas de compensación y comisiones por administración o cualquier otro concepto a favor del Administrador o a los miembros del Comité Técnico y los demás comités previstos por el Fideicomiso; (vi) aprobar anualmente los estados financieros del Fideicomiso; (vii) aprobar las modificaciones del Contrato de Administración; (viii) aprobar las modificaciones del título que represente los CBFIs.

Distribuciones

Los Tenedores de los CBFIs tendrán derecho a recibir las Distribuciones a prorrata. La distribución de las ganancias o pérdidas se hará proporcionalmente de conformidad con la tenencia de CBFIs que tenga cada Tenedor, y no podrá excluirse a uno o más Tenedores en la participación individual que le corresponda de las ganancias o pérdidas asociadas a las inversiones con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

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

Entrega de Distribuciones en Efectivo

Las entregas de Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs que correspondan a cada Tenedor.

El monto de cada Distribución se realizará a través del Indeval, conforme a las disposiciones aplicables conforme a la LMV y la Circular Única de Emisoras.

Periodicidad de Distribuciones

Las Distribuciones se llevarán a cabo trimestral o semestralmente, según lo determine el Comité Técnico, siempre y cuando existan recursos líquidos disponibles para tal efecto en la cuenta de Ingresos del Fideicomiso.

En todo caso, las Distribuciones deberán llevarse a cabo por lo menos una vez al año, a más tardar el día 15 de marzo del año calendario inmediato siguiente a las Distribuciones que correspondan al ejercicio fiscal inmediato anterior, o con aquella periodicidad mínima y tiempo que requieran las disposiciones aplicables a las Fibras.

II) Contrato de Administración

El Contrato de Administración

El Fiduciario contrató y encomendó a Operadora Upsite la administración integral de los fines y del Patrimonio del Fideicomiso, bajo la dirección y supervisión del Comité Técnico.

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

Obligaciones y responsabilidades

De manera enunciativa, más no limitativa, los Servicios incluyen, entre otros, los siguientes: (i) diseñar, desarrollar y conseguir los fines del Fideicomiso, según sea modificado de tiempo en tiempo con la aprobación del Comité Técnico, y llevar a cabo su ejecución e implementación; (ii) el desarrollo y construcción de todo tipo de Bienes Inmuebles, incluyendo el mantenimiento y mejora de los mismos, todo ello con cargo al Patrimonio del Fideicomiso; (iii) la adquisición o coinversión con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o venta de Bienes Inmuebles o Derechos, por un monto que represente menos del cinco por ciento (5%) del Patrimonio del Fideicomiso, tomando en cuenta las cifras del último trimestre reportado; (iv) la comercialización de los Bienes Inmuebles y Derechos; (v) la administración cotidiana de los Bienes Inmuebles y Derechos; (vi) la contabilidad y control interno del Fideicomiso, conforme a las instrucciones del Comité Técnico y oyendo la opinión previa del Comité de Auditoría y del Comité de Practicas Societarias; (vii) la asistencia legal y jurídica cotidiana que pueda requerirse en la consecución y logro de los fines del Fideicomiso; en el entendido que dicha asistencia correrá con cargo exclusivo al Patrimonio del Fideicomiso; (viii) la preparación de todas las declaraciones fiscales aplicables al Fideicomiso, así como los reportes necesarios al Fiduciario para el pago oportuno de todos los impuestos, derechos y contribuciones de carácter federal, estatal o municipal que sean aplicables; (ix) la preparación de todo tipo de reportes para el Comité Técnico, el Comité de Inversiones, el Comité de Auditoría, el Comité de Prácticas Societarias, el Comité de Nominaciones, la Asamblea de Tenedores y los que razonablemente requiera el Fiduciario, que sean necesarios para la toma de decisiones conforme a sanas prácticas de la industria, así como para cumplir con las obligaciones del Fiduciario y del Fideicomiso en relación con la normatividad aplicable conforme a la LMV y a la Circular Única de Emisoras; (x) obtener todos los permisos, autorizaciones o concesiones de carácter federal, estatal o municipal que sean necesarios para el desarrollo y ejecución del Proyecto y para el logro y consecución de los fines del Fideicomiso; (xi) en general, todos los servicios necesarios para la implementación, administración y logro y consecución de los fines del Fideicomiso; en el entendido que todos aquellos servicios extraordinarios o de naturaleza especial o no cotidiana, correrán por cuenta exclusiva del Patrimonio del Fideicomiso.

Contenido y periodicidad de sus informes

El Administrador realizará la preparación de todo tipo de reportes para el Comité Técnico, el Comité de Inversiones, el Comité de Auditoría, el Comité de Prácticas Societarias, el Comité de Nominaciones, la Asamblea de Tenedores y los que razonablemente requiera el Fiduciario, que sean necesarios para la toma de decisiones, conforme a las mejores prácticas de la industria, así como para cumplir con las obligaciones del Fiduciario y del Fideicomiso, en relación con la normatividad aplicable conforme a la LMV y a la Circular Única de Emisoras;

Estándar de los Servicios, régimen de responsabilidad y penas convencionales.

El Administrador proporcionará los Servicios de acuerdo a las mejores prácticas de mercado y buscando siempre el mejor interés para el Patrimonio del Fideicomiso, en cumplimiento de todas las leyes que sean aplicables, salvo que sean impugnadas a través de medios legales apropiados.

El Administrador se comprometió a prestar los servicios en forma eficiente, oportuna, con todos los medios técnicos y de organización, experiencia y calidad aplicables en la industria equiparable a los fines del Fideicomiso.

El Contrato de Administración no prevé penalidades a cuenta de incumplimientos por parte del Administrador a sus obligaciones. Si prevé la obligación del Administrador de indemnizar y a mantener y sacar en paz y a salvo al Fideicomiso, de cualquier reclamación efectuada por cualquiera tercero, que hayan sido causados por su culpa o negligencia grave.

En adición, ningún socio, director, funcionario, delegado fiduciario, agente, empleado, representante o afiliado de cualquiera de las partes del Contrato de Administración, incluido el Administrador, tendrá una responsabilidad personal por causa del Contrato; y ninguna de las partes será responsable, y las partes renuncian al derecho de reclamar a la otra parte, la pérdida de ingresos o utilidades, y daños y perjuicios especiales, indirectos, incidentales, consecuenciales, causales o punitivos, aún si la parte tuviere conocimiento de la posibilidad de tales daños o perjuicios.

Compensaciones del Administrador

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

Vigencia

El Contrato de Administración estará vigente desde la fecha de su firma y hasta la fecha en que el Fideicomiso se extinga, y sólo podrá darse por terminado anticipadamente conforme a lo que se explica a continuación.

Causales de remoción y proceso de sustitución del Administrador

El Administrador sólo puede ser sustituido por incumplimiento grave de sus obligaciones respecto del Contrato de Administración o por decisión de la Asamblea de Tenedores, y en este último caso, por el sesenta y seis por ciento (66%) de los CBFIs en circulación al momento de la decisión. En ciertos supuestos, el Administrador tiene derecho a cobrar una indemnización o compensación especial

En caso de sustitución, el Comité Técnico designará a un administrador sustituto, instruyendo al Fiduciario la celebración del contrato respectivo.

Terminación por parte del Fiduciario

Mediante instrucciones previas y por escrito del Comité Técnico, el Fiduciario podrá dar por terminado el Contrato de Administración en cualquier momento mientras esté vigente y continúe después de los períodos de gracia previstos más adelante, cualquiera de los siguientes eventos ("Evento de Terminación"):

- (a) En caso de que ocurran tres o más incumplimientos graves por parte del Administrador con sus obligaciones conforme al Contrato de Administración dentro de un período de doce meses, según sean calificados de dicha manera por parte del Comité Técnico, por mayoría de votos del setenta y cinco por ciento (75%) de sus Miembros Independientes; o
- (b) en el caso de cualquier fraude por parte del Administrador o cualquiera de sus empleados, funcionarios, agentes o representantes.

Al ocurrir un Evento de Terminación, el Fiduciario lo notificará por escrito al Administrador por instrucciones escritas del Comité Técnico, con suficiente detalle para identificar la obligación incumplida o fraude, a fin de que el Administrador tome las medidas conducentes para subsanar dicho incumplimiento durante un plazo de ciento veinte (120) días

siguientes a la fecha de dicha notificación. Si el Administrador subsana dicho incumplimiento dentro de dicho plazo, tanto la notificación como el Evento de Terminación a que ésta se refiera quedarán sin efectos sin mayor responsabilidad para el Administrador; sin perjuicio de que el Fiduciario notifique al Administrador de cualquier otro Evento de Terminación conforme a este párrafo.

Si transcurrido el plazo previsto en el párrafo anterior para que el Administrador subsane cualquier incumplimiento o fraude, el Administrador se obliga por escrito y a satisfacción del Comité Técnico a reparar los daños ocasionados al Patrimonio del Fideicomiso dentro de un plazo razonable, y el Administrador repara dichos daños a satisfacción del Comité Técnico dentro de dicho plazo, entonces tanto la notificación como el Evento de Terminación a que ésta se refiera quedarán sin efectos sin mayor responsabilidad para el Administrador; sin perjuicio de que el Fiduciario notifique al Administrador de cualquier otro Evento de Terminación conforme a éste párrafo.

Si transcurrido los periodos de gracia establecidos anteriormente, el Administrador no hubiere subsanado el Evento de Terminación o reparado el daño ocasionado al Patrimonio del Fideicomiso, entonces el Fiduciario, previas instrucciones por escrito del Comité Técnico, podrá dar por terminado anticipadamente el Contrato de Administración, sin perjuicio de exigir al Administrador las responsabilidades que procedan.

Para los efectos del Contrato de Administración, por “incumplimiento grave” deberá entenderse toda conducta que se determine en forma final y concluyente mediante sentencia ejecutoria como (i) dolosa, o (ii) constitutiva de negligencia inexcusable o fraude.

III) Contrato de Fideicomiso CIB/3281

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

Patrimonio

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

IV) Convenio de Cesión de Derechos, Adhesión y Primer Convenio Modificadorio al Contrato de Fideicomiso CIB/3281

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

V) Segundo Convenio Modificadorio al Contrato de Fideicomiso CIB/3281

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

VI) Contratos de Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Fuente de Pago Identificado con el Número 10664 (“Fideicomiso de Garantía”)

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

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

Patrimonio del Fideicomiso de Garantía

El patrimonio del Fideicomiso de Garantía se conforme de:

- (a) La aportación inicial;
- (b) los derechos de cobro que le derivan a Fibra Upsite de los contratos de arrendamiento que se mencionan en este apartado; más adelante, en el entendido que dichos derechos mismos están sujetos a una prenda sin desposesión constituida por Fibra Upsite a favor de Bancomext;
- (c) Los derechos de cobro futuros que derivan de dichos arrendamientos;
- (d) los recursos aportados de tiempo en tiempo a las cuentas del Fideicomiso de Garantía;
- (e) cualquier bien o derecho que en cualquier momento se transmita al Fiduciario, en términos de la legislación correspondiente y de conformidad con los términos y condiciones del Fideicomiso de Garantía, a satisfacción de Bancomext, con las formalidades que establezca el Fiduciario;
- (f) el fondo de reserva previsto por el Fideicomiso de Garantía que a la fecha de este reporte asciende a la cantidad de Ps.8,575,594.
- (g) Cualesquiera fondos que en cualquier momento se encuentren en las cuentas del Fideicomiso de Garantía, así como los rendimientos que se obtengan por concepto de inversiones realizadas con los recursos líquidos en términos de la Cláusula Décima Séptima del Fideicomiso de Garantía; (h) Cualquier otra garantía, muebles o inmuebles a satisfacción de Bancomext que se aporte durante la vigencia del Fideicomiso de Garantía, con las formalidades que establezca el Fiduciario incluyendo los inmuebles aportados a través de diversos convenios de aportación, según se indica más adelante, y los que en el futuro aporte Fibra Upsite a través de diversos convenios de aportación.

Vigencia

El Fideicomiso de Garantía tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de los fines y no podrá exceder el plazo máximo permitido por la Ley Aplicable.

Inmuebles aportados por Fibra Upsite

Fibra Upsite aportó al Fideicomiso de Garantía los inmuebles correspondientes a los Desarrollos Inmobiliarios identificados como Noroeste I (Tijuana), Norte II (Upsite Park Juarez I y Upsite Park Juarez II) y Centro III (Tlaxcala), mediante la transmisión de la propiedad de dichos inmuebles y los edificios sobre ellos construidos al fiduciario del Fideicomiso de Garantía. Dichos Inmuebles representan el 84.9% del valor justo de mercado de las Propiedades de Inversión de Fibra Upsite, según se refleja en el Estado de Posición Financiera terminado el 31 de diciembre de 2024.

Para más información sobre los inmuebles aportados al Fideicomiso de Garantía ver [Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios - inciso a), b), c) y g) - en el apartado 421000-NBIS3 - El fideicomiso], del presente reporte.

Derechos de Cobro aportados por Fibra Upsite

El Fideicomiso de Garantía ha sido modificado en seis ocasiones con el fin de aportar, al Fideicomiso de Garantía de los derechos de cobro que le derivan a Fibra Upsite de todos los *Contratos de Arrendamiento* que se describen en el apartado VII de este Inciso d) Contratos y Acuerdos Relevantes. Los derechos de cobro a la fecha del presente reporte de cobro aportados al Fideicomiso aportados como fuente de pago con Bancomext representan el 100% de las rentas derivadas de dichos contratos de arrendamiento. Conforme a los términos del Fideicomiso de Garantía mes a mes, una vez cubierto el servicio del crédito de Bancomext, se reintegra a Fibra Upsite las cantidades excedentes. En caso de que ocurra un incumplimiento conforme al contrato de crédito con Bancomext el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía retendrá el total del producto de los derechos de cobro para ser aplicados al pago de dicho crédito.

VII) Contratos de Arrendamiento

A. Contrato de Arrendamiento Tijuana

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

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

B. Contrato de Arrendamiento Tijuana

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

Dicho contrato de arrendamiento ha tenido una modificación.

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

Mediante escritura pública de fecha 7 de septiembre de 2023, se formalizó un segundo convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso 10664, con el fin de, entre otras cosas, aportar los derechos de cobro a dicho fideicomiso de dos contratos de arrendamiento.

D. Contrato de Arrendamiento Ciudad Juárez

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

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

E. Contrato de Arrendamiento Ciudad Juárez

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

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

F. Contrato de Arrendamiento Tijuana

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

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

G. Contrato de Arrendamiento Tijuana

El 4 de abril de 2024 el Fiduciario celebró un contrato de arrendamiento para la propiedad de Tijuana, suscrito con una empresa dedicada a la manufactura y exportación. Dicho contrato contempla el arrendamiento de un edificio industrial identificada como UP-TIJ-02.

El contrato de arrendamiento tiene una vigencia de 60 meses calendario forzosos para ambas partes comenzando el 1 de abril de 2024 y finalizando el 31 de marzo de 2031. El Contrato puede prorrogarse en 2 ocasiones por 60 meses adicionales.

H. Contrato de Arrendamiento Ciudad Juárez

El 5 de noviembre de 2021 el Fiduciario celebró un contrato de arrendamiento con una empresa dedicada a la manufactura de textiles y exportación de textiles. Dicho contrato contempla la construcción y arrendamiento del edificio

que se identificara como UPS-CJS-02-A, con una superficie de aproximadamente de 6,578.44 metros cuadrados o 70,809 pies cuadrados.

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

I. Contrato de Arrendamiento Ciudad Juárez

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

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

J. Contrato de Arrendamiento Ciudad Juárez

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

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

K. Contrato de Arrendamiento Ciudad Juárez

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

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

L. Contrato de Arrendamiento Ciudad Juárez

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

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

M. Contrato de Arrendamiento Ciudad Juárez

El 30 de enero de 2023 el Fiduciario celebró un contrato de arrendamiento con una empresa relacionada a los productos de plástico moldeado y similares, y al ensamblaje de otros productos, así como su exportación. Dicho contrato contempla la construcción y arrendamiento del edificio que se identificara como Upsite Juárez – 6-A, dentro del parque industrial denominado Upsite Park Juárez II, con una superficie de aproximadamente de 208,229 pies cuadrados.

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

Ñ. Contrato de Arrendamiento Tlaxcala

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

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

O. Contrato de Arrendamiento Ciudad Juárez

El 23 de febrero de 2024, el Fiduciario celebró un contrato de arrendamiento con una empresa dedicada a la logística, exportación y almacenaje dedicado para una empresa extranjera, respecto del módulo 6-B del Edificio número 6 dentro del parque industrial denominado Upsite Park Juárez II, con una superficie de aproximadamente de 14,888 metros cuadrados o 160,260 pies cuadrados. Dicho contrato tiene una vigencia de 7 años, 5 de ellos forzosos, y puede prorrogarse en dos ocasiones por periodos de 5 años.

Administrador

Sobre el Administrador

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

Las principales oficinas de Administrador del Fideicomiso están ubicadas en Carretera México Toluca 5420 Interior 2003, Colonia el Yaqui, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, CDMX.

Teléfono: 5521670977

Para consultar más información sobre el Administrador sobre referente a obligaciones y responsabilidades, contenido y periodicidad de sus informes, términos y condiciones del esquema de compensaciones, estándar de desempeño y diligencias respecto del Fideicomiso, causales de remoción, régimen de responsabilidad y penas convencionales y

proceso de remoción o sustitución del Administrador, ver sección [421000-NBIS3 – El Fideicomiso – Contratos y acuerdos relevantes – II) Contrato de Administración].

Para más información en relación con el comité técnico y los demás comités de apoyo ver sección [421000 – NBIS3 – El Fideicomiso – Contratos y acuerdos relevantes – I) Contrato de Fideicomiso]

Previo a la fecha de este reporte la Asamblea de Tenedores se reunió en una ocasión. A continuación, se indica la fecha y las resoluciones adoptadas en la misma, indicando el número de votos a favor o en contra:

Asamblea de Tenedores de fecha 19 de marzo de 2025.

El quórum de asistencia fue del 78.96% de los CBFIs en circulación. La asamblea se reunió para tratar los siguientes asuntos, seguido de las resoluciones adoptadas para cada uno de ellos indicando el número de votos a favor y en contra:

- i. Presentación, discusión, análisis, y en su caso, aprobación de (i) el informe anual del Administrador del Fideicomiso; (ii) el informe anual del Comité Técnico del Fideicomiso; y (iii) los informes anuales del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas Societarias, del Comité de Inversiones y del Comité de Nominaciones; todos ellos por el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024.
- ii. Presentación, discusión, análisis, y en su caso, aprobación de los Estados Financieros Anuales Auditados del Fideicomiso correspondientes al ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2024, conforme a la cláusula XVIII, inciso 18.03 (i) del Fideicomiso.
- iii. Informe sobre el cumplimiento de las obligaciones fiscales durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2024.
- iv. Informe sobre el Resultado Fiscal correspondiente al ejercicio 2024.
- v. Propuesta, discusión, análisis, y en su caso, aprobación para la designación o ratificación de los miembros que integran el Comité Técnico y de los demás comités de apoyo del Fideicomiso.
- vi. Informe sobre los Emolumentos de 2024 y, propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de los Emolumentos para 2025.
- vii. Presentación, discusión, análisis, y en su caso, aprobación para llevar a cabo la cancelación de 2,812,868 CBFIs recomprados mediante el Programa de Recompra ejecutado durante el ejercicio 2024.
- viii. Presentación, discusión, análisis, y en su caso, aprobación para modificar el Título que ampara los CBFIs depositado en el Instituto Nacional para el Depósito de Valores ("INDEVAL"), e inscrito en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios ("RNV"), derivado de la cancelación de los CBFIs recomprados mediante el Programa de Recompra ejecutado durante el ejercicio 2024; así como para llevar a cabo la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV conforme a lo dispuesto por el artículo 14 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores ("CUE").

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- ix. Presentación, discusión, análisis, y en su caso, aprobación del monto de los recursos que se destinarán para la recompra de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”) propios de Fibra Upsite, bajo un Programa de Recompra, de conformidad con lo establecido en la Cláusula V, Sección 5.02, numeral 27 del Fideicomiso.
- x. Designación de delegados especiales que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas con respecto a los puntos anteriores.
- xi. Redacción, lectura y aprobación del Acta de la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores del Fideicomiso.

Los Tenedores aprobaron por unanimidad de votos la declaratoria de la Presidenta respecto de la legal instalación de la Asamblea de Tenedores, así como del anterior Orden del Día y procedieron a desahogar sus puntos de la manera siguiente:

PRIMER PUNTO. Presentación, discusión, análisis, y en su caso, aprobación de (i) el informe anual del Administrador del Fideicomiso; (ii) el informe anual del Comité Técnico del Fideicomiso; y (iii) los informes anuales del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas Societarias, del Comité de Inversiones y del Comité de Nominaciones; todos ellos por el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024.

En desahogo del primer punto de la Orden del Día, la Presidenta de la Asamblea concedió la palabra a Rodolfo Gerardo Balmaceda García, quien, en uso de la misma, y en su calidad de Director General del Administrador, presentó unas laminas que contienen el informe anual del Administrador y del Comité Técnico, así como de los comités de Auditoría, Prácticas Societarias, Inversiones y Nominaciones; agregándose a la presente acta un ejemplar de dichos informes.

Una vez finalizada la lectura de los informes anteriormente señalados, la Presidenta de la Asamblea sometió a votación de los Tenedores presentes el Primer Punto del Orden del Día, quienes procedieron a emitir las resoluciones que a continuación se indican, y de conformidad con la votación siguiente:

	Número de CBFIs	Porcentaje de CBFIs presentes en la Asamblea
A favor	27,544,182	62.01%
En contra	0	0%
Abstención	16,877,209	37.99%
Total	44,421,391	100%

RESOLUCIONES

PRIMERA. “Se aprueba en todos sus términos el Informe Anual del Administrador del Fideicomiso, en la forma presentada a la Asamblea de Tenedores por conducto de su Director General, por el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024, agregándose al apéndice del acta un ejemplar de dicho informe”.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

SEGUNDA. “Se aprueba en todos sus términos el Informe Anual del Comité Técnico por el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024, en la forma presentada a la Asamblea de Tenedores, agregándose al apéndice del acta un ejemplar de dicho informe”.

TERCERA. “Se aprueba en todos sus términos el Informe Anual del Comité de Auditoría por el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024, en la forma presentada a la Asamblea de Tenedores, agregándose al apéndice del acta un ejemplar de dicho informe”.

CUARTA. “Se aprueba en todos sus términos el Informe Anual del Comité de Prácticas Societarias por el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024, en la forma presentada a la Asamblea de Tenedores, agregándose al apéndice del acta un ejemplar de dicho informe”.

QUINTA. “Se aprueba en todos sus términos el Informe Anual del Comité de Inversiones por el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024, en la forma presentada a la Asamblea de Tenedores, agregándose al apéndice del acta un ejemplar de dicho informe”.

SEXTA. “Se toma nota que no fue necesaria ninguna sesión del Comité de Nominaciones por el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024”.

SEGUNDO PUNTO. Presentación, discusión, análisis, y en su caso, aprobación de los Estados Financieros Anuales Auditados del Fideicomiso correspondientes al ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2024, conforme a la cláusula XVIII, inciso 18.03 (i) del Fideicomiso.

En desahogo del segundo punto de la Orden del Día, la Presidenta de la Asamblea concedió la palabra a Iga Maria Wolska, Directora de Administración y Finanzas del Administrador, quien presentó a detalle los Estados Financieros Anuales Auditados del Fideicomiso respecto del ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2024, agregándose un ejemplar de los mismos al apéndice de la presente acta.

Una vez finalizada la presentación y explicación de los Estados Financieros Anuales Auditados del Fideicomiso, la Presidenta de la Asamblea sometió a votación de los Tenedores presentes el Segundo Punto del Orden del Día, quienes procedieron a emitir la resolución que a continuación se indica, y de conformidad con la votación siguiente:

	Número de CBFIs	Porcentaje de CBFIs presentes en la Asamblea
A favor	27,544,182	62.01%
En contra	0	0%
Abstención	16,877,209	37.99%
Total	44,421,391	100%

RESOLUCIONES

SÉPTIMA. “Se aprueban en su totalidad y en todos sus términos los Estados Financieros anuales Auditados del Fideicomiso, correspondientes al ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2024, agregándose al apéndice del acta un ejemplar de dichos Estados Financieros”.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

TERCER PUNTO. Informe sobre el cumplimiento de las obligaciones fiscales durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2024.

En desahogo del tercer punto de la Orden del Día, la Presidenta de la Asamblea concedió la palabra a Iga Maria Wolska, Directora de Administración y Finanzas del Administrador, quien presentó una lámina que contiene el informe sobre el cumplimiento de las obligaciones fiscales de Fibra Upsite durante el ejercicio fiscal comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2024, en los términos de la presentación que se agrega al acta de esta Asamblea. Una vez desahogado el punto anterior, se adoptó la siguiente:

RESOLUCIONES

OCTAVA. “Se toma nota del informe presentado por el Administrador sobre el cumplimiento de las obligaciones fiscales de Fibra Upsite, durante el periodo comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2024, agregándose al apéndice del acta un ejemplar de dicho informe”.

CUARTO PUNTO. Informe sobre el resultado fiscal correspondiente al ejercicio 2024.

En desahogo del cuarto punto de la Orden del Día, la Presidenta de la Asamblea concedió la palabra a Iga Maria Wolska, Directora de Administración y Finanzas del Administrador, quien en uso de la misma comentó que no hubo resultado fiscal para poder llevar a cabo una Distribución. Una vez desahogado el punto anterior, se adoptó la siguiente:

RESOLUCIONES

NOVENA. “Se toma nota que al cierre del ejercicio 2024 no se obtuvo resultado fiscal. Por lo tanto, no se tiene la obligación de distribuir al menos el 95% del resultado fiscal, en términos de lo dispuesto por los artículos 9 y 187 fracción VI, de la Ley del Impuesto sobre la Renta”.

QUINTO PUNTO. Propuesta, discusión, análisis, y en su caso, aprobación para la designación o ratificación de los miembros que integran el Comité Técnico y de los demás comités de apoyo del Fideicomiso.

En desahogo del quinto punto de la Orden del Día, la Presidenta de la Asamblea concedió la palabra a Rodolfo Gerardo Balmaceda García, quien en uso de la misma realizó la propuesta de las personas que conforman el Comité Técnico y los Comités de Apoyo.

La Presidenta de la Asamblea sometió el asunto a consideración de los presentes, quienes después de deliberar procedieron a emitir las resoluciones que a continuación se indican, y de conformidad con la votación siguiente:

	Número de CBFIs	Porcentaje de CBFIs presentes en la Asamblea
A favor	44,421,391	100%
En contra	0	0%
Abstención	0	0%
Total	44,421,391	100%

RESOLUCIONES

DÉCIMA. “Se aprueba la nueva designación de las personas que formaran parte del Comité Técnico por lo que, la integración del Comité Técnico queda en los siguientes términos”:

COMITÉ TÉCNICO

NOMBRE	CALIDAD	NOMBRE	CALIDAD
Vicente Saisó Alva	Independiente Titular	Enrique Estévez Alverde	Independiente Suplente
Mariángela Garza Amador	Independiente Titular	Claudia Alva Dominguez	Independiente Suplente
Lenora Marie Suki	Independiente Titular	José Antonio Martí Cotarelo	Independiente Suplente
Javier Fernandez Guerra	Independiente Titular	Oscar Ricardo Uribe Fernández	Independiente Suplente
Juan Manuel Valle Pereña	Patrimonial Titular	Francisco Javier Martínez García / Miguel Ángel Corona Gaspar	Patrimoniales Suplentes
Rodolfo Gerardo Balmaceda García *	Patrimonial Titular	Juan Carlos Talavera de Noriega	Patrimonial Suplente
Alejandro Ituarte Egea	Patrimonial Titular	Roque Alonso Trujillo Quintana	Patrimonial Suplente

**Presidente del Comité*

DÉCIMO PRIMERA. “Se ratifica el nombramiento del señor Rodolfo Gerardo Balmaceda García como presidente del Comité Técnico”.

Asimismo, se ratifica al señor Romualdo Segovia Serrano como secretario del Comité Técnico y de los demás comités de apoyo, y a los señores Héctor Flores Sentíes, Paulina Ivette Sandoval Jiménez y Oscar Campos Hernández como pro – secretarios, indistintamente, sin que ninguno de ellos forme parte del Comité Técnico o de sus comités de apoyo.

DÉCIMO SEGUNDA. “Se designa a los siguientes miembros del Comité Técnico para integrar los Comités de Apoyo del Fideicomiso, de la siguiente manera”:

COMITÉS DE APOYO

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

**Presidente del Comité*

DÉCIMO TERCERA. “Se aprueba en todos sus términos que los miembros designados como independientes suplentes en la resolución Décima Primera, puedan sustituir a cualquier miembro independiente titular, indistintamente, en cualquier sesión del Comité Técnico o de cualquiera de sus Comités de Apoyo”.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

SEXTO PUNTO. Informe sobre los Emolumentos de 2024 y, propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de los Emolumentos para 2025.

En desahogo del sexto punto de la Orden del Día, la Presidenta de la Asamblea concedió la palabra a Rodolfo Gerardo Balmaceda García, quien presento la propuesta de aumento de emolumentos a los miembros independientes del Comité Técnico y los Comités de Apoyo.

La Presidenta de la Asamblea sometió el asunto a consideración de los presentes, sin tomar en consideración los votos correspondientes a las Personas Relacionadas como lo dispone el título en el numeral noveno, en el apartado denominado “*Facultades de la Asamblea*” inciso viii, quienes después de deliberar procedieron a emitir las resoluciones que a continuación se indican, y de conformidad con la votación siguiente:

	Número de CBFIs	Porcentaje de CBFIs presentes en la Asamblea
A favor	44,421,391	100%
En contra	0	0%
Abstención	0	0%
Total	44,421,391	100%

RESOLUCIONES

DÉCIMO CUARTA. “Se aprueba en todos sus términos el aumento de los emolumentos a los miembros independientes del Comité Técnico, la cantidad de \$55,899.00 (Cincuenta y Cinco mil Ochocientos Noventa y Nueve Pesos 00/100), por cada sesión a la que asistan, y a la cantidad de \$26,614.00 (Veintiséis Mil Seiscientos Catorce Pesos 00/100) por cada sesión de los Comités de Apoyo a la que asistan, que serán pagaderos a los miembros independientes del Comité Técnico y de sus Comités de Apoyo, con la excepción de los Comités de Inversión y de Nominaciones. Los miembros patrimoniales del Comité Técnico, titulares o suplentes, así como los designados por el Administrador, que participen en cualquier sesión del Comité Técnico o de los Comités de Apoyo, no serán sujetos a ningún pago por emolumentos”.

SÉPTIMO PUNTO. Presentación, discusión, análisis, y en su caso, aprobación para llevar a cabo la cancelación de 2,812,868 CBFIs recomprados mediante el Programa de Recompra ejecutado durante el ejercicio 2024.

En desahogo del séptimo punto de la Orden del Día, la Presidenta de la Asamblea concedió la palabra a Rodolfo Gerardo Balmaceda García, quien en uso de la misma realizó la propuesta para la cancelación de los 2,812,868 (Dos millones Ochocientos Doce Mil Ochocientos Sesenta y Ocho) CBFIs recomprados mediante el Programa de Recompra ejecutado durante el ejercicio 2024.

La Presidenta de la Asamblea sometió el asunto a consideración de los presentes, quienes después de deliberar procedieron a emitir las resoluciones que a continuación se indican, y de conformidad con la votación siguiente:

	Número de CBFIs	Porcentaje de CBFIs presentes en la Asamblea
A favor	44,421,391	100%
En contra	0	0%
Abstención	0	0%

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Total	44,421,391	100%
-------	------------	------

RESOLUCIONES

DÉCIMO QUINTA. “Se aprueba en todos sus términos llevar a cabo la cancelación de 2,812,868 (Dos Millones Ochocientos Doce Mil Ochocientos Sesenta y Ocho) CBFIs recomprados mediante el Programa de Recompra ejecutado durante el ejercicio 2024”.

OCTAVO PUNTO. Presentación, discusión, análisis, y en su caso, aprobación para modificar el Título que ampara los CBFIs depositado en el Instituto Nacional para el Depósito de Valores (“INDEVAL”), e inscrito en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios (“RNV”), derivado de la cancelación de los CBFIs recomprados mediante el Programa de Recompra ejecutado durante el ejercicio 2024; así como para llevar a cabo la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV conforme a lo dispuesto por el artículo 14 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores (“CUE”).

En desahogo del octavo punto de la Orden del Día, la Presidenta de la Asamblea aclaró que, derivado de la convocatoria publicada, la denominación correcta del INDEVAL es “S.D. *Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.*”, y la del RNV es “*Registro Nacional de Valores*”. Posteriormente concedió la palabra a Rodolfo Gerardo Balmaceda García, quien procedió a explicar el motivo de la actualización del título por la cancelación de los CBFIs recomprados mediante el Programa de Recompra 2024.

La Presidenta de la Asamblea sometió el asunto a consideración de los presentes, quienes después de deliberar procedieron a emitir las resoluciones que a continuación se indican, y de conformidad con la votación siguiente:

	Número de CBFIs	Porcentaje de CBFIs presentes en la Asamblea
A favor	44,421,391	100%
En contra	0	0%
Abstención	0	0%
Total	44,421,391	100%

RESOLUCIONES

DÉCIMO SEXTA. “Se aprueba la modificación del Título que ampara los CBFIs depositados en el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., (“INDEVAL”), e inscrito en el Registro Nacional de Valores (“RNV”), para reducir del número amparado por dicho Título, la cantidad de 2,812,868 (Dos Millones Ochocientos Doce Mil Ochocientos Sesenta y Ocho) CBFIs que fueron recomprados mediante el Programa de Recompra ejecutado durante el ejercicio 2024. Asimismo, se aprueba llevar a cabo la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV conforme a lo dispuesto por el artículo 14 y demás aplicables de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores (“CUE”), y la actualización del listado de los valores en la BMV.

DÉCIMO SÉPTIMA. “En términos de las resoluciones Décima Quinta y Décima Sexta, se aprueba y se instruye al Fiduciario, el Administrador y al Representante Común, en la medida en que a cada uno corresponda y en el ámbito de sus respectivas facultades, en su momento, llevar a cabo todos los actos que sean necesarios para la cancelación de

los CBFIs, incluyendo sin limitar: (i) el trámite, la presentación y obtención, según sea el caso, de cualquier solicitud, autorización, notificación o trámite ante cualquier autoridad; (ii) la actualización de la inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores (“RNV”), conforme a lo dispuesto por el artículo 14 y demás aplicables de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores (“CUE”); (iii) la cancelación del monto de CBFIs en el listado de la BMV; y (iv) el canje del Título que ampara los CBFIs depositados en el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., (“INDEVAL”), lo anterior, para ajustar el número de CBFIs derivado de la cancelación de los 2,812,868 (Dos Millones Ochocientos Doce Mil Ochocientos Sesenta y ocho) CBFIs que fueron recomprados mediante el Programa de Recompra ejecutado durante el ejercicio 2024.”

NOVENO PUNTO. Presentación, discusión, análisis, y en su caso, aprobación del monto de los recursos que se destinarán para la recompra de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”) propios de Fibra Upsite, bajo un Programa de Recompra, de conformidad con lo establecido en la Cláusula V, Sección 5.02, numeral 27 del Fideicomiso.

En desahogo del noveno punto de la Orden del Día, la Presidenta de la Asamblea concedió la palabra a Rodolfo Gerardo Balmaceda García, quien en uso de la misma realizó la propuesta del monto de recursos que se destinarían para la recompra de CBFIs bajo un programa de recompra para el ejercicio 2025.

La Presidenta de la Asamblea sometió el asunto a consideración de los presentes, quienes después de deliberar procedieron a emitir las resoluciones que a continuación se indican, y de conformidad con la votación siguiente:

	Número de CBFIs	Porcentaje de CBFIs presentes en la Asamblea
A favor	44,421,391	100%
En contra	0	0%
Abstención	0	0%
Total	44,421,391	100%

DÉCIMO OCTAVA. “Se toma nota del programa de recompra de CBFIs propios para el ejercicio 2025 (“Programa de Recompra 2025”), a realizarse en términos de la legislación aplicable”.

DÉCIMO NOVENA. “Se aprueba que el monto máximo de recursos que se podrán destinar para el Programa de Recompra 2025, sea por la cantidad de hasta \$250,000,000.00 (Doscientos Cincuenta Millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional)”.

VIGÉSIMA. “Se resuelve que el Programa de Recompra 2025, deberá ajustarse a lo establecido en la cláusula V, Inciso 5.2, numeral 27 del Fideicomiso, y se faculta al Administrador para determinar las fechas y la forma para ejecutarlo y concretarlo”.

DÉCIMO PUNTO. Designación de delegados especiales que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas con respecto a los puntos anteriores.

En desahogo del décimo punto de la Orden del Día, la Presidenta de la Asamblea sometió el asunto a consideración de los presentes, quienes después de deliberar procedieron a emitir las resoluciones que a continuación se indican, y de conformidad con la votación siguiente:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	Número de CBFIs	Porcentaje de CBFIs presentes en la Asamblea
A favor	44,421,391	100%
En contra	0	0%
Abstención	0	0%
Total	44,421,391	100%

VIGÉSIMO PRIMERA. “Se designan como delegados especiales de esta Asamblea a Patricia Flores Milchorena, Alfredo Basurto Dorantes y Javier Eduardo Ortega Labastida, así como a los señores Rodolfo Gerardo Balmaceda García, Alejandro Ituarte Egea, Iga Maria Wolska, Alejandro Lelo de Larrea Gaudiano, Oscar Campos Hernández, Romualdo Segovia Serrano, Héctor Flores Sentíes y Paulina Ivette Sandoval Jiménez, y se les autoriza para que conjunta o separadamente instruyan al Fiduciario los términos y condiciones de todos los actos que deba celebrar para cumplimentar las resoluciones adoptadas por esta Asamblea, sirviendo esta acta como carta de instrucción para todos los efectos legales a los que haya lugar”.

VIGÉSIMO SEGUNDA. “Se designan delegados especiales de esta Asamblea a Patricia Flores Milchorena, Alfredo Basurto Dorantes y Javier Eduardo Ortega Labastida, así como a los señores Rodolfo Gerardo Balmaceda García, Alejandro Ituarte Egea, Iga Maria Wolska, Alejandro Lelo de Larrea Gaudiano, Oscar Campos Hernández, Romualdo Segovia Serrano, Héctor Flores Sentíes y Paulina Ivette Sandoval Jiménez, para que indistintamente cualquiera de ellos, realicen todos los actos y trámites necesarios o convenientes para cumplimentar las resoluciones adoptadas por esta Asamblea, incluyendo sin limitar acudir ante el fedatario público de su elección (en caso de ser necesario o conveniente) a protocolizar la presente acta en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones ante la CNBV, BMV e INDEVAL y demás autoridades correspondientes, en su caso”.

DÉCIMO PRIMERA PUNTO. Redacción, lectura y aprobación del Acta de la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores del Fideicomiso.

No habiendo otro asunto que tratar, la Presidenta declaró válidas todas las resoluciones adoptadas en esta Asamblea, en virtud de que al tomarse todas y cada una de ellas, existió el quórum requerido en los términos de la Cláusula XVIII, Inciso 18.01, fracción d), con lo que dio por concluidas la presente Asamblea y para constancia de todo lo anterior, el Secretario levantó el Acta de esta Asamblea de Tenedores, que concluyó a las 12:16 horas del día de su fecha y a su apéndice se agregaron todos y cada uno de los anexos mencionados en la misma.

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

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

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, los gastos de administración se muestran a continuación:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Ps.	2024	2023	2022
Gastos de administración			
Fideicomiso	2,508,675	2,531,338	2,369,741
Administrador	97,269,738	82,669,024	62,771,293
Porción Variable de Sueldos y Salarios	0	39,545,000	95,946,567
Auditoría	985,000	930,100	800,500
Emolumentos	1,924,451	1,932,314	1,679,870
Seguros	217,258	238,362	266,006
Asociaciones	582,998	415,000	349,800
Gastos de Colocación	781,979	0	8,166,747
Otros	50,540	3,035,540	0
Total Gastos de Administración	104,320,639	131,296,678	172,350,525

Al 31 de diciembre de 2024 los gastos de administración fueron de Ps.104,320,639, comparado con Ps.131,296,678 al 31 de diciembre de 2023. Ni en 2024, ni en 2023 no hubo reserva para la cuenta incobrables. Al 31 de diciembre de 2022 se reservó un monto de Ps.7,283,376 por estimación de cuentas incobrables, dando el total de gastos de administración al 31 de diciembre de 2022 de Ps.172,350,524.

Presupuesto de Costos y Gastos de Operación

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

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

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

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

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

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

Donde se toman los siguientes supuestos:

- i. El Comité Técnico determinó un Incentivo por Desempeño para el año calendario que equivale a \$100.
- ii. El Comité Técnico determinó los valores objetivo y el peso que cada uno tiene sobre el total del Incentivo por Desempeño.
- iii. En este ejemplo los KPIs fueron cumplidos al 100% lo que dio como resultado un Incentivo por Desempeño equivalente al máximo aprobado (\$100).
- iv. El valor establecido como "Mínimo" será considerado como el valor base requerido para acceder al Incentivo de Desempeño, en el entendido de que, si el valor logrado es menor al Mínimo, no se considerará ningún Incentivo.

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

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

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

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

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

En caso inversiones o adquisiciones que se pretendan realizar con Partes Relacionadas, o que representen un conflicto de interés, cuando las mismas representen el diez por ciento (10%) o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso tomando como base en cifras del último trimestral reportado, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de doce (12) meses contados a partir de que

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse una sola, la operación de que se trate deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores, por mayoría simple.

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

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

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

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

Audidores externos del fideicomiso:

El auditor externo para el 2024 fue: Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited. Desde la creación de Fibra Upsite y hasta la fecha del presente reporte, no ha existido ningún cambio de despacho que presta los servicios de auditoría externa. En el 2023 se hizo el cambio de socio para dar cumplimiento a la legislación aplicable.

El Comité Técnico, con la previa opinión del Comité de Auditoría, tendrá la facultad de designar al Auditor Externo, así como los términos y condiciones de su contratación, bajo las cuales instruirá al Fiduciario por escrito para que éste, únicamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso, lleve a cabo la contratación respectiva. El Comité Técnico se cerciorará de que un Auditor Externo esté contratado en todo momento durante la vigencia del Fideicomiso.

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

El Comité Técnico, con la previa opinión del Comité de Auditoría, podrá sustituir al Auditor Externo en cualquier momento.

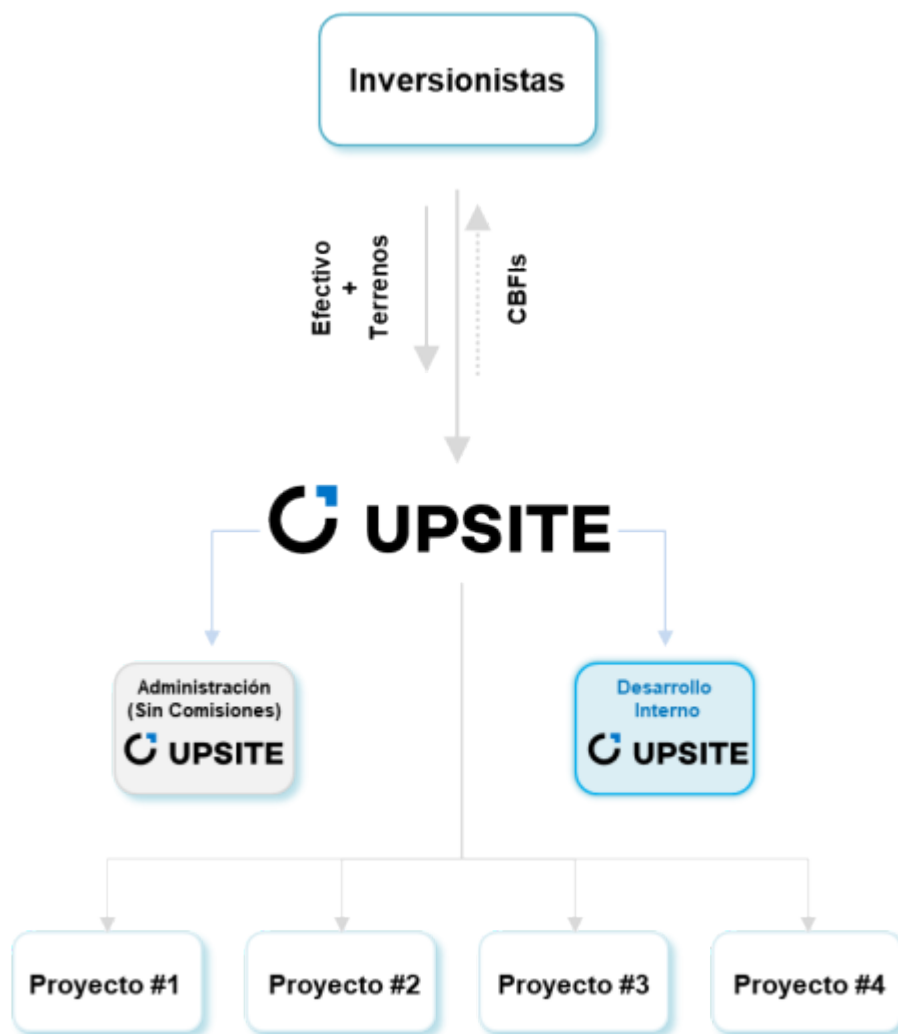
A la fecha no existe ningún tercero (experto independiente) que haya emitido alguna opinión.

Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores:

A la fecha de este Informe Anual, no existen terceros obligados con el Fideicomiso o con los CBFIs, tales como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

Estructura del fideicomiso y principales tenedores:

La estructura de Fibra Upsite es la siguiente:



El Fideicomiso fue establecido 12 de junio de 2018 mediante la celebración del Contrato de Fideicomiso por parte de Upsite México, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de fideicomitente, Banco Actinver, S.A, institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de Fiduciario, CIBanco Institución de Banca Múltiple en su carácter de Representante Común de los Tenedores de CBFIs, con la comparecencia de Operadora Upsite, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de Administrador. Upsite México como Fideicomitente original no tiene mayor participación en el Fideicomiso que la de haber celebrado el Fideicomiso para su establecimiento. El Fideicomiso prevé que terceros propietarios de inmuebles los puedan aportar a cambio de CBFIs o una combinación de CBFIs y un pago en efectivo. Al momento de la Oferta Pública diversos propietarios de inmuebles celebraron convenios de aportación de sus inmuebles al Fideicomiso a cambio de CBFIs, constituyéndose como fideicomitentes adherentes. El Fiduciario es el propietario directo de los inmuebles los que destina al arrendamiento.

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

- i. 14'118,436 (catorce millones ciento dieciocho mil cuatrocientos treinta y seis) CBFIs fueron materia de la Oferta Pública Inicial, bajo la modalidad restringida;

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- ii. 18,280,876 (dieciocho millones doscientos ochenta mil ochocientos setenta y seis) CBFIs se reservaron para los Propietarios iniciales que aportaron los inmuebles al Fideicomiso, con relación al Portafolio de Oportunidades de Inversión, una parte de los cuales permanece en el Fideicomiso Escrow pendiente de su entrega a Propietarios Sustitutos;
- iii. 23,858,053 (veintitrés millones ochocientos cincuenta y ocho mil cincuenta tres) CBFIs fueron materia de la Suscripción que se llevó a cabo en 2022;
- iv. 78,244,711 (setenta y ocho millones doscientos cuarenta y cuatro mil setecientos once) CBFIs son de tesorería. Conforme al Fideicomiso éstos CBFIs pueden ser: (i) suscritos por los Tenedores en ejercicio del derecho de suscripción, o (ii) materia de una colocación pública o privada en México o en el extranjero; o (iii) utilizados como contraprestación por la aportación de Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso por parte de los Propietarios que se adhieran al Fideicomiso, o (iv) entregados para el cumplimiento de planes de compensación de los Ejecutivos del Administrador; y/o (v) entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso. Todo lo anterior, conforme los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso y conforme a sus respectivas facultades.

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

En el mes de agosto de 2020, a través de una suscripción preferente, se pusieron en circulación un total de 23,858,053 CBFIs que estaban en tesorería. El número total de CBFIs actualmente en circulación, incluyendo los CBFIs que se mantienen en el Fideicomiso Escrow, es de 56,257,365. De este número 2,812,868 CBFIs recomprados mediante el Programa de Recompra ejecutado durante el ejercicio 2024 fueron aprobados para su cancelación durante la Asamblea celebrada el 19 de marzo de 2025.

A la fecha de este informe anual, el número de CBFIs en tesorería es de 78,244,711.

Resumen del Fondo de Recompra de 2024

- Monto máximo: 5% del total de CBFIs en circulación (56,257,365)
- CBFIs recomprados: 2,812,868
- Precio promedio: \$28.33 por CBFI
- Monto recomprado: \$79,676,917 pesos
- Operador: Actinver Casa de Bolsa

La Asamblea de Tenedores del 19 de marzo de 2025, autorizó la cancelación de los 2,812,868 de CBFIs recomprados mediante el Programa de Recompra 2024.

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

Principales ejecutivos:

El equipo de administración de Fibra Upsite posee una sólida experiencia en gestión inmobiliaria, comercialización, desarrollo, arrendamiento, adquisición, financiamiento de inmuebles y administración de empresas inmobiliarias con valores cotizados en mercados públicos de inversión.

Directivos del Administrador

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Las siguientes personas participarán en el equipo administrativo:

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

Los principales ejecutivos del equipo directivo tienen más de 20 años de experiencia en el sector. Durante este tiempo el equipo diseñó esquemas y estructuras legales, financieras y comerciales para el levantamiento de capital privado, capital público y el desarrollo de infraestructura que permitieron ejecutar proyectos de alto impacto en el país. Actualmente el ochenta y cinco (86%) de los participantes en el equipo administrativo pertenecen al género masculino.

El equipo de administración de Fibra Upsite posee una sólida experiencia en gestión inmobiliaria, comercialización, desarrollo, arrendamiento, adquisición, financiamiento de inmuebles y administración de empresas inmobiliarias con valores cotizados en mercados públicos de inversión.

A la fecha del presente reporte anual, los Directivos Relevantes llevan laborando para el Fideicomiso 7 años.

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

• **Rodolfo Gerardo Balmaceda García (Director General / Director Jurídico)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Algunas de sus funciones en Fibra Upsite son: liderar la atracción y promoción de nuestros desarrollos, productos y servicios a nuevos clientes. Ejecutar el proceso de inteligencia de mercado en la selección de clientes que cumplan con los estándares requeridos por el Modelo Upsite. Asegurar la retención de clientes a través de la implementación de la estrategia de servicio al cliente durante todo el ciclo de negocio. Asegurar que el ritmo de ocupación del portafolio cumpla con los objetivos organizacionales. Desarrollar la relación de la organización con clientes, gobiernos locales, corredores, sector inmobiliario, entre otros. Alinear la estrategia de atracción y selección de clientes con la comunicación y marketing de la compañía. Representar a la compañía en eventos de promoción y atracción de clientes nacionales e internacionales. Formar y desarrollar un equipo talentoso para apoyar los esfuerzos comerciales de la organización.

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

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

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

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

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

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

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

Iga es licenciada en finanzas por la Universidad de Varsovia de Polonia y cuenta con una maestría en dirección de empresas por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE), así como un postgrado en Rouen Business School (ESC Rouen) de Francia. Se desempeñó como la Directora de Relación con Inversionistas de Crédito

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Real hasta 2018, una empresa que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores desde 2012, enfocándose en brindar créditos a los segmentos desatendidos por la banca tradicional. Ha sido encargada del área de Relaciones con Inversionistas en Corporación Inmobiliaria Vesta (Vesta) durante cuatro años, en la cual destaca su participación en las emisiones subsecuentes y en la restructuración de la deuda de la empresa. Anteriormente encabezó el departamento de Relación con Inversionistas en Empresas ICA (ICA), participando en las colocaciones de emisiones subsecuentes en los mercados internacionales y financiamiento de proyectos de infraestructura. Fue clasificada en 2015 y 2016, en los tres primeros lugares de “Best IROs” en América Latina en el sector inmobiliario, por la revista Institutional Investor y en 2012 obtuvo el reconocimiento de “Best IR team” en el sector construcción en América Latina, por la misma revista.

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

Para más información sobre el perfil de los miembros que integran el Comité Técnico y sus comités de apoyo ver apartado [421000-NBIS3 – El Fideicomiso – Estructura de administración].

No podemos predecir en qué medida se podría desarrollar un mercado activo con respecto a los CBFIs en México o cualquier otro lugar. Tampoco podemos prever la liquidez de dicho mercado en caso de que se desarrolle. Si el volumen de intercambio de los CBFIs en la BMV cayera por debajo de un cierto nivel, su precio podría verse afectado y los CBFIs podrían ser suspendidos o dados de baja en ese mercado.

A la fecha del presente reporte no tenemos conocimiento que los miembros del Comité Técnico, comités de apoyo y Directivos Relevantes se encuentren colaborando en otras empresas como ejecutivos principales o como miembros del consejo administración.

Principales Tenedores

Al 31 de marzo de 2025, los CBFIs que se encuentran en circulación están distribuidos de la siguiente forma:

Nombre	# CBFIs	% del Total
Institucionales (Afore Coppel y Azteca)	34,879,565	62.0%
Retail	13,072,769	23.2%
Tesorería	4,972,330	8.8%
Administrador	2,661,632	4.7%
Miembros de Comité Técnico	671,069	1.2%
Total	56,257,365	100.0%

Al 31 de diciembre de 2024, ningún miembro de Comité Técnico, así como ningún Director Relevante tenga la participación individual que representan más que 1% de los CBFIs en circulación.

En la tesorería (en la cuenta de recompra) se encuentran 2,812,868 de CBFIs que durante la Asamblea celebrada el 19 de marzo de 2025 fueron aprobados para su cancelación.

Adicionalmente, al 31 de marzo de 2025 Fibra Upsite mantiene en su tesorería (sin emitir) 78,244,711 de CBFIs.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Año: 2024

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el mercado de valores

Los CBFIs cotizan en la BMV bajo la clave de pizarra “FIBRAUP18”.

El comportamiento del certificado durante 2024 y hasta la fecha del presente reporte se presentan a continuación:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Periodo	Precio Cierre	Precio Mínimo	Precio Máximo	Volumen
2019	\$ 37.00	\$ 37.00	\$ 37.00	-
2020	\$ 37.00	\$ 33.78	\$ 37.00	1,679
2021	\$ 38.51	\$ 35.15	\$ 38.51	14,742
2022	\$ 36.00	\$ 31.50	\$ 36.00	4,609
2023	\$ 31.50	\$ 27.00	\$ 31.50	3,266
1T	\$ 31.20	\$ 31.20	\$ 31.50	7,742
2T	\$ 31.00	\$ 31.00	\$ 31.30	3,401
3T	\$ 28.50	\$ 28.50	\$ 31.30	157
4T	\$ 27.00	\$ 27.00	\$ 28.50	1,762
Octubre	\$ 27.10	\$ 27.10	\$ 28.50	4,516
Noviembre	\$ 27.00	\$ 27.00	\$ 27.10	145,436
Diciembre	\$ 27.00	\$ 27.00	\$ 27.00	3,777
2024	\$ 31.60	\$ 24.00	\$ 31.80	45,769
1T	\$ 24.92	\$ 24.00	\$ 26.00	57,502
Enero	\$ 26.00	\$ 26.00	\$ 26.00	5,623
Febrero	\$ 25.89	\$ 25.89	\$ 26.00	29,574
Marzo	\$ 24.92	\$ 24.00	\$ 25.89	121,348
2T	\$ 31.75	\$ 25.91	\$ 31.75	170,949
Abril	\$ 28.00	\$ 25.91	\$ 28.00	66,763
Mayo	\$ 29.70	\$ 28.00	\$ 29.70	244,547
Junio	\$ 31.75	\$ 30.30	\$ 31.75	183,136
3T	\$ 31.60	\$ 31.60	\$ 31.60	21
Julio	\$ 31.60	\$ 31.60	\$ 31.80	808
Agosto	\$ 31.60	\$ 31.60	\$ 31.60	141
Septiembre	\$ 31.60	\$ 31.60	\$ 31.60	21
4T	\$ 31.60	\$ 31.60	\$ 31.60	66
Octubre	\$ 31.60	\$ 31.60	\$ 31.60	53
Noviembre	\$ 31.60	\$ 31.60	\$ 31.60	69
Diciembre	\$ 31.60	\$ 31.60	\$ 31.60	75
2025				
1T	\$ 31.25	\$ 31.25	\$ 31.50	1,144
Enero	\$ 31.60	\$ 31.60	\$ 31.60	0
Febrero	\$ 31.50	\$ 31.00	\$ 31.60	1,732
Marzo	\$ 31.25	\$ 31.25	\$ 31.50	1,700

Fuente: Bloomberg

Características generales del Programa de Recompra del Fibra Upsite

El Fideicomiso podrá llevar a cabo la recompra de CBFIs de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, para su posterior cancelación o, en la medida permitida por la legislación aplicable de tiempo en tiempo y en todo caso en estricto cumplimiento a dicha legislación, mantenerlos en tesorería para su recolocación ante el gran

público inversionista. La recompra deberá cumplir con las disposiciones fiscales aplicables vigentes de tiempo en tiempo, incluyendo las siguientes, según sean modificadas o sustituidas en el futuro:

- i. Los CBFIs adquiridos sumados a los que hubiesen adquirido previamente, no excedan del cinco por ciento (5%) de la totalidad de CBFIs emitidos.
- ii. Los CBFIs adquiridos se cancelarán o se mantendrán en tesorería para su recolocación dentro de un plazo máximo de un año, contado a partir del día de la adquisición. En el caso de que la adquisición de CBFIs propios se haga con recursos que se obtengan a través de la Emisión de obligaciones convertibles en CBFIs, el plazo máximo será el de la emisión de dichas obligaciones.
- iii. La inversión en CBFIs, valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores y acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda, no exceda en su conjunto del treinta por ciento (30%) del Patrimonio del Fideicomiso.
- iv. Se reconocerán los rendimientos que generen los CBFIs, durante el periodo de tenencia, para determinar el resultado fiscal del ejercicio.
- v. En todo caso se estará a lo dispuesto en las disposiciones fiscales aplicables en materia de utilidad distribuida.

Adicionalmente, el Administrador o la persona designada por el Comité Técnico podrá instruir al Fiduciario las operaciones de recompra de CBFIs a través de alguna bolsa de valores siempre que:

- (1) El Fideicomiso se encuentre al corriente en el pago de las Distribuciones.
- (2) Estén al corriente en el pago de sus obligaciones derivadas de la emisión de instrumentos representativos de un pasivo a cargo del Fideicomiso, inscritos en el RNV.
- (3) Lleven a cabo las operaciones de adquisición:
 - i. Sobre CBFIs sin ninguna distinción respecto de los titulares de dichos CBFIs, que reste generalidad a la operación.
 - ii. A través de una orden de mercado. En el evento de que no hubiere posturas, el Administrador o persona designada por el Comité Técnico del Fideicomiso, deberá instruir al Fiduciario que se opere su orden como limitada, para lo cual determinará como precio el de la última operación de compra-venta registrada en alguna bolsa de valores, a menos que a solicitud justificada del Fiduciario, de conformidad con las instrucciones del Administrador o persona designada por el Comité Técnico del Fideicomiso, proceda la operación mediante subasta, en la que en todo caso deberán considerarse los precios de las otras series del Fideicomiso, en su caso.
 - iii. En caso de que la intención del Fiduciario sea adquirir más del uno por ciento (1%) de los Certificados emitidos, en una misma sesión bursátil, de conformidad con las instrucciones recibidas, deberá informarlo a través del SEDI, cuando menos con 10 minutos de anticipación a la presentación de las posturas correspondientes a su orden. Dicho comunicado deberá contener, como mínimo, información relativa a la clase de CBFIs a adquirir, porcentaje de los CBFIs emitidos por el Fiduciario y precio.

- iv. Mediante oferta pública de compra cuando el número de CBFIs que se pretenda adquirir en una o varias operaciones, dentro de un lapso de 20 días hábiles, sea igual o superior al tres por ciento (3%) de los CBFIs emitidos por el Fiduciario.
 - v. Ordenándola por conducto de la persona designada por el Comité Técnico del Fideicomiso, como responsable del manejo de los recursos para la adquisición de los CBFIs propios, ajustándose a las políticas de adquisición y colocación de CBFIs propios, mismas que deberán ser aprobadas por el Comité Técnico, ajustándose a lo previsto en el artículo 60 de la Circular Única de Emisoras.
 - vi. A través de una sola casa de bolsa, cuando se lleve a cabo en una misma fecha.
- (4) El Fiduciario deberá abstenerse de instruir órdenes durante los primeros y los últimos 30 minutos de operación que correspondan a una sesión bursátil, así como fuera del horario de dicha sesión. Adicionalmente, deberán tomar las providencias necesarias para que los intermediarios financieros a los que les giren las instrucciones no lleven a cabo las operaciones en los referidos periodos.
 - (5) El Fiduciario únicamente instruirá órdenes con vigencia diaria.
 - (6) El Fiduciario deberá dar aviso a la BMV, a más tardar el día hábil inmediato siguiente a la concertación de la operación de adquisición, a través del SEDI, debiendo precisar, cuando menos, la información siguiente:
 - i. La fecha y número consecutivo de la operación de adquisición correspondiente.
 - ii. Tipo de operación.
 - iii. Número de CBFIs adquiridos y en su caso la serie a la que pertenecen.
 - iv. Precio unitario e importe de la operación.
 - v. Intermediarios por conducto de los cuales se efectúan las adquisiciones.
 - vi. El remanente de los CBFIs que, mediante acuerdo en Asamblea de Tenedores, se hubieren asignado para la adquisición de CBFIs.
 - (7) El Fiduciario deberá abstenerse de instruir la realización de operaciones de compra o venta de sus CBFIs:
 - Desde el momento en que tenga conocimiento de cualquier oferta pública sobre sus valores y hasta que el periodo de dicha oferta haya concluido.
 - Cuando existan Eventos Relevantes que no hubieran sido dados a conocer al público inversionista.
 - (8) Las operaciones de colocación de CBFIs previamente adquiridos, se ajustarán a lo señalado en los numerales (3) al (7) anteriores.

Lo previsto en los numerales (1) al (8) anteriores estará vigente en lo que no se oponga a las disposiciones de carácter general vigentes que resulten aplicables.

En su oportunidad, el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, deberá celebrar un contrato de intermediación bursátil no discrecional con alguna casa de bolsa, mismo que se deberá enviar a la BMV a través del SEDI y a la CNBV a través del STIV-2, dentro de los 10 días hábiles siguientes a su celebración o a cualquier modificación.

En lo que no contravenga las disposiciones fiscales aplicables, la Asamblea de Tenedores, para cada ejercicio, deberá acordar expresamente el monto máximo de los recursos que podrán destinarse a la recompra de los CBFIs. En tanto los CBFIs pertenezcan al Fiduciario se conserven en tesorería, no podrán ser representados ni votados en las Asambleas de Tenedores, ni ejercitarse derechos sociales o patrimoniales de tipo alguno. El Representante Común no tendrá injerencia en los mecanismos de recompra y colocación de CBFIs.

En su caso, el Administrador o la persona designada por el Comité Técnico siempre que las condiciones imperantes en el mercado o en la actividad económica que desarrolle el Fideicomiso así lo justifique, podrá exceptuar lo previsto en las fracciones (3) iii) y (4) del presente numeral 27.

Programa de Recompra 2024

En el pasado mes de octubre y noviembre de 2023 el Comité Técnico y la Asamblea de Tenedores aprobó el monto máximo para la ejecución de un Programa de Recompra de CBFIs propios de Fibra Upsite, durante el ejercicio 2024, hasta por la cantidad de \$112,500,000.00 (ciento doce millones quinientos mil pesos 00/100 Moneda Nacional). El Programa de Recompra de Fibra Upsite tiene como objetivo promover la liquidez y la bursatilidad de sus CBFIs a lo largo de la ejecución del mismo, así como contribuir a la estabilidad del precio de los mismos.

Número máximo de CBFIs que pueden ser objetos de recompra: El Comité Técnico aprobó el monto máximo de CBFIs que puedan ser objeto de recompra, equivalente al cinco por ciento (5%) de la totalidad de CBFIs emitidos.

Destino de los CBFIs objeto de la recompra: Los CBFIs materia de una recompra serán mantenidos en tesorería para su colocación dentro de un plazo máximo de un año, contado a partir del día de la adquisición, en el entendido que, de no ser recolocados dentro de dicho plazo, serán cancelados con la correspondiente toma de nota en términos de la legislación aplicable.

Para la ejecución de dicho Programa de Recompra, durante el primer trimestre de 2024, el Fideicomiso celebró un contrato de intermediación bursátil no discrecional con Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

Programa de Recompra 2025

En el pasado mes de marzo de 2025 la Asamblea de Tenedores aprobó el monto máximo para la ejecución de un Programa de Recompra de CBFIs propios de Fibra Upsite, durante el ejercicio 2025, hasta por la cantidad de \$250,000,000.00 (doscientos cincuenta millones de pesos 00/100 Moneda Nacional). El Programa de Recompra de Fibra Upsite tiene como objetivo promover la liquidez y la bursatilidad de sus CBFIs a lo largo de la ejecución del mismo, así como contribuir a la estabilidad del precio de los mismos.

Para la ejecución de dicho Programa de Recompra, el Fideicomiso celebró un contrato de intermediación bursátil no discrecional con Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Año: 2024

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Denominación del formador de mercado

No existe formador de mercado para los CBFIs.

Duración del contrato con el formador de mercado

No existe formador de mercado para los CBFIs.

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

No existe formador de mercado para los CBFIs.

Descripción general del impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con los que opere dicho intermediario

No existe formador de mercado para los CBFIs.

[422000-NBIS3] Administrador del patrimonio del fideicomiso

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

El Administrador del Fideicomiso es Operadora Upsite, se constituyó el día 17 de julio de 2017 según consta en la póliza número 41,919 otorgada ante la fe el Lic. Juan Martín Álvarez Moreno, titular de la correduría pública número 46 de la Ciudad de México. La duración de la sociedad es indefinida.

Las principales oficinas del Administrador del Fideicomiso están ubicadas en Carretera México Toluca 5420 Interior 2003, Colonia el Yaquí, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, CDMX y su número de teléfono es (55)21670977.

Las principales actividades del Administradores prestar servicios al Fideicomiso Upsite 3218 relacionados con la adquisición y el desarrollo de bienes raíces industriales en México para su arrendamiento y eventual venta.

Entre los servicios que presta a este Fideicomiso están la búsqueda continua de oportunidades de negocio, el diseño de proyectos, el desarrollo de los mismos, el arrendamiento de los edificios industriales, la administración y la venta eventual de los mismos. Asimismo, la administración integral del patrimonio del mismo, que comprende la contabilidad, la situación fiscal y jurídica.

Los Socios Fundadores tienen una amplia experiencia en el sector inmobiliario industrial y más de 18 años trabajando como equipo. Durante su experiencia previa, este equipo diseñó esquemas y estructuras legales, financieros y comerciales para el levantamiento de capital privado, capital público y el desarrollo de edificios e infraestructura que permitieron ejecutar proyectos de alto impacto en el país.

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

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

Derivado de que el Administrador solo se dedica a prestar servicios de administración al Fideicomiso, en forma exclusiva, no ha realizado inversiones ni participado en otras compañías en los últimos 3 ejercicios.

Para más información respecto del Administrador, ver sección [421000-NBIS3 – El Fideicomiso – Contratos y acuerdos relevantes – II) Contrato de Administración].

Actividad Principal:

Descripción del negocio del Fideicomitente.

Actividad Principal.

Upsite México, S.A.P.I de C.V. ("Fideicomitente"), fue constituida con el único propósito de celebrar el Fideicomiso en su carácter de fideicomitente.

El Fideicomitente aportó al Patrimonio del Fideicomiso el terreno ubicado en Naucalpan, Estado de México mediante escritura pública 44,206, de fecha 30 de mayo de 2019, otorgada ante la fe del Licenciado Jorge Antonio Francoz Garate, titular de la Notaría Pública número cuarenta del Estado de México, se celebró la compraventa, bajo la modalidad Ad Corpus, de una fracción de terreno ubicado en el municipio de Naucalpan, Estado de México, en la Calzada Tacuba-Naucalpan número 60 con superficie de 7,235.17 metros cuadrados, a cambio de 2'494,595 CBFIs, considerando un precio de 37 pesos por CBFI. El monto total de dichos CBFIs fue distribuido por el Fideicomitente a sus accionistas que aportaron al Fideicomitente los recursos necesarios para la compra del terreno.

El Fideicomitente no ha tenido ninguna otra actividad desde el establecimiento del Fideicomiso.

Canales de distribución

El Fideicomitente no tiene canales de distribución o comercialización.

Patentes, licencias, marcas y otros contratos

No existen patentes, licencias, marcas y otros contratos de los que sea titular o parte el Fideicomitente. Para más información ver apartado [422000-NBIS3 – Administrador del patrimonio del fideicomiso – Actividad principal].

Principales clientes

El Fideicomitente no tiene clientes.

Legislación aplicable y situación tributaria

El Fideicomitente está sujeto a las leyes vigentes de México y particularmente con la Ley General de Sociedades Mercantiles y por ser una promotora de inversión la Ley del Mercado de Valores.

El Fideicomitente tributa conforme al título II de la Ley del Impuesto sobre la Renta en vigor de tiempo en tiempo.

Recursos humanos

El Fideicomitente no tiene empleados.

Desempeño ambiental

En virtud de que el Fideicomitente no tiene operaciones, este apartado no le resulta aplicable.

Información de mercado

En virtud de que el Fideicomitente no tiene operaciones, este apartado no le resulta aplicable.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Estructura corporativa del Fideicomitente

El Fideicomitente no tiene empresas subsidiarias o asociadas, y tampoco forma parte de algún grupo empresarial.

Descripción de los principales activos del Fideicomitente

El Fideicomitente no tiene activos.

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Hasta donde es de nuestro conocimiento, después de una investigación razonable no existen procesos judiciales, administrativos o arbitrales a favor o en contra del Fideicomitente.

Acciones representativas del capital social

El capital social de la Fideicomitente asciende a la cantidad de \$1,000.00 pesos, representadas por 90 acciones clase I, de la serie A íntegramente suscritas y pagadas, todas ellas comunes, nominativas, sin expresión de valor nominal.

Dividendos

El Fideicomitente no ha decretado dividendo alguno desde su creación.

Controles cambiarios y otras limitaciones que afecten a los tenedores de los títulos

El Fideicomitente no tiene controles cambiarios y otras limitaciones que afecten a los tenedores de los títulos.

El Fideicomitente está sujeto a las leyes vigentes de México y particularmente con la Ley General de Sociedades Mercantiles y por ser una promotora de inversión la Ley del Mercado de Valores.

Recursos Humanos del administrador del patrimonio:

El Fideicomitente no tiene empleados, y a la fecha de este reporte anual, no tiene operaciones diferentes a la aportación del terreno de Naucalpan.

Estructura corporativa:

Los Consejeros y Directivos del Administrador son los únicos accionistas de Operadora Upsite, S.A.P.I de C.V, esto es:
Rodolfo Gerardo Balmaceda García – Presidente y Director General / Director Jurídico
Roque Alonso Trujillo Quintana – Consejero y Director de Desarrollo de Negocios
Alejandro Ituarte Egea – Consejero y Director de Estrategia de Negocios
Iga María Wolska – Consejera y Directora de Administración y Finanzas

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Juan Carlos Talavera de Noriega – Consejero y Director Comercial
Daniel Roberto Trujillo Quintana – Consejero y Director de Desarrollo
Alejandro Lelo de Larrea Gaudiano – Consejero y Director Regional

Los Consejeros del Fideicomitente son:

Rodolfo Gerardo Balmaceda García – Presidente y Director General / Director Jurídico
Roque Alonso Trujillo Quintana – Consejero y Director de Desarrollo de Negocios
Alejandro Ituarte Egea – Consejero y Director de Estrategia de Negocios

Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales del administrador del patrimonio:

No tenemos conocimiento de ningún procedimiento judicial, arbitral o administrativo instaurado en contra del Administrador o el Fideicomitente, que este pendiente.

Administradores y tenedores de los certificados:

Los Directivos Relevantes del Administrador son:

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

Existe parentesco civil dentro de los Directivos Relevantes, los hermanos Roque Alonso y Daniel Roberto Trujillo Quintana. Excepto por lo anterior, a la fecha no existe ningún parentesco entre los miembros del Comité Técnico y Directivos Relevantes.

A la fecha no existe empresa, gobierno o cualquier persona física o moral que pueda imponer directa o indirectamente las decisiones de la Asamblea de Tenedores.

No tenemos conocimiento de que los miembros del Comité Técnico, comités de apoyo y Directivos Relevantes estén colaborando en otras empresas como ejecutivos principales o como miembros del consejo de administración. Asimismo, no existen empresas relacionadas con el Fideicomiso.

Al 31 de diciembre de 2024 ningún miembro de Comité Técnico y Directivo Relevante mantiene en lo individual una tenencia mayor a 1% de los CBFIs en circulación.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Consejeros de Fibra Upsite

Comités Técnico:

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

El Comité Técnico al 19 de marzo de 2025 está integrado por las personas que se indican en la siguiente tabla:

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

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

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

Comités de Apoyo:

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

- 100% Comités de apoyo presididos por miembros independientes
- 50% de los Comités de apoyo con presencia de mujeres miembros independientes
- 25% de los Comités de apoyo presididos por mujer miembro independiente
- 66% de los miembros del Comité de Prácticas Societarias y ASG son miembros independientes mujeres

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

Algunos aspectos evaluados son:

- Calidad y eficiencia del funcionamiento del Comité Técnico

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

Para más información sobre los miembros del Comité Técnico y de los Comités de Auditoría, Prácticas Societarias, de Inversión y de Nominación, y la forma en que dichos miembros se designan ver sección [421000 – NBIS3 El Fideicomiso – apartado d) – Contratos y Acuerdos Relevantes – I) Contrato de Fideicomiso] Para más información sobre el perfil de los miembros que integran el Comité Técnico y sus comités de apoyo ver sección [421000 – NBIS3 - El fideicomiso – Estructura de administración].

Para más información sobre el perfil profesional de los Directivos Relevantes, ver sección [421000 – NBIS3 - El fideicomiso – Estructura del fideicomiso y principales tenedores].

Para más información sobre la estructura del Fideicomiso, ver sección [421000 – NBIS3 El Fideicomiso – Estructura del fideicomiso y principales tenedores].

Para más información sobre los principales tenedores de CBFIs ver sección [421000 – NBIS3 – El Fideicomiso – Estructura del fideicomiso y principales tenedores].

La tenencia de CBFIs de los miembros del Comité Técnico es de 1.2%, y la tenencia de los directivos relevantes, es de 4.2%.

Al 31 de diciembre de 2024 ningún miembro de Comité Técnico y Directivo Relevante mantiene en lo individual una tenencia mayor a 1% de los CBFIs en circulación.

Durante el ejercicio reportado el Fiduciario pagó la cantidad total de Ps.1,924,451 pesos moneda nacional a los miembros independientes del Comité Técnico y de sus comités de apoyo por la asistencia de ellos, según haya correspondido, a las sesiones de dichos comités que se celebraron durante dicho ejercicio, de conformidad con lo aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores.

Asimismo, la compensación total al Administrador durante el ejercicio reportado fue por la cantidad de Ps.97,269,738 por la porción fija. No se reconoció ninguna provisión para la porción variable durante el 2024. La porción variable está sujeta al cumplimiento de los KPIs establecidos revisados por el Comité de Prácticas Societarias y aprobado por el Comité Técnico. Ninguno de los Directivos Relevantes o demás empleados del Administrador recibe compensación alguna por parte del Fiduciario del Fideicomiso.

Compensación de los miembros del Comité Técnico

Fibra Upsite participó en un estudio del *Hub* de Compensación Ejecutiva de Mercer, que analizó las prácticas de gobierno corporativo de 34 empresas públicas en México. El estudio evaluó la estructura organizacional, compensación, beneficios y perfil de los consejos de administración. Mercer destaca la importancia de los Consejos de Administración en la toma de decisiones estratégicas, y cómo el análisis de las mejores prácticas en relación a su estructura, funcionamiento y compensación puede ayudar a las empresas a incrementar el compromiso de sus miembros y cumplir con sus objetivos de crecimiento y sustentabilidad.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

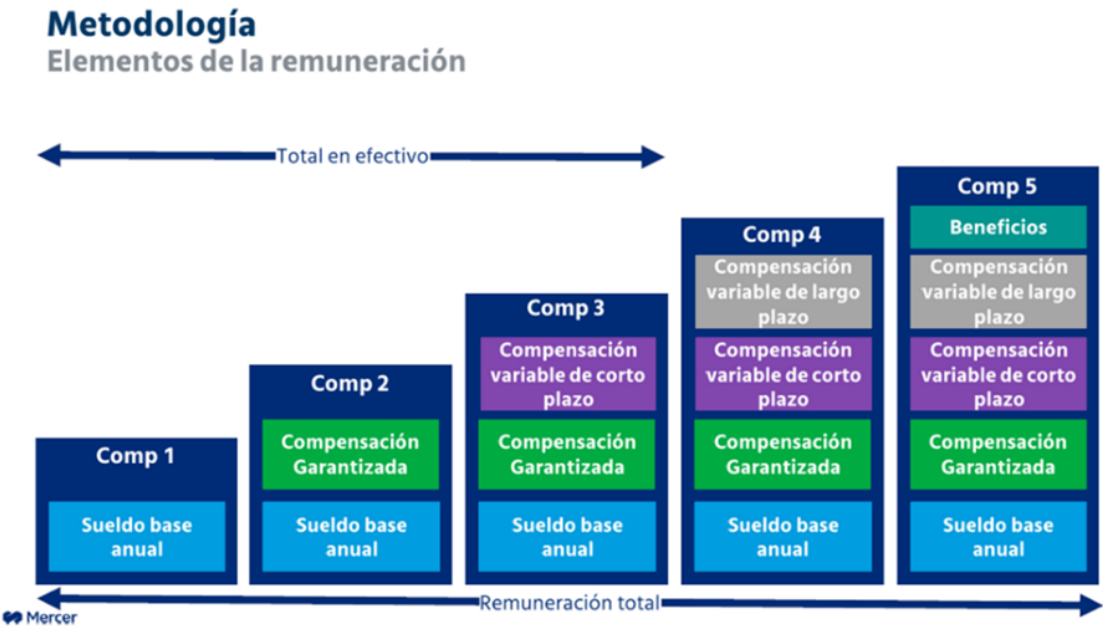
En línea con las mejores prácticas, la Asamblea de Tenedores aprobó el pago de emolumentos para los Miembros Independientes del Comité Técnico y sus comités de apoyo, con el objetivo de atraer y retener profesionales altamente calificados. Además, Fibra Upsite está dentro del 10% de empresas del estudio de Mercer que otorga a sus miembros un Seguro de Responsabilidad Civil (D&O). Cabe destacar que Fibra Upsite es una de tres empresas en el estudio que realiza una evaluación del desempeño de su Comité Técnico. Los miembros patrimoniales que participan en el Comité Técnico lo hacen sin recibir emolumentos.

Los emolumentos asignados a los miembros independientes del Comité Técnico y de los Comités de apoyo se encuentran dentro de los parámetros del mercado, considerando factores como el tamaño de la empresa, sus activos, la industria, el sector y las responsabilidades inherentes a sus cargos.

Compensación del Administrador

Siguiendo las recomendaciones de nuestro Comité Técnico y Comité de Prácticas Societarias y ASG como una mejor práctica, Fibra Upsite, a través de Mercer, realiza periódicamente un estudio de compensación del Administrador para mantener los salarios a mercado. Este estudio se basa en las Encuestas de Remuneración de Mercer y considera la Remuneración Total y beneficios. Dentro de esta estrategia de compensación influyen los siguientes factores:

- Factores Internos: Estrategia de negocios, programas de pago actuales, expectativas de los ocupantes, cultura de *ownership*, restricciones financieras, estructura de la organización.
- Factores Externos: Prácticas salariales competitivas, expectativas de desempeño del mercado, tendencias de mercado, regulaciones/legislación, tratamiento fiscal, reglas contables.



Código de Ética

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Hemos implementado un código de ética con el fin de que todos los miembros de Fibra Upsite (incluyendo los miembros de nuestro Comité Técnico y los colaboradores de Fibra Upsite) hagan lo correcto en el desempeño de sus actividades y funciones, dentro del marco ético y legal.

Fibra Upsite está comprometida a operar el negocio bajo los más altos estándares éticos. Tenemos una obligación con todos nuestros grupos de interés con quienes interactuamos a ser honestos, justos y sinceros en todas nuestras operaciones.

En Fibra Upsite estamos conscientes del papel que jugamos como promotores del cambio, por ello nos comprometemos a respetar los Principios de Ecuador y los diez principios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas.

Administradores de la empresa [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Fernandez Guerra Javier	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2025-03-19	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Anual (Ratificable)	Miembro
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
7 años	NA
Información adicional	
Javier es Ingeniero Civil por la Universidad Anáhuac y cuenta con una maestría en Administración de Empresas por The American University en Washington D.C. Actualmente, se desempeña como inversionista independiente y posee una amplia trayectoria en los sectores inmobiliario, financiero y aeronáutico. Durante dieciocho años, fue socio y miembro del consejo de administración de Corporación Inmobiliaria Vesta (Vesta), donde contribuyó al crecimiento y consolidación de la empresa. Previamente, ocupó posiciones clave en Grupo SONI, donde se desempeñó como consejero delegado de la presidencia, además de haber sido director de finanzas y director inmobiliario a lo largo de diecinueve años. En el sector aeronáutico, asesoró financieramente al presidente del consejo de administración de Aeroméxico y ocupó el cargo de director de finanzas y administración tanto en Aeroméxico como en Mexicana de Aviación durante tres años. Asimismo, formó parte del consejo de administración de AeroPerú durante el mismo periodo. En el ámbito financiero, se desempeñó como director de fusiones y adquisiciones y director adjunto de financiamiento corporativo en Operadora de Bolsa por cinco años, participando activamente en importantes transacciones estratégicas.	

Garza Amador Mariángela	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Mujer	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2025-03-19	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Anual (Ratificable)	Miembro
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
7 años	NA
Información adicional	
Mariángela cuenta con más de 28 años de experiencia en el sistema financiero. Actualmente se desempeña como CEO de una Oficina de Inversiones Familiar. Previamente estuvo 9 años como Directora de Inversiones en Afore Coppel, donde tuvo la oportunidad de participar en la creación y desarrollo de la parte financiera del Grupo. Trabajó durante 9 años en Dresdner Bank, como gestor del portafolio de sociedades de inversión de deuda, y en 1996 participó en la creación de Afore Bancrecer-Dresdner e implementó una de las primeras Siefors como operadora de deuda. Inició su carrera profesional en GBM, Casa de Bolsa en el área de Mercado de Dinero Internacional y en 1994 trabajó en	

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

la CNBV en el área de supervisión bancaria. Estudió la licenciatura en administración de empresas en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), ha tomado varios cursos de especialización y certificación en finanzas, inversiones y derivados y en 2011 realizó el programa de alta dirección de empresas en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE).

Saiso Alva Vicente	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2025-03-19	Ordinaria
Período por el cual fueron electos	Cargo
Anual (Ratificable)	Miembro
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
7 años	NA
Información adicional	
Vicente es Director Corporativo de Sustentabilidad en CEMEX, donde lidera la estrategia global en materia ambiental, social y de gobernanza (ASG). Es licenciado en Contaduría Pública por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y cuenta con un MBA por la escuela de negocios Kellogg de la Universidad de Northwestern en Chicago. A lo largo de su trayectoria en CEMEX, ha ocupado posiciones clave, incluyendo la Vicepresidencia de Planeación Estratégica para las regiones de Asia y el Mediterráneo, así como la Dirección de CEMEX en Tailandia. En su rol actual, coordina la implementación de iniciativas de sustentabilidad en todas las operaciones de la compañía a nivel global, asegurando el cumplimiento de los compromisos ambientales y la adopción de mejores prácticas en la industria. Además, representa a CEMEX en el World Business Council for Sustainable Development (WBCSD), forma parte del Consejo Directivo de CESPEDS (organismo dentro del Consejo Coordinador Empresarial) y del Consejo Directivo del Fondo de Agua Metropolitano de Monterrey. También preside el Grupo de Sustentabilidad del Comité de Emisoras de la Bolsa Mexicana de Valores, impulsando la adopción de estándares sostenibles en el mercado financiero.	

Marie Suki Lenora	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Mujer	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2025-03-19	Ordinaria
Período por el cual fueron electos	Cargo
Anual (Ratificable)	Miembro
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
4 años	N/A
Información adicional	
Lenora cuenta con más de 30 años de experiencia en el sector de finanzas e inversión y cuenta con experiencia en finanzas sustentables, la integración de "ESG", innovación en sustentabilidad, bienes raíces y desarrollo urbano. Trabajó por más de 7 años en Bloomberg donde ocupó varios cargos incluidos el de directora de finanzas sustentables, ha sido consejera y parte del Comité de Inversión en Jessie Smith Noyes Foundation durante 5 años, fundó Smarth Cities Advisors y ha sido funcionaria en diferentes empresas incluidas The Earth Institute at Columbia University, Banco Santander, OffitBank y el Banco Mundial. Estudió su licenciatura en economía en la Universidad de Houston y cuenta con un MBA en el Massachusetts Institute of Technology. Ha sido ponente en diferentes conferencias como en Bloomberg Sustainable Business Summits, PRI in Person, RI Americas, Green Bonds Americas, Mission Investors Exchange, Confluence Philanthropy.	

Estevez Alverde Enrique	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2025-03-19	Ordinaria
Período por el cual fueron electos	Cargo
Anual (Ratificable)	Miembro
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Uribe Fernandez Oscar Ricardo	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2025-03-19	Ordinaria
Período por el cual fueron electos	Cargo
Anual (Ratificable)	Miembro
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
7 años	NA
Información adicional	
Cuenta con amplia experiencia en el sector gasero y automotriz. Es director y consejero de diversas empresas que conforman el área de gas del Grupo Uribe. Durante 4 años fue Miembro Suplente del Consejo de Administración de Banco del Bajío. Es ingeniero Agrónomo por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey o ITESM y también cuenta con un MBA por la Universidad de George Washington en EUA.	

Marti Cotalero Jose Antonio	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2025-03-19	Ordinaria
Período por el cual fueron electos	Cargo
Anual (Ratificable)	Miembro
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
7años	N/A
Información adicional	
José cuenta con más de 40 años de experiencia profesional en el área de Recursos Humanos. Actualmente dirige su propia firma de consultoría y es consejero de diferentes empresas. Anteriormente desempeñó la función de Recursos Humanos para Citi/Banamex a nivel América Latina durante 10 años y para Bank of America en México. Previamente trabajó durante 24 años para General Electric en México y EUA como VP de Recursos Humanos. Estudió la licenciatura en Economía en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y graduado del programa avanzado en Recursos Humanos del Centro de Desarrollo de General Electric en NYC.	

Alva Dominguez Claudia	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Mujer	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2025-03-19	Ordinaria
Período por el cual fueron electos	Cargo
Anual (Ratificable)	Miembro
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2 años	N/A
Información adicional	
Claudia Alva Dominguez cuenta con casi 20 años de experiencia laboral, liderando equipos multifuncionales a lo largo de Latinoamérica en	

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

industrias de consumo masivo, retail y tecnología. Claudia inició su carrera en Procter and Gamble donde trabajó en la logística. De ahí tuvo la oportunidad de trabajar en el departamento de Marketing de Nestlé liderando una de sus marcas conocidas en México. tuvo también la oportunidad de trabajar tres años en Panamá, liderando equipos de marketing para la región, antes de unirse a Amazon donde trabajó por más de 8 años. Claudia fue parte del equipo de lanzamiento de Amazon México, llegando a liderar equipos de producto y comerciales, antes de convertirse en la cabeza del programa de Amazon Prime, así como ser la líder de reclutamiento para vendedores en Latinoamérica. Actualmente Claudia funge como General Manager del Marketplace de Nu Bank, la Fintech más grande del mundo. Claudia es ingeniera mecatrónica de profesión por parte del TEC de Monterrey y cuenta con un MBA en la universidad de Rice en EUA.

No Independientes [Miembro]

Ituarte Egea Alejandro	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2025-03-19	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Anual (Ratificable)	Miembro
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
7 años	NA
Información adicional	
De 1997 a 1998 trabajó como analista en el departamento de Destinación de Recursos en Nacional Financiera (NAFINSA). De 1998 a 2016 trabajó como Director de Finanzas y Administración y Director de Inversiones de Vesta. Se graduó como Ingeniero Industrial y Contabilidad de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) y obtuvo la Maestría en Finanzas en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM). Fue responsable de la estructuración del Parque Aeroespacial en Querétaro y el DSP Park de Nissan. Algunas de sus funciones en Fibra Upsite son: proponer las estrategias de ingeniería financiera y estructuración del modelo de negocio generador de valor agregado e innovador. Apoyar al Comité Técnico en el establecimiento y seguimiento de resultados e inversiones financieras. Evaluar y asegurar que la estructura organizacional soporte el crecimiento de nuevos negocios de la compañía. Atraer nuevos negocios e inversionistas que aporten valor a la compañía y sus grupos de interés. Representar a la compañía con afores, bancos, inversionistas, fondos de inversión, analistas, eventos relevantes, entre otros. Desarrollar con miras a futuro modelos y análisis financieros para proveer de inteligencia a la organización. Responsable de la planeación del flujo de efectivo y apalancamiento de la compañía. Diseñar, e implementar análisis de inteligencia de mercado aplicado a nuevas inversiones, políticas y procedimientos. Asegurarse del cumplimiento legal y regulatorio de todas las funciones financieras.	

Valle Pereña Juan Manuel	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2025-03-19	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Anual (Ratificable)	Miembro
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
4 años	NA
Información adicional	
Representate Afore Coppel. Afore Coppel, son las siglas de una Administradora de Fondos para el Retiro, lo que en otros países se conoce como Planes de Pensiones. Afore Coppel es una empresa financiera autorizada por la SHCP, es decir, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público de México. A su vez, está supervisada por la CONSAR, que son las siglas de la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el retiro.	

Talavera De Noriega Juan Carlos	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2025-03-19	Ordinaria

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Anual (Ratificable)	Miembro
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
7 años	NA
Información adicional	
De 2004 a 2008 trabajó en diferentes compañías de desarrollo y corretaje en el Noroeste de México. Fue Presidente del Comité de Promoción Industrial de Ciudad Juárez, de 2010 a 2012 y de Desarrollo Económico de Ciudad Juárez, A.C., durante 2012 y 2013, en el Estado de Chihuahua. De 2008 a 2016 trabajó como Director Regional de la Zona Norte en Vesta. Se graduó de la Licenciatura en Comercio Internacional del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores Monterrey (ITESM). Algunas de sus funciones en Fibra Upsite son: liderar la atracción y promoción de nuestros desarrollos, productos y servicios a nuevos clientes. Ejecutar el proceso de inteligencia de mercado en la selección de clientes que cumplan con los estándares requeridos por el Modelo Upsite. Asegurar la retención de clientes a través de la implementación de la estrategia de servicio al cliente durante todo el ciclo de negocio. Asegurar que el ritmo de ocupación del portafolio cumpla con los objetivos organizacionales. Desarrollar la relación de la organización con clientes, gobiernos locales, corredores, sector inmobiliario, entre otros. Alinear la estrategia de atracción y selección de clientes con la comunicación y marketing de la compañía. Representar a la compañía en eventos de promoción y atracción de clientes nacionales e internacionales. Formar y desarrollar un equipo talentoso para apoyar los esfuerzos comerciales de la organización.	

Trujillo Quintana Roque Alonso	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2025-03-19	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Anual Ratificable	Miembro
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
7 años	NA
Información adicional	
De 1997 a 1998 trabajó como Gerente de Construcción en Tecnyo del Norte. De 1999 a 2001 trabajó como Gerente de construcción en Construcción y Servicio. De 2001 a 2016 trabajó como Director de Desarrollo en Vesta. Se graduó de Ingeniería Civil de la Universidad Autónoma de Baja California. Algunas de sus funciones en Fibra Upsite son: liderar la compañía en el desarrollo y crecimiento de negocios, productos y servicios estratégicos. Apoyar al Comité Técnico en el establecimiento y seguimiento de los resultados de nuevos negocios. Liderar la estrategia y posicionamiento de las marcas por producto. Asegurar que la compañía cuenta con las capacidades necesarias para el desempeño y rentabilidad de nuevos negocios. Atraer nuevos negocios y socios estratégicos que aporten valor a la compañía y sus grupos de interés. Asegurar la operación eficiente, flexible y ágil de la compañía. Establecer presupuestos y prácticas de gestión para nuevos desarrollos y negocios inmobiliarios. Representar a la compañía ante gobierno, proveedores, clientes, entre otros.	

Martínez García Francisco Javier	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2025-03-19	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Anual Ratificable	Miembro
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
7 años	NA
Información adicional	
Representate Afore Coppel. Afore Coppel, son las siglas de una Administradora de Fondos para el Retiro, lo que en otros países se conoce como Planes de Pensiones. Afore Coppel es una empresa financiera autorizada por la SHCP, es decir, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público de México. A su vez, está supervisada por la CONSAR, que son las siglas de la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el retiro.	

Balmaceda García Rodolfo Gerardo	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2025-03-19	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Anual (Ratificable)	Presidente
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
7 años	NA
Información adicional	
De 1983 a 1985 trabajó en la Secretaría de Programación y Presupuesto. De 1985 a 1990 trabajó como Subdirector del área de Financiamiento Corporativo en Operadora de Bolsa, Casa de Bolsa. De 1990 a 1994 trabajó como Consejero para el Gobierno Mexicano en la Oficina del Tratado de Libre Comercio en Washington D.C. En 1994, fundó una compañía de desarrollo inmobiliario industrial que se transformó en Corporación Inmobiliaria Vesta ("Vesta") en 1998. De 1998 a 2015, como miembro fundador, sostuvo varias posiciones en esta empresa, incluyendo una posición en el Consejo de Administración. Fue Presidente de la Asociación Mexicana de Parques Industriales (AMPIP) durante 2014 y 2015. Obtuvo la Licenciatura en Economía en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores Monterrey y un posgrado en Desarrollo Económico y Políticas Públicas en la Comisión Económica para América Latina (CEPAL) en Chile. Algunas de sus funciones como Director General de Fibra Upsite son: guiar el rumbo estratégico de la empresa y alineación de responsabilidades de los funcionarios clave a los objetivos organizacionales. Ser el vínculo entre el Comité Técnico y ejecutivos de la organización proveyéndoles con información relevante para llevar a cabo sus responsabilidades. Apoyar al Comité Técnico en el establecimiento de objetivos estratégicos, metas, presupuestos, políticas y procedimientos para agregar valor, mayor penetración de mercado, rentabilidad, retorno de inversión e innovación en los productos y servicios. Proveer lineamientos, directrices y autorización a los ejecutivos de la Fibra para llevar a cabo el plan estratégico en base a los procedimientos y políticas de la compañía. Ser responsable del desempeño de la compañía y cumplimiento de los objetivos estratégicos a corto, mediano y largo plazo. Establecer y mantener canales de comunicación eficientes en toda la compañía y grupos de interés. Liderar las relaciones públicas y de representación de la compañía.	

Directivos relevantes del administrador [Miembro]

Balmaceda García Rodolfo Gerardo	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2018-06-12	No aplica
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Indefinido	Director General & Director Jurídico
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
7 años	NA
Información adicional	
Cuenta con 30 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.	

Ituarte Egea Alejandro	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2018-06-12	No aplica
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Indefinido	Director de Estrategia
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
7 años	NA
Información adicional	
Cuenta con más de 25 años de experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo haber sido el director de finanzas y administración y director de inversiones de una de las empresas líderes en el sector inmobiliario que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.	

Clave de Cotización: FIBRAUP

Año: 2024

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Trujillo Quintana Roque Alonso	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2018-06-12	No aplica
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Indefinido	Director de Desarrollo
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
7 años	NA
Información adicional	
Cuenta con más de 25 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.	

Talavera De Noriega Juan Carlos	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2018-06-12	No aplica
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Indefinido	Director Comercial
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
7 años	NA
Información adicional	
Cuenta con más de 18 años de experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo haber sido director comercial de una de las empresas líderes en el sector inmobiliario que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.	

Wolska na Iga Maria	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Mujer	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2018-12-06	No aplica
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Indefinido	Directo de Finanzas y Administración
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
7 años	NA
Información adicional	
Cuenta con más de 15 años de experiencia en el sector inmobiliario y financiero, incluyendo haber sido la directora de relación con inversionistas de una de las empresas líderes en el sector inmobiliario que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.	

Lelo de Larrea Gaudiano Alejandro	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2018-06-12	No aplica
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Indefinido	Director Regional
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
7 años	NA
Información adicional	
Cuenta con más de 13 años de experiencia en el sector inmobiliario y de la construcción, incluyendo haber sido gerente de sustentabilidad de	

Clave de Cotización: FIBRAUP

Año: 2024

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

una de las empresas líderes en el sector inmobiliario que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.

Trujillo Quintana Daniel Roberto	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2018-06-12	No aplica
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Indefinido	Director de Desarrollo
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
7 años	NA
Información adicional	
Cuenta con más de 20 años de experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo haber sido director de desarrollo de una de las empresas líderes en el sector inmobiliario que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.	

Porcentaje total de hombres como

Directivos Relevantes: 86

Porcentaje total de mujeres como

Directivos Relevantes: 14

Porcentaje total de hombres miembros de Comité Técnico:

71

Porcentaje total de mujeres miembros de Comité Técnico:

29

Cuenta con programa o política de inclusión laboral:

Si

Descripción de la política o programa de inclusión laboral

Política de Inclusión Laboral

El Administrador está comprometido a proporcionar un ambiente de trabajo que esté libre de cualquier forma de discriminación con base en raza, grupo étnico, sexo, creencias, religión, edad, discapacidad, o preferencias sexuales. Es política del Administrador proporcionar igualdad de oportunidades a los empleados con relación a contratación, nivel de sueldo, capacitación y desarrollo, promociones y otros términos de trabajo.

Los principales ejecutivos del equipo de administración cuentan con una amplia experiencia en el sector. Durante este tiempo el equipo diseñó esquemas y estructuras legales, financieras y comerciales para el levantamiento de capital privado, capital público y el desarrollo de infraestructura que permitieron ejecutar proyectos de alto impacto en el país.

Tenedores [Sinopsis]

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Tenedores beneficiarios de más del 10% de los CBFIs [Miembro]

Afore Coppel SA de CV	
Tenencia (en %)	32%
Información adicional	
Afore Coppel, son las siglas de una Administradora de Fondos para el Retiro, lo que en otros países se conoce como Planes de Pensiones. Afore Coppel es una empresa financiera autorizada por la SHCP, es decir, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público de México. A su vez, está supervisada por la CONSAR, que son las siglas de la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el retiro.	

Afore Azteca S.A.de C.V	
Tenencia (en %)	30%
Información adicional	
La Afore Azteca comenzó a operar en el año 2003. Con el tiempo ha variado de ser una de las de rendimientos más bajos a los más altos en sus diversas Siefiores. En cuanto a comisiones, históricamente ha sido una de las que cobran más por la administración de los ahorros de los trabajadores afiliados. Afore Azteca es una de las afores con más presencia en toda la República Mexicana, ya que se encuentra un módulo de atención al cliente en cada sucursal de Banco Azteca y Elektra. Por lo que, a diferencia de otras afores, no tendrás que recorrer grandes distancias para realizar trámites en tu afore.	

Subcomités [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Javier Fernandez Guerra	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de inversiones/ Comité de nominaciones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2025-03-19	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
Anual(Ratificable)	Hombre
Información adicional	
Javier es Ingeniero Civil por la Universidad Anáhuac y estudió una maestría en Administración de Empresas por The American University de Washington D.C. Actualmente se desempeña como inversionista independiente. Fue socio y miembro del consejo de administración de Corporación Inmobiliaria Vesta (Vesta) durante dieciocho años. Se desempeñó como consejero delegado de la presidencia de Grupo SONI en el cual también fue director de finanzas y director inmobiliario durante diecinueve años. Se desempeñó como asesor financiero y bursátil del presidente del consejo de administración de Aeroméxico y fungió como director de finanzas y administración de Aeroméxico y Mexicana de Aviación durante tres años. Aunado a esto se desempeñó como miembro del consejo de administración de AeroPerú durante tres años. Fue director de fusiones y adquisiciones y director adjunto de financiamiento corporativo en Operadora de Bolsa durante cinco años.	

Mariángela Garza Amador	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de auditoría
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2025-03-19	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
Anual(Ratificable)	Mujer
Información adicional	
Mariángela cuenta con más de 25 años de experiencia en el sistema financiero. Actualmente se desempeña como CEO de una Oficina de Inversiones Familiar. Previamente estuvo 9 años como Directora de Inversiones en Afore Coppel, donde tuvo la oportunidad de participar en la creación y desarrollo de la parte financiera del Grupo. Trabajó durante 9 años en Dresdner Bank, como gestor del portafolio de sociedades de inversión de deuda, y en 1996 participó en la creación de Afore Bancrecer-Dresdner e implementó una de las primeras Siefiores como operadora de deuda. Inició su carrera profesional en GBM, Casa de Bolsa en el área de Mercado de Dinero Internacional y en 1994 trabajó en la CNBV en el área de supervisión bancaria. Estudió la licenciatura en administración de empresas en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), ha tomado varios cursos de especialización y certificación en finanzas, inversiones y derivados y en 2011 realizó el programa de alta dirección de empresas en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE).	

Vicente Saiso Alva	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de auditoría
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

2025-03-19	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
Anual(Ratificable)	Hombre
Información adicional	
Vicente es director corporativo de Sustentabilidad de CEMEX. Cuenta con una licenciatura en contaduría pública por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y tiene un MBA de la escuela de negocios Kellogg de la Universidad de Northwestern en Chicago. Dentro de CEMEX fue vicepresidente de Planeación Estratégica en las regiones de Asia y Mediterráneo y también fue director de país de CEMEX en Tailandia. Dentro de su responsabilidad actual, coordina la ejecución de iniciativas de sustentabilidad a ser implementadas en todas las operaciones de CEMEX a nivel global. Es representante de CEMEX en el World Business Council for Sustainable Development (WBCSD), en el Consejo Directivo de CESPEDS (que forma parte del Consejo Coordinador Empresarial) y en el Consejo Directivo del Fondo de Agua Metropolitano de Monterrey. Es presidente del Grupo de Sustentabilidad del Comité de Emisoras de la Bolsa Mexicana de Valores.	

Leonora Marie Suki	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de practicas societarias
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2025-03-19	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
Anual(Ratificable)	Mujer
Información adicional	
Lenora cuenta con más de 30 años de experiencia en el sector de finanzas e inversión y cuenta con experiencia en finanzas sustentables, la integración de "ESG", innovación en sustentabilidad, bienes raíces y desarrollo urbano. Trabajó por más de 7 años en Bloomberg donde ocupó varios cargos incluidos el de directora de finanzas sustentables, ha sido consejera y parte del Comité de Inversión en Jessie Smith Noyes Foundation durante 5 años, fundó Smarth Cities Advisors y ha sido funcionaria en diferentes empresas incluidas The Earth Institute at Columbia University, Banco Santander, OffitBank y el Banco Mundial. Estudió su licenciatura en economía en la Universidad de Houston y cuenta con un MBA en el Massachusetts Institute of Technology. Ha sido ponente en diferentes conferencias como en Bloomberg Sustainable Business Summits, PRI in Person, RI Americas, Green Bonds Americas, Mission Investors Exchange, Confluence Philanthropy.	

Jose Antonio Marti Cotalero	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de practicas societarias
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2025-03-19	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
Anual(Ratificable)	Hombre
Información adicional	
José cuenta con más de 40 años de experiencia profesional en el área de Recursos Humanos. Actualmente dirige su propia firma de consultoría y es consejero de diferentes empresas. Anteriormente desempeñó la función de Recursos Humanos para Citi/Banamex a nivel América Latina durante 10 años y para Bank of America en México. Previamente trabajó durante 24 años para General Electric en México y EUA como VP de Recursos Humanos. Estudió la licenciatura en Economía en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y graduado del programa avanzado en Recursos Humanos del Centro de Desarrollo de General Electric en NYC	

Enrique Estevez Alverde	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de auditoria
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2025-03-19	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
Anual(Ratificable)	Hombre
Información adicional	
Enrique es licenciado en administración de empresas por la Universidad Anáhuac de la Ciudad de México. Ha estudiado diversos cursos en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE), Unión Social de Empresarios Mexicanos (USEM) y Harvard Business School (HBS) sobre alta dirección, formación social, gobierno corporativo, estrategia para micro-finanzas, desarrollo inmobiliario y empresas familiares. Trabajó en Comercial Mexicana como Director de Auditoría, en Terrazos Esmon como Director General, fundador y Director General de Pisos y	

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Más y también se desempeñó como Director General de Recubre. Ha participado como miembro de los consejos consultivos de Banamex, Banca Serfin, Fundación Dibujando un Mañana y Fundación Proempleo Productivo.

Claudia Alva Domínguez	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de practicas societarias
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2025-03-19	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
Anual(Ratificable)	Mujer
Información adicional	
Claudia Alva Domínguez cuenta con casi 20 años de experiencia laboral, liderando equipos multifuncionales a lo largo de Latinoamérica en industrias de consumo masivo, retail y tecnología. Claudia inició su carrera en Procter and Gamble donde trabajó en la logística. De ahí tuvo la oportunidad de trabajar en el departamento de Marketing de Nestlé lidereando una de sus marcas conocidas en México. tuvo también la oportunidad de trabajar tres años en Panamá, liderando equipos de marketing para la región, antes de unirse a Amazon donde trabajó por más de 8 años. Claudia fue parte del equipo de lanzamiento de Amazon México, llegando a liderar equipos de producto y comerciales, antes de convertirse en la cabeza del programa de Amazon Prime, así como ser la líder de reclutamiento para vendedores en Latinoamérica. Actualmente Claudia funge como General Manager del Marketplace de Un Bank, la Fintech más grande del mundo. Claudia es ingeniera mecatrónica de profesión por parte del TEC de Monterrey y cuenta con un MBA en la universidad de Rice en EUA.	

No Independientes [Miembro]

Alejandro Ituarte Egea	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de inversiones/ Comité de nominaciones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2025-03-19	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
Anual(Ratificable)	Hombre
Información adicional	
Cuenta con más de 25 años de experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo haber sido el director de finanzas y administración y director de inversiones de una de las empresas líderes en el sector inmobiliario que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.	

Roque Alonso Trujillo Quintana	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de inversiones/ Comité de nominaciones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2025-03-19	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
Anual(Ratificable)	Hombre
Información adicional	
Cuenta con más de 25 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.	

[425000-NBIS3] Información financiera del fideicomiso

Información financiera seleccionada del fideicomiso:

La siguiente tabla presenta información financiera seleccionada con respecto a las operaciones del Fideicomiso durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022. Esta información financiera seleccionada deberá leerse en conjunto con los Estados Financieros Consolidados Auditados (consulte el apartado “Anexos” de este Reporte Anual).

Los estados financieros consolidados incluidos en este Reporte Anual han sido auditados por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C., nuestro Auditor Externo.

Resumen de información financiera comparativa por los últimos 3 ejercicios.

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218

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

Estado de posición financiera (pesos mexicanos)

Ps.	31-Dec-24	31-Dec-23	31-Dec-22
Activo Circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,373,971,460	600,661,665	493,966,376
Cientes	0	1,276,512	7,350
Otras cuentas por cobrar	2,835,132	1,595,798	1,464,621
Impuesto al valor agregado por recuperar	73,971,455	180,840,817	195,856,437
Total del Activo Circulante	1,450,778,048	784,374,791	691,294,785
Activo No Circulante			
Efectivo restringido	8,575,594	6,756,077	6,089,923
Otros activos	1,098,358	3,852,520	2,760,692
Propiedades de inversión	5,104,699,055	3,803,288,582	3,472,640,365
Total de Activo no Circulante	5,114,373,007	3,813,897,179	3,481,490,980
Total del Activo	6,565,151,055	4,598,271,970	4,172,785,765
Pasivo Circulante			
Porción circulante de deuda de largo plazo	43,943,892	22,948,384	9,175,429
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados y partes relacionadas	4,366,955	50,077,495	83,587,042
Rentas cobradas por anticipado	3,255,697	0	0
Total del Pasivo Circulante	51,566,543	73,025,878	92,762,471
Pasivo Largo Plazo			

Clave de Cotización: FIBRAUP

Año: 2024

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Rentas cobradas por anticipado	23,368,312	19,247,528	20,356,954
Deuda a largo plazo	2,315,683,282	1,450,314,174	1,014,638,862
Depósitos en garantía	25,578,298	20,698,780	17,037,361
Total del Pasivo Largo Plazo	2,364,629,892	1,490,260,483	1,052,033,176
Total del Pasivo	2,416,196,436	1,563,286,361	1,144,795,647
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Patrimonio contribuido	1,919,049,257	1,919,049,257	1,919,049,257
Resultados acumulados	2,220,182,484	1,115,936,352	1,108,940,860
Valuación de recompra de CBFIs	9,722,878	0	0
Total del Patrimonio	4,148,954,619	3,034,985,609	3,027,990,117
Total del Pasivo y Patrimonio	6,565,151,055	4,598,271,970	4,172,785,765

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

Ps.	31-Dec-24	31-Dec-23	31-Dec-22
Ingreso por arrendamiento	255,110,105	176,503,725	118,116,154
Ingresos por CAM	18,621,296	12,263,837	0
Ingresos totales	273,731,401	188,767,562	118,116,154
Costo de operación	(22,687,365)	(16,007,206)	(22,351,714)
Gastos de administración	(104,320,639)	(131,296,678)	(172,350,524)
Utilidad (Pérdida) de operación	146,723,397	41,463,678	(76,586,084)
Otros ingresos	474,855	(5,108,118)	4,397,920
Intereses a favor y productos financieros	35,473,574	19,234,749	3,476,618
Gastos financieros	(120,378,499)	(78,260,247)	(40,135,206)
Utilidad (pérdida) cambiaria	(224,763,340)	108,115,156	9,627,052
Total resultado integral de financiamiento	(309,668,264)	49,089,659	(27,031,536)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	1,266,716,145	(78,449,727)	113,773,968
Utilidad (pérdida) neta del periodo	1,104,246,132	6,995,492	14,554,267
Valuación de recompra de CBFIs	9,722,878	0	0

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	1,113,969,010	6,995,492	14,554,267
Utilidad neta e integral básica por CBFi	19.8013	0.1243	0.2587
Utilidad neta e integral básica por CBFi (diluída)	8.2822	0.0520	0.1082
CBFi en circulación *	56,257,365	56,257,365	56,257,365
CBFi en circulación con efectos de dilución **	134,502,076	134,502,076	134,502,076

*De este número de CBFi,3,290,867, 2,519,833 y 2,142,833 no habían sido entregados al cierre del 2022, 2023 y 2024.

**Este número considera 78,244,711 CBFi que pueden ser ofertados públicamente en México y en el extranjero.

Durante el 4T24 se modificó la presentación de los ingresos y costos de operación, excluyendo aquellos ingresos y costos reembolsables por nuestros arrendatarios, principalmente derivados del consumo de energía y agua. Dichos ingresos y costos corresponden a una actividad comercial que no está directamente relacionada con nuestra operación, y pueden variar de manera imprevista. Este cambio tuvo impacto en el ION, en el ION Ajustado y en la UAFIDA. La nueva metodología de cálculo fue aplicada de forma retroactive en los Estados Financieros Auditados (Nota 3, inciso c).

Reclasificaciones - Los estados financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 han sido reclasificados en el rubro de ingresos para conformar su presentación con la utilizada en 2024 acorde a la operación correspondiente. Las reclasificaciones realizadas se presentan como sigue:

	Originalmente Reportado	Incremento (decremento)	Reclasificación retroactiva
Ingresos por arrendamiento	200,435	(23,931)	176,504
Ingresos por cuota de mantenimiento	-	12,264	12,264
Costos de operación de las propiedades de inversión	33,330	(17,323)	16,007
Otros ingresos (gastos)	-	5,108	(5,108)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(77,902)	548	(78,450)

Resultados de la Operación 2024, comparado con el ejercicio concluido en el 2023

Ingresos

Los ingresos acumulados al cierre de 31 de diciembre de 2024 totalizaron Ps.273,731,401 comparados con Ps.188,767,562 al cierre del 2023. El ingreso operativo neto total fue de Ps.251,044,036 y de Ps.172,760,356, representado un incremento de 45.3% año contra año.

Gastos de administración

Los gastos de administración acumulados totalizaron Ps.104,320,639 al 31 de diciembre de 2024, comparados con los Ps.131,296,678 al cierre del 2023, lo que representa la disminución de 20.5% año contra año. Este decremento se debe principalmente a que durante 2024 no se reconoció la provisión para sueldos y salarios variables debido a que no

hubo nuevos desarrollos y por lo tanto renta de inmuebles, por lo que no se determinaron KPIs para el Administrador, lo que alinea los intereses con los de los inversionistas.

El monto reportado se encuentra en línea con el presupuesto anual autorizado por el Comité Técnico.

Otros ingresos (gastos)

Otros ingresos ascendieron a Ps.474,855 al cierre del 2024 comprado con un gasto de Ps.5,108,118 como resultado de los reembolsos correspondientes a consumos de energía y agua de nuestros arrendatarios.

Intereses ganados

Los ingresos por intereses acumulados al 31 de diciembre de 2024 fueron de Ps.35,473,574 debido a la inversión de los recursos de la caja en los instrumentos gubernamentales. Los ingresos por intereses al cierre de 31 de diciembre de 2023 fueron de Ps.19,234,749, lo anterior representa un incremento de 84.4% año contra año.

Gasto por interés

Los gastos por interés al cierre de 2024 fueron de Ps.120,378,499. Este monto incluye el pago de los intereses de las siete disposiciones de la deuda, así como los gastos incurridos para que dichas disposiciones sucedieran. Al 31 de diciembre de 2023 los gastos por intereses alcanzaron Ps.78,260,247.

Al cierre de 2024 se reconoció una pérdida cambiaria de Ps.224,763,340, ya que la mayoría de la caja y el 100% de la deuda se mantiene en dólares americanos. Derivado de lo anterior, la pérdida integral de financiamiento fue de Ps.309,668,264. Al 31 de diciembre de 2023 se reconoció la utilidad cambiaria de Ps.108,115,156, resultando en la utilidad integral de financiamiento de Ps.49,089,659.

Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión

Al cierre del 31 de diciembre de 2024 el ajuste al valor razonable de propiedades de inversión de Fibra Upsite incrementó en a Ps.1,266,716,145 comparado con un decremento de Ps.78,449,727 al cierre de 2023.

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

Utilidad

Al 31 de diciembre de 2024 se presenta una utilidad neta del periodo de Ps.1,104,246,132 comparada con la utilidad de Ps.6,995,492 al 31 de diciembre de 2023.

Activos

El saldo de Efectivo y Equivalentes fue de Ps.1,373,971,460 al cierre del 31 de diciembre de 2024 comparado con 600,661,665 al 31 de diciembre de 2023. Durante el año se registró la entrada de los intereses de las inversiones, así como, de la recuperación del IVA.

El saldo de Efectivo y Equivalentes fue invertido en papel gubernamental de corto plazo.

El efectivo restringido fue de Ps.8,575,594 y de Ps.6,756,077, al 31 de diciembre de 2023 y 2024, respectivamente. Lo anterior conforme a los términos y condiciones de la Línea de Crédito Global que se tiene contratada con Bancomext.

Impuestos por recuperar

Al 31 de diciembre de 2024, Fibra Upsite tiene Ps.73,971,455 de IVA por recuperar comparado con Ps.180,840,817 al 31 de diciembre de 2023, derivado de los gastos de emisión, los gastos en las propiedades de inversión (aportación de los terrenos), así como de los gastos de administración de Fibra Upsite.

Clientes

Al cierre del 2024 no se registró el saldo de los Clientes, comparado con el saldo de Ps.1,276,512 al 31 de diciembre de 2023.

Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2024, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.5,104,699,055 millones, representando un incremento del 34.2% respecto a los Ps.3,803,288,582 millones al 31 de diciembre de 2023.

Pasivos Circulantes

Los Pasivos Circulantes de Fibra Upsite alcanzaron Ps.51,566,543 al cierre del 31 de diciembre de 2024, los cuales corresponden en su mayoría a las provisiones de la porción variable de los sueldos y salarios del Administrador y las provisiones a corto plazo. Al 31 de diciembre de 2023 los Pasivos Circulantes fueron de Ps.73,025,878, representando una disminución de 29.3% año contra año.

Pasivos No Circulantes

Los Pasivos de largo plazo al 31 de diciembre de 2024 fueron Ps.2,364,629,892 los cuales incluyen la deuda bancaria, las rentas cobradas por anticipado de largo plazo y los depósitos de garantía a largo plazo entregados por nuestros inquilinos. La deuda de largo plazo fue de Ps.2,315,683,282 y está denominada en dólares de los Estados Unidos de América.

Los Pasivos no circulantes al 31 de diciembre de 2023 fueron Ps.1,490,260,483. La deuda de largo plazo fue de Ps.1,450,314,174 y está denominada en dólares de los Estados Unidos de América. Los primeros dos años comprenden únicamente el pago de intereses, y posteriormente, sobre la base de un calendario de amortización de 25 años, se pagarán mensualmente el principal y los intereses correspondientes.

Patrimonio contribuido

Al 31 de diciembre de 2024 el Patrimonio Contribuido del Fideicomiso es de Ps.1,919,049,257 está compuesto principalmente por los recursos obtenidos a través de los levantamientos de capital y por el valor de las reservas territoriales. Adicionalmente, el Fideicomiso CIB/3281 ("Escrow") mantiene reservados 2,159,462 CBFIs y su valor se verá reflejado dentro del Patrimonio del Fideicomiso una vez que dichos CBFIs hayan sido utilizados conforme a las instrucciones que eventualmente resuelva el Comité Técnico.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Al 31 de diciembre de 2023 el Patrimonio Contribuido del Fideicomiso es de Ps.1,919,049,257. Adicionalmente, el Fideicomiso CIB/3281 ("Escrow") mantiene reservados 2,536,597 CBFIs y su valor se verá reflejado dentro del Patrimonio del Fideicomiso una vez que dichos CBFIs hayan sido utilizados conforme a las instrucciones que eventualmente resuelva el Comité Técnico.

Flujo de operación

El flujo de operación (FFO) presenta un flujo positivo de Ps.58,861,260 al cierre de 2024, en comparación con un flujo negativo de Ps.18,215,440 en el mismo periodo de 2023. El FFO de Fibra Upsite está calculado de acuerdo con la guía propuesta por la AMEFIBRA.

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

Ps.	2024	2023	Var. %
Utilidad (pérdida) neta del periodo	1,104,246,132	6,995,492	na
Ajustes			
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	1,266,716,145	(78,449,727)	na
Utilidad (pérdida) cambiaria no realizada	(221,331,273)	103,660,659	na
FFO Atribuible	58,861,260	(18,215,440)	na
CBFIs en circulación	56,257,365	56,257,365	na
FFO por CBFi	1.046	(0.324)	na

Durante el ejercicio al 31 diciembre de 2024 ni 2023, no hubo Resultado Fiscal, razón por la cual no hubo distribuciones.

Resultados de la Operación 2023, comparado con el ejercicio concluido en el 2022

Ingresos

Los ingresos acumulados al cierre de 31 de diciembre de 2023 totalizaron Ps.188,767,562 comparados con Ps.118,116,154 al cierre del 2022. El ingreso operativo neto total fue de Ps.172,760,356 y de Ps.95,764,440, al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

Gastos de administración

Los gastos de administración acumulados totalizaron Ps.131,296,678 al 31 de diciembre de 2023, comparados con los Ps.172,350,524 al cierre del 2022.

El monto reportado se encuentra en línea con el presupuesto anual autorizado por el Comité Técnico.

Otros ingresos (gastos)

Otros ingresos ascendieron a Ps.5,108,118 al cierre del 2023 comprado con un ingreso de Ps.4,397,920 como resultado de los reembolsos correspondientes a consumos de energía y agua de nuestros arrendatarios.

Intereses ganados

Los ingresos por intereses acumulados al 31 de diciembre de 2023 fueron de Ps.19,234,749 debido a la inversión de los recursos de la caja en los instrumentos gubernamentales. Los ingresos por intereses al cierre de 31 de diciembre de 2022 fueron de Ps.3,476,618.

Resultado integral de financiamiento

Los gastos por interés al cierre de 2023 fueron de Ps.78,260,247. Este monto incluye el pago de los intereses de las seis disposiciones de la deuda, así como los gastos incurridos para que dichas disposiciones sucedieran. Al 31 de diciembre de 2022 los gastos por intereses alcanzaron Ps.40,135,206.

Al cierre de 2023 se reconoció la utilidad cambiaria de Ps.108,115,156, ya que la mayoría de la caja y el 100% de la deuda se mantiene en dólares americanos. Derivado de lo anterior, la utilidad integral de financiamiento fue de Ps.49,089,659.

Al 31 de diciembre de 2022, la utilidad cambiaria fue de Ps.9,627,052 y el resultado integral de financiamiento fue negativo de Ps.27,031,536.

Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión

Al cierre del 31 de diciembre de 2023 el ajuste al valor razonable de propiedades de inversión de Fibra Upsite decreció en a Ps.78,449,727 comparado con incremento de Ps.113,773,968 al cierre de 2022.

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

Utilidad

Al 31 de diciembre de 2023 se presenta una utilidad neta del periodo de Ps.6,995,492 comparada con la utilidad de Ps.14,554,267 al 31 de diciembre de 2022.

Activos

El saldo de Efectivo y Equivalentes fue de Ps.607,417,742 al cierre del 31 de diciembre de 2023. La cifra anterior incluye el monto de la caja de Ps.600,661,665 y el monto del efectivo restringido fue de Ps.6,756,077. Durante el trimestre se registró la entrada de recursos por la recuperación de IVA y, por otro lado, se hicieron pagos adicionales en las propiedades de inversión.

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

Impuestos por recuperar

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Al 31 de diciembre de 2023, Fibra Upsite tiene Ps.180,840,817 de Impuesto al Valor Agregado por recuperar comparado con Ps.195,856,437 al 31 de diciembre de 2022, derivado de los gastos de emisión, los gastos en las propiedades de inversión (aportación de los terrenos), así como de los gastos de administración de la Fibra.

Clientes

Al 31 de diciembre de 2023 se registró el saldo pendiente por cobrar de los clientes por Ps.1,276,512. Lo anterior fue cobrado al inicio de 2024. Al cierre del 2022 el saldo de los Clientes fue de Ps.7,350.

Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2023, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.3,803,288,582, representando un incremento del 9.5% respecto a los Ps.3,472,640,365 al 31 de diciembre de 2022.

Pasivos Circulantes

Los Pasivos Circulantes de Fibra Upsite alcanzaron Ps.73,025,828 al cierre del 31 de diciembre de 2023, los cuales corresponden en su mayoría a las provisiones de la porción variable de los sueldos y salarios del Administrador y las provisiones a corto plazo. Al 31 de diciembre de 2022 los Pasivos Circulantes fueron de Ps.92,762,471.

Pasivos No Circulantes

Los Pasivos no circulantes al 31 de diciembre de 2023 fueron Ps.1,490,260,483 los cuales incluyen la deuda bancaria, las rentas cobradas por anticipado de largo plazo y los depósitos de garantía a largo plazo entregados por nuestros inquilinos.

La deuda de largo plazo fue de Ps.1,450,314,174 y está denominada en dólares de los Estados Unidos de América. Los primeros dos años comprenden únicamente el pago de intereses, y posteriormente, sobre la base de un calendario de amortización de 25 años, se pagarán mensualmente el principal y los intereses correspondientes.

Al 31 de diciembre de 2022 los Pasivos de largo plazo fueron Ps.1,052,033,176 los cuales incluyen la deuda bancaria, las rentas cobradas por anticipado de largo plazo y los depósitos de garantía a largo plazo entregados por nuestros inquilinos. La deuda de largo plazo fue de Ps.1,014,638,862 y tiene la tasa de interés fija promedio de las disposiciones que se han realizado hasta la fecha es del 5.26%.

Patrimonio contribuido

Al 31 de diciembre de 2023 el Patrimonio Contribuido del Fideicomiso es de Ps.1,919,049,257 y está compuesto principalmente por los recursos obtenidos a través de los levantamientos de capital y por el valor de las reservas territoriales. Adicionalmente, el Fideicomiso CIB/3281 ("Escrow") mantiene reservados 2,536,597 CBFIs y su valor se verá reflejado dentro del Patrimonio del Fideicomiso una vez que dichos CBFIs hayan sido utilizados conforme a las instrucciones que eventualmente resuelva el Comité Técnico.

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

Flujo de operación

El flujo de operación (FFO) presenta un resultado negativo de Ps.18,215,440 al cierre de 2023, en comparación con Ps.99,219,700 en el mismo periodo de 2022. El FFO de la Fibra está calculado de acuerdo con la guía propuesta por la AMEFIBRA. Al cierre del 2023 ni al 2022, no se presenta el FFO ajustado (AFFO por sus siglas en inglés) ya que a la fecha de este reporte no se incluye ninguna inversión de capital adicional.

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218

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

FFO Reconciliación (pesos mexicanos)

Ps.	2023	2022	Var. %
Utilidad (pérdida) neta del periodo	6,995,492	14,554,267	(51.9)
Ajustes			
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(78,449,727)	113,773,968	169.0
Utilidad (pérdida) cambiaria no realizada	103,660,659	0	na
FFO Atribuible	(18,215,440)	(99,219,700)	(81.6)
CBFIs en circulación	56,257,365	56,257,365	0.0
FFO por CBFi	(0.324)	(1.764)	(81.6)

Durante el ejercicio al 31 diciembre de 2023 ni 2022, no hubo Resultado Fiscal, razón por la cual no hubo distribuciones.

Informe de créditos relevantes del fideicomiso:

El día 2 de octubre de 2020 el Fideicomiso firmó un contrato de crédito marco con el Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo ("Bancomext"), por un monto global hasta USD\$50,000,000.

El 15 de diciembre de 2020, se realizó la primera disposición al amparo de dicho contrato por un monto de USD\$11.7 millones con una tasa de interés es fija a siete años de 3.18%. Los primeros dos años del servicio de la deuda comprenderá únicamente el pago de intereses, y posteriormente sobre la base de un calendario de amortización de 25 años se pagará mensualmente el principal y los intereses correspondientes.

El 4 de octubre de 2021, se realizó la segunda disposición al amparo de dicho contrato por un monto de USD\$13,450,000 millones con una tasa de interés es fija a siete años de 3.85%. Los primeros dos años del servicio de la deuda comprenderá únicamente el pago de intereses, y posteriormente sobre la base de un calendario de amortización de 25 años se pagará mensualmente el principal y los intereses correspondientes.

La Asamblea de Tenedores celebrada el día 30 de marzo de 2022, autorizó la ampliación de esta línea de crédito por un monto de hasta USD\$50'000,000.00, con el propio Bancomext, así como la constitución de garantías reales o

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

fiduciarias que sean requeridas para llevar a cabo disposiciones, sujeto al cumplimiento de la Política de Endeudamiento establecida en el Fideicomiso.

El 31 de enero de 2022 el Fideicomiso firmó con Bancomext un primer convenio modificatorio al contra de crédito marco, para ampliar la línea de crédito por un monto adicional de USD\$50'000,000.00 para un total de USD\$100'000,000.00.

En el 2022, se realizaron disposiciones adicionales por un monto total de 28.05 millones de dólares, de los cuales 10.6 millones de dólares devengan intereses a una tasa anual fija de 6.15% con vencimiento en 2031, y 17.45 millones de dólares devengan intereses a una tasa anual variable que al cierre de 2022 asciende a 7.19%, obligándose a realizar el primer abono a capital en 2024 y con vencimiento en 2031.

Durante 2023, el Fideicomiso disposiciones adicionales por un monto total de 35.01 millones de dólares misma que devengan intereses a una tasa anual de TERM SOFR a 1 mes más 2.38 puntos porcentuales, obligándose a realizar el primer abono a capital en el mes de septiembre de 2025 y por un plazo que se extiende hasta agosto 2032.

La Asamblea General Extraordinaria de Tenedores celebrada el 9 de noviembre de 2023, autorizo la ampliación de esta línea de crédito por un monto adicional de hasta \$50'000,000.00 de dólares, para llegar a un total de hasta \$150'000,000.00 de dólares, con el propio Bancomext, así como la constitución de garantías reales o fiduciarias que sean requeridas para llevar a cabo disposiciones al amparo de dicha ampliación, sujeto al cumplimiento de la Política de Endeudamiento establecida en el Fideicomiso.

El 30 de noviembre de 2023, el Fideicomiso firmó con Bancomext un segundo convenio modificatorio al contra de crédito marco, para ampliar la línea de crédito por un monto adicional de USD\$50'000,000.00 para un total de USD\$150'000,000.00.

El 9 de septiembre de 2024 se realizó una nueva disposición de la línea global de USD\$150 millones con Bancomext por un monto de USD\$29.2 millones, a un plazo de 7 años y con una tasa fija de 5.9%. Los primeros dos años del servicio de la deuda comprenderán únicamente el pago de intereses, y posteriormente, sobre la base de un calendario de amortización de 25 años, se pagarán mensualmente el principal y los intereses correspondientes.

Las amortizaciones por año son como sigue:

Año	Importe
2025	\$ 43,944
2026	58,586
2027	70,804
2028	76,465
2029 y posteriores	<u>2,120,505</u>
	2,370,304
Menos costos de emisión:	<u>(10,677)</u>
Total	\$ <u>2,359,627</u>

Con los recursos seguiremos atendiendo el segundo ciclo de inversión conforme a nuestro modelo de negocio, garantizando las fuentes de financiamiento para atender la cartera de negocios actual, así como las oportunidades de crecimiento futuras.

A la fecha del presente reporte anual, el Fibra Upsite se encuentra al corriente en el pago de capital e intereses del crédito citado en el presente apartado.

A continuación, se menciona alguna de las obligaciones de hacer o no hacer a las que está sujeto Fibra Upsite respecto al crédito:

- a) Presentar a los estados financieros internos que se generen durante la vigencia del crédito.
- b) Presentar estados financieros dictaminados que se generen durante la vigencia del crédito.
- c) Notificar en un plazo que no exceda de 10 (diez) días hábiles de las renovaciones, desocupaciones o cambios de inquilinos de los contratos de arrendamiento cuyos derechos de cobro de los arrendamientos hayan sido cedidos o aportados al fideicomiso de garantía, así como notificar, en caso de sustitución de un contrato de arrendamiento, al nuevo arrendatario que los recursos provenientes de las rentas serán cedidos en favor de la acreditante al fideicomiso de garantía y los pagos direccionados a la cuenta del fideicomiso de garantía que para dichos efectos se les señale.
- d) Sustituir en un plazo no mayor a 60 (sesenta) días los contratos de arrendamiento financiados que venzan o sean cancelados durante la vigencia del crédito, este plazo empezará a contar a partir de la fecha de vencimiento o cancelación del contrato de arrendamiento correspondiente. El incumplimiento de esta obligación no será causal de vencimiento anticipado siempre que el fondo de reserva y las coberturas de los bienes inmuebles que forman parte de la garantía y de flujos se mantenga en los términos convenidos, y siempre que se encuentre en cumplimiento de todas las demás obligaciones que asume frente a la acreditante por la celebración del presente contrato. para efectos de cumplir con lo previsto en esta cláusula, la acreditada deberá haber llevado a cabo la notificación de dicha cesión en términos de lo previsto en la cláusula décima de este contrato.
- g) Entregar la información razonable, que se solicite para el seguimiento y supervisión del crédito.
- h) Fibra Upsite, durante la vigencia del crédito, las garantías constituidas para cada operación de crédito financiable garantizarán todas y cada una de las disposiciones que realice al amparo del crédito por lo que se obliga a llevar a cabo todos los actos jurídicos que se requieran para cruzar dichas garantías, lo cual deberá quedar asentado en el instrumento notarial correspondiente y registrado en el correspondiente registro público de la propiedad.
- i) Los recursos no se utilizarán para el pago de dividendos o pago de compensaciones extraordinarias al personal.
- j) Fibra Upsite no podrá, sin el previo consentimiento por escrito, llevar a cabo, o dejar de hacer, actos que resulten en un cambio de control.
- k) Entregar una relación de los arrendatarios del portafolio financiado o bien promoverán reuniones entre los representantes de los arrendatarios del portafolio financiado a efecto de que se pueda dar a conocer información relevante para incentivar el desarrollo de proveedores nacionales y dar a conocer el programa de cadenas productivas que ofrece la banca de desarrollo.
- l) Entregar como mínimo cada tres años contados a partir del término del plazo de disposición y durante la vigencia del crédito, un certificado de gravámenes de los inmuebles en términos de lo señalado en el párrafo anterior, a satisfacción del banco otorgante del crédito.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los certificados de gravámenes de los bienes que garantizan el crédito deberán estar vigentes conforme a la legislación de la entidad federativa donde se ubiquen los inmuebles.

m) Durante la vigencia del contrato, Fibra Upsite deberá cumplir con todas las obligaciones que en materia ambiental y social que se pacten en cada convenio modificatorio y/o convenio para pactar los términos y condiciones de una operación de crédito financiable, según corresponda.

A la fecha del presente reporte anual, Fibra Upsite no cuenta con adeudos fiscales.

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

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218			
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (Fibra Upsite)			
Estado de utilidad integral (pesos mexicanos)			
Ps.	31-Dec-24	31-Dec-23	31-Dec-22
Ingreso por arrendamiento	255,110,105	176,503,725	118,116,154
Ingresos por CAM	18,621,296	12,263,837	0
Ingresos totales	273,731,401	188,767,562	118,116,154
Costo de operación	(22,687,365)	(16,007,206)	(22,351,714)
Gastos de administración	(104,320,639)	(131,296,678)	(172,350,524)
Utilidad (Pérdida) de operación	146,723,397	41,463,678	(76,586,084)
Otros ingresos	474,855	(5,108,118)	4,397,920
Intereses a favor y productos financieros	35,473,574	19,234,749	3,476,618
Gastos financieros	(120,378,499)	(78,260,247)	(40,135,206)
Utilidad (pérdida) cambiaria	(224,763,340)	108,115,156	9,627,052
Total resultado integral de financiamiento	(309,668,264)	49,089,659	(27,031,536)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	1,266,716,145	(78,449,727)	113,773,968
Utilidad (pérdida) neta del periodo	1,104,246,132	6,995,492	14,554,267
Valuación de recompra de CBFIs	9,722,878	0	0
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	1,113,969,010	6,995,492	14,554,267
Utilidad neta e integral básica por CBFi	19.8013	0.1243	0.2587

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Utilidad neta e integral básica por CBFI (diluída)	8.2822	0.0520	0.1082
CBFIs en circulación *	56,257,365	56,257,365	56,257,365
CBFIs en circulación con efectos de dilución **	134,502,076	134,502,076	134,502,076

*De este número de CBFIs, 3,290,867, 2,519,833 y 2,142,833 no habían sido entregados al cierre del 2022, 2023 y 2024.

**Este número considera 78,244,711 CBFIs que pueden ser ofertados públicamente en México y en el extranjero.

Durante el 4T24 se modificó la presentación de los ingresos y costos de operación, excluyendo aquellos ingresos y costos reembolsables por nuestros arrendatarios, principalmente derivados del consumo de energía y agua. Dichos ingresos y costos corresponden a una actividad comercial que no está directamente relacionada con nuestra operación, y pueden variar de manera imprevista. Este cambio tuvo impacto en el ION, en el ION Ajustado y en la UAFIDA. La nueva metodología de cálculo fue aplicada de forma retroactive en los Estados Financieros Auditados (Nota 3, inciso c).

Los ingresos al cierre de 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 totalizaron Ps.273,731,401, Ps.188,767,562 y Ps.118,116,154, respectivamente. El ingreso operativo neto total a doce meses de 2024 fue de Ps.251,044,036, al cierre de 2023I fue de Ps.172,760,356 al cierre de 2022 fue de Ps.95,764,440.

Los gastos de administración acumulados totalizaron Ps.104,320,639 al cierre del 31 de diciembre de 2024, en contraste con los Ps.131,296,678 al cierre del cuarto trimestre de 2023. Los gastos de administración los doce meses acumulados terminados el 31 de diciembre de 2022 totalizaron Ps.172,350,524. El monto reportado incluye la provisión de la porción variable de los sueldos y salarios de los Ejecutivos del Administrador 2019 al 2023.

Al 31 de diciembre de 2022 se reconoció la reserva por las cuentas incobrables de la propiedad de Tlaxcala. El monto reportado se debe a la diferencia entre los ocho meses pendientes de pago y la aplicación de los cuatro meses de las rentas anticipadas y dos meses de depósito en garantía.

Al cierre de 2024 la utilidad de operación fue de Ps.146,723,397 comparada con la utilidad de operación de Ps.41,463,678 al cierre de 2023. La pérdida de operación al 31 de diciembre de 2022 fue de Ps.76,586,084.

Al cierre del 31 de diciembre de 2024 el ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión de Fibra Upsite ascendió a Ps.1,266,716,145, comparado con un ajuste negativo de Ps.78,449,727 al 31 de diciembre de 2023. Al cierre del 31 de diciembre de 2022 el valor del portafolio de propiedades de inversión de Fibra Upsite ascendió a Ps.113,773,968.

Por lo anterior, al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 se presenta una utilidad neta del periodo de Ps.1,104,246,010, Ps.6,995,492 y Ps.14,554,267 respectivamente.

Los comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación deben leerse en conjunto con los Estados Financieros contenidos en este Reporte Anual. La información financiera incluida en el siguiente análisis está preparada de conformidad con IFRS. Dichas políticas se están de conformidad con IFRS emitidas por el IASB. Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2023 adjuntos han sido preparados de conformidad con las IFRS. Además del resto de la información contenida en este Reporte Anual, los inversionistas deben evaluar cuidadosamente el siguiente análisis y la información incluida en la sección “Factores de riesgo”, antes de evaluar nuestro Fideicomiso y nuestro negocio.

Resultados de la operación del fideicomiso:

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

Son partes en el Fideicomiso las siguientes:

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

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

Al 31 de diciembre de 2024 nuestros proyectos y sus ubicaciones eran los siguientes:

205,337 m²

SBA Portafolio Total

100%

Tasa de ocupación

6.6 años

Perfil de vencimiento

624,719 m²

Reserva Territorial

284,767 m²

SBA Potencial

Valor Propiedades de Inversión

Ps. 5,104.7 millones

NAV por CBFI

Ps. 81.83



Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Al cierre del 31 de diciembre 2024 nuestra reserva territorial consistía en tres terrenos con una superficie total de 624,719 metros cuadrados y una SBA potencial de 284,767 metros cuadrados. Las propiedades de inversión de Fibra Upsite están ubicadas dentro de las zonas de mayor crecimiento económico del país.

Proyecto	Ubicación	Tipo de Producto	Área de Terreno (m²)	SBA Potencial (m²)
Bajío IV	Querétaro	Estándar / BTS	315,399	145,854
Centro II	Edo. Mex.	BTS	7,235	10,707
Bajío II	Irapuato	Estándar / BTS	302,085	128,206
Total			624,719	284,767

Portafolio “Mismas Tiendas”

Al 31 de diciembre de 2024, nuestro portafolio de “mismas tiendas” se componía de nueve propiedades industriales con una SBA de 171,099 metros cuadrados, ubicadas en las ciudades de Tijuana, Ciudad Juárez y Tlaxcala.

Proyecto	Ubicación	SBA (m²)	% Rentado
TIJ01	Tijuana	8,400	100%
TIJ02	Tijuana	15,017	100%
TIJ03	Tijuana	29,553	100%
CJS01	Cd. Juárez	13,901	100%
CJS02	Cd. Juárez	15,226	100%
CJS03	Cd. Juárez	20,344	100%
CJS04	Cd. Juárez	18,369	100%
CJS05	Cd. Juárez	18,369	100%
TLAX01	Tlaxcala	31,920	100%
Total		171,099	100%

Portafolio Mismas Tiendas son las propiedades que han estado en operación (estabilizadas) por dos periodos comparables.

Portafolio Estabilizado

Al 31 de diciembre de 2024, nuestro portafolio estabilizado se componía de una propiedad industriales con una SBA de 34,237 metros cuadrados, ubicadas en Ciudad Juárez.

Proyecto	Ubicación	SBA (m²)	% Rentado	Conversión “Mismas Tiendas”
CJS06	Cd. Juárez	34,237	100%	2T25
Total		34,237	100%	

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

Portafolio Total

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Al 31 de diciembre de 2024, nuestro portafolio total se componía de diez propiedades industriales con una SBA de 205,337 metros cuadrados, ubicadas en las ciudades de Tijuana, Ciudad Juárez y Tlaxcala.

Proyecto	Ubicación	SBA (m²)	% Rentado	Moneda (USD)
TIJ01	Tijuana	8,400	100%	100%
TIJ02	Tijuana	15,017	100%	100%
TIJ03	Tijuana	29,553	100%	100%
CJS01	Cd. Juárez	13,901	100%	100%
CJS02	Cd. Juárez	15,226	100%	100%
CJS03	Cd. Juárez	20,344	100%	100%
CJS04	Cd. Juárez	18,369	100%	100%
CJS05	Cd. Juárez	18,369	100%	100%
CJS06	Cd. Juárez	34,238	100%	100%
TLAX01	Tlaxcala	31,920	100%	100%
Total		205,337	100%	100%

El índice de ocupación del portafolio de propiedades de Fibra Upsite al 31 de diciembre de 2024 fue del 100%.

Resultados de operación

Los resultados de operación por los últimos tres años ver [425000-NBIS3 – Información financiera seleccionada del fideicomiso].

NAV

La principal métrica financiera estratégica planteada en nuestra tesis de inversión inicial se sustenta en el valor generado por el crecimiento del “NAV” (Net Asset Value por sus siglas en inglés y que para cuyo cálculo el Fideicomiso excluye los pagos y rentas anticipadas) por CBFI. Al cierre de 31 de diciembre de 2024 este fue de Ps.81.83 por CBFI comparando con Ps.55.46 por CBFI el cierre de 2023, y con Ps.54.31 por CBFI al 31 de diciembre de 2022. La tasa de crecimiento anual compuesta (CAGR por sus siglas en inglés) desde el último evento de capitalización (agosto 2021) fue de 22.62%.

Ps.	2024	2023	2022
Total Propiedades de Inversión	5,104,699,055	3,803,288,582	3,472,640,365
Efectivo y equivalentes de efectivo ^{a)}	1,382,547,054	607,417,742	493,966,376
Cuentas por cobrar	0	1,276,512	7,350
Impuesto al valor agregado por recuperar ^{a)}	73,971,455	180,840,817	195,856,437
Total	6,561,217,565	4,592,823,652	4,162,470,528
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	(3,632,354)	(3,723,300)	(83,587,042)
Deuda de largo plazo y porción circulante de deuda a largo plazo ^{a)}	(2,359,627,174)	(1,473,262,558)	(1,023,814,291)
Impuestos por pagar	0	0	0
Total	(2,363,259,529)	(1,476,985,857)	(1,107,401,333)

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

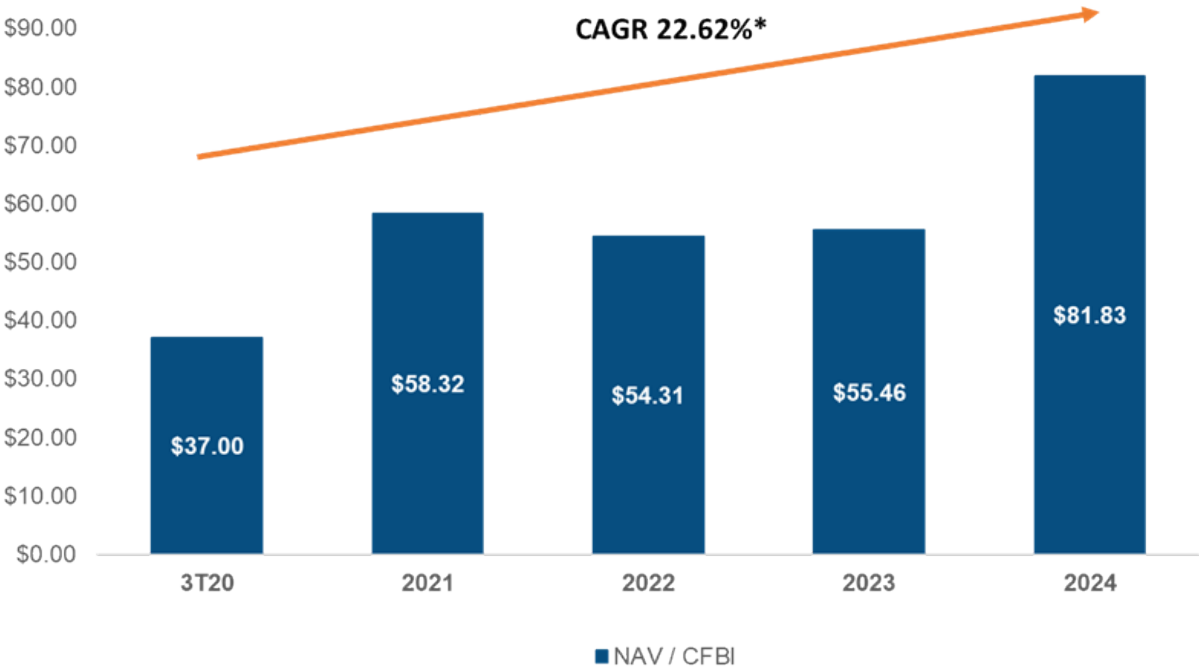
NAV Ajustado	4,197,958,036	3,115,837,795	3,055,069,195
NAV por CBFi en Circulación	81.83	55.46	54.31
CBFIs con derechos económicos	51,301,664 CBFIs	56,257,365 CBFIs	56,257,365 CBFIs
Fondo de Recompra	2,812,868 CBFIs	-	-
Fideicomiso Escrow	2,142,833 CBFIs	-	-
Total CBFIs en circulación	56,257,365 CBFIs	56,257,365 CBFIs	56,257,365 CBFIs

» Al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, en este renglón se incluye de Efectivo Restringido de Ps.8,575,594 y Ps.6,756,077, respectivamente.

» Se netea el impuesto al valor agregado por recuperar con el impuesto por pagar.

» Al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, en este renglón se incluyen únicamente "otras cuentas por pagar" que provienen de las facturas emitidas y no pagadas al cierre de cada año, y fueron de Ps.3,632,354 y Ps.3,723,300, respetivamente. A lo anterior se debe de sumar, la cuenta de "otros pasivos acumulados y partes relacionados" de Ps.734,601 y Ps.46,354,195 respectivamente, para totalizar "Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados y partes relacionadas" de Pasivo Circulante al 31 de diciembre de 2024 de Ps.4,366,955 y al 31 de diciembre de 2023 de Ps.50,077,495.

Al 31 de diciembre de 2022 se incluye Ps.83,587,042 de la cuenta "Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados y partes relacionadas" de Pasivo Circulante.



* Desde el último evento de capitalización en USD.

Comparativo de FFO 2024 – 2023

El flujo de operación (FFO) presenta un flujo positivo de Ps.58,861,260 al cierre de 2024, en comparación con un flujo negativo de Ps.18,215,440 en el mismo periodo de 2023. El FFO de Fibra Upsite está calculado de acuerdo con la guía propuesta por la AMEFIBRA.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

FFO Reconciliación (pesos mexicanos)

Ps.	12 meses		Var. %
	2024	2023	
Utilidad (pérdida) neta del periodo	1,104,246,132	6,995,492	na
Ajustes			
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	1,266,716,145	(78,449,727)	na
Utilidad (pérdida) cambiaria no realizada	(221,331,273)	103,660,659	na
FFO Atribuible	58,861,260	(18,215,440)	na
CBFIs en circulación	56,257,365	56,257,365	na
FFO por CBFi	1.046	(0.324)	na

Comparativo de FFO 2023 – 2022

El flujo de operación (FFO) presenta un resultado negativo de Ps.18,215,440 al cierre de 2023, en comparación con Ps.99,219,700 en el mismo periodo de 2022. El FFO de la Fibra está calculado de acuerdo con la guía propuesta por la AMEFIBRA. Al cierre del 2023 ni al 2022, no se presenta el FFO ajustado (AFFO por sus siglas en inglés) ya que a la fecha de este reporte no se incluye ninguna inversión de capital adicional.

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218

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

FFO Reconciliación (pesos mexicanos)

Ps.	2023	2022	Var. %
Utilidad (pérdida) neta del periodo	6,995,492	14,554,267	(51.9)
Ajustes			
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(78,449,727)	113,773,968	169.0
Utilidad (pérdida) cambiaria no realizada	103,660,659	0	na
FFO Atribuible	(18,215,440)	(99,219,700)	(81.6)
CBFIs en circulación	56,257,365	56,257,365	0.0
FFO por CBFi	(0.324)	(1.764)	(81.6)

Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:

Cambios en las principales cuentas de balance

Al cierre del ejercicio 2024, la liquidez de la empresa, es decir el total de las cuentas de Efectivo y equivalentes de efectivo (Activo Circulante) y Efectivo restringido (Activo no Circulante), totalizaron un monto de Ps.1,382,547,054, el cual representó el 21.2% del Activo Total. Al cierre del ejercicio 2023 y del 2022 la empresa tenía una liquidez de Ps.607,417,742 y Ps.500,056,300, cifras que a su vez representaron el 13.2% y 12.0% del Activo Total respectivamente.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Al 31 de diciembre de 2024, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.5,104,699,055, representando un incremento del 34.2% respecto a los Ps.3,803,288,582 millones al 31 de diciembre de 2023. Al cierre del 31 de diciembre de 2022, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.3,472,640,365.

Los Pasivos de largo plazo al 31 de diciembre de 2024 fueron Ps.2,364,629,892 los cuales incluyen la deuda bancaria, las rentas cobradas por anticipado de largo plazo y los depósitos de garantía a largo plazo entregados por nuestros inquilinos. La deuda de largo plazo fue de Ps.2,315,683,282 y está denominada en dólares de los Estados Unidos de América. Al 31 de diciembre de 2024, Fibra Upsite tuvo un nivel de endeudamiento del 35.9%. Cabe mencionar que la política interna de endeudamiento permite un apalancamiento no mayor al 50%. El índice de cobertura al cierre del 2024 fue de 6.51 veces, ya que la empresa está en un período de gracia de amortización de la mayor parte de su deuda. El índice de apalancamiento fue de 3.42 veces.

Los Pasivos no circulantes al 31 de diciembre de 2023 fueron Ps.1,490,260,483. La deuda fue de Ps.1,450,314,174 y está denominada en dólares de los Estados Unidos de América. Al 31 de diciembre de 2023, Fibra Upsite tuvo un nivel de endeudamiento del 32.02%. Cabe mencionar que la política interna de endeudamiento permite un apalancamiento no mayor al 50%. El índice de cobertura al cierre del 2023 fue de 5.03 veces, ya que la empresa está en un período de gracia de amortización de la mayor parte de su deuda. El índice de apalancamiento fue de 2.40 veces.

Los Pasivos de largo plazo al 31 de diciembre de 2022 fueron Ps.1,052,033,176 los cuales incluyen la deuda bancaria, las rentas cobradas por anticipado de largo plazo y los depósitos de garantía a largo plazo entregados por nuestros inquilinos. La tasa de interés fija promedio de las disposiciones que se han realizado hasta la fecha es del 5.26%. Los primeros dos años del servicio de la deuda comprenderán únicamente el pago de intereses, y posteriormente, sobre la base de un calendario de amortización de 25 años, se pagarán mensualmente el principal y los intereses correspondientes. Al 31 de diciembre de 2022, Fibra tuvo una deuda a largo plazo de Ps.1,014,638,862 representando un apalancamiento de 24.5%. Cabe mencionar que la política interna de Fibra Upsite permite un apalancamiento no mayor al 50%. El índice de cobertura al cierre del 2022 fue de 1.88 veces, ya que la empresa está en periodo de gracia de amortización de su deuda.

Flujo de Efectivo

La tabla siguiente muestra la generación y uso de efectivo al cierre del 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022.

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218

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

Estado de flujos de efectivo (miles de pesos mexicanos)

Ps.	31-Dec-24	31-Dec-23	31-Dec-22
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	342,743	(32,912)	(99,742)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	780	(389,317)	(619,674)
Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento	431,606	529,591	532,766
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	775,129	107,362	(186,650)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	607,418	500,056	686,706
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	1,382,547	607,418	500,056

Flujo de efectivo utilizado en actividades de operación

Los principales factores en la generación de flujos de efectivo de la operación de la Fibra fueron los levantamientos de capital, la deuda bancaria, y las rentas cobradas a nuestra base de arrendatarios.

El flujo de efectivo de actividades de operación fue un ingreso de Ps.342,743 miles, un gasto de Ps.32,912 miles y un gasto de Ps.99,742 miles en el 2024, 2023 y 2022, respectivamente. El flujo de efectivo generado por las actividades operativas en el 2024 se vio afectado principalmente por la recuperación de impuesto de valor agregado y por mayores intereses ganados, en el 2023 se vio afectado, principalmente, por la utilidad cambiaria reportada al cierre del año. El flujo de efectivo generado por las actividades operativas en el 2022 se vio afectado, principalmente, por la provisión en los pasivos de porción variable de sueldos y salarios por los años 2019-2021.

Flujo de efectivo utilizado en actividades de inversión

El flujo de actividades de inversión fue un ingreso de Ps.780 miles, un gasto de Ps.389,317 miles, y un gasto de Ps.619,674 miles, al 31 de diciembre del 2024, 2023 y 2022, respectivamente.

Al cierre de 2024, no se llevaron a cabo las nuevas inversiones en la construcción de los nuevos edificios. Durante el 2023 y 2022, las actividades de inversión estuvieron primordialmente relacionadas a la construcción de nuevos edificios en la zona del Norte del país, así como en estado de Tlaxcala.

Flujo de efectivo utilizado en actividades de financiamiento

El flujo de efectivo de las actividades de financiamiento en 2024, 2023 y 2022 fue un ingreso de Pa.431,606, un ingreso de Ps.529,591 miles, y un ingreso de Ps.532,766 miles, respectivamente. Lo anterior se debe a la entrada de las nuevas disposiciones de la deuda.

Liquidez y Recursos de Capital

Nuestros requerimientos de liquidez a corto plazo consisten principalmente de fondos para cubrir gastos operativos y otros gastos directamente relacionados con nuestras propiedades.

La Asamblea del 26 de marzo de 2020 nos autorizó a llevar a cabo las acciones necesarias para la aprobación por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) de un Programa de Colocación de hasta 100 millones de CBFIs y/o CBs. Este proceso sigue en marcha, y una vez autorizado por dicha Comisión, el Administrador y sus Órganos de Gobierno determinarán el mejor momento para la ejecución de dicho programa.

Durante el tercer trimestre de 2020, Fibra Upsite llevó a cabo una suscripción por un total de 23,858,053 CBFIs, que se tomaron de tesorería, equivalente a Ps.882,747,961 de pesos. Dichos recursos se destinarán al desarrollo de propiedades industriales y usos corporativos generales.

La Asamblea de tenedores del 11 de abril de 2024 nos autorizó, entre otras cosas, llevar a cabo una emisión adicional de hasta 50 millones de CBFIs para llegar a un monto total de 150 millones con al Patrimonio del Fideicomiso, al amparo del Programa de Colocación previamente autorizado por la Asamblea de Tenedores del 13 de junio de 2019 y la Asamblea de Tenedores del 26 de marzo de 2020. Asimismo, al amparo del Programa de Colocación, dicha

asamblea de abril de 2024 autorizó aumentar el monto para la emisión de certificados bursátiles fiduciarios representativos de deuda (CBFs), a la cantidad de 5 mil millones de pesos.

Derivado de nuestra naturaleza como una Fibra y el régimen fiscal que nos aplica, no contamos con fuentes internas de liquidez ya que al menos el 70% (setenta por ciento) de nuestros activos deben estar invertidos en bienes inmuebles y desarrollos destinados al arrendamiento, y el restante 30% en inversiones específicas conforme a dicho régimen.

Tenemos la intención de satisfacer nuestros requerimientos de liquidez a corto plazo a través del efectivo generado por nuestras operaciones.

Nuestras fuentes de financiamiento con pasivos provienen (i) de líneas de crédito con instituciones financieras, y (ii) de emisiones realizadas en el mercado público.

La moneda funcional de Fibra Upsite es el peso mexicano. Los recursos provenientes del levantamiento de capital están invertidos en los instrumentos gubernamentales de corto plazo, de acuerdo a la ley.

A la fecha no se tienen transacciones relevantes, no registradas.

Deuda

El 2 de octubre de 2020, Fibra Upsite contrató una línea de crédito de hasta USD\$50 millones, e hizo la primera disposición por 11.7 millones de dólares con una tasa de interés fija a siete años de 3.18%. Los primeros dos años del servicio de la deuda comprenderá únicamente el pago de intereses, y posteriormente sobre la base de un calendario de amortización de 25 años se pagará mensualmente el principal y los intereses correspondientes.

El 4 de octubre de 2021, se realizó la segunda disposición al amparo de dicho contrato por un monto de USD\$13,450,000 millones con una tasa de interés es fija a siete años de 3.85%. Los primeros dos años del servicio de la deuda comprenderá únicamente el pago de intereses, y posteriormente sobre la base de un calendario de amortización de 25 años se pagará mensualmente el principal y los intereses correspondientes.

En el 2022, se realizaron disposiciones adicionales por un monto total de 28.05 millones de dólares, de los cuales 10.6 millones de dólares devengan intereses a una tasa anual fija de 6.15% con vencimiento en 2031, y 17.45 millones de dólares devengan intereses a una tasa anual variable que al cierre de 2022 asciende a 7.19%, obligándose a realizar el primer abono a capital en 2024 y con vencimiento en 2031.

Durante 2023, el Fideicomiso disposiciones adicionales por un monto total de 35.01 millones de dólares misma que devengan intereses a una tasa anual de TERM SOFR a 1 mes más 2.38 puntos porcentuales, obligándose a realizar el primer abono a capital en el mes de septiembre de 2025 y por un plazo que se extiende hasta agosto 2032.

La Asamblea General Extraordinaria de Tenedores celebrada el 9 de noviembre de 2023, autorizo la ampliación de esta línea de crédito por un monto adicional de hasta \$50'000,000.00 de dólares, para llegar a un total de hasta \$150'000,000.00 de dólares, con el propio Bancomext, así como la constitución de garantías reales o fiduciarias que sean requeridas para llevar a cabo disposiciones al amparo de dicha ampliación, sujeto al cumplimiento de la Política de Endeudamiento establecida en el Fideicomiso. [Ver apartado "Informe de créditos relevantes del fideicomiso" 425000-NBIS3 "Información financiera del fideicomiso".]

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El 9 de septiembre de 2024 se realizó una nueva disposición de la línea global de USD\$150 millones con Bancomext por un monto de USD\$29.2 millones, a un plazo de 7 años y con una tasa fija de 5.9%. Los primeros dos años del servicio de la deuda comprenderán únicamente el pago de intereses, y posteriormente, sobre la base de un calendario de amortización de 25 años, se pagarán mensualmente el principal y los intereses correspondientes.

Al cierre de 31 de diciembre de 2024 Fibra Upsite tiene disponible \$32,572,000 de dólares americanos.

Los niveles de endeudamiento al cierre de 2024, 2023 y 2022 se presentan en la tabla.

Niveles de Endeudamiento (pesos mexicanos)

	31-Dec-24	31-Dec-23	31-Dec-22
Nivel de endeudamiento	35.94%	32.04%	24.54%
Índice de cobertura de la deuda (veces)	6.51	5.03	1.88
Nivel de apalancamiento (veces)	3.42	2.40	2.17

Al 31 de diciembre de 2024, Fibra Upsite tuvo un nivel de endeudamiento del 35.9%. Cabe mencionar que la política interna de endeudamiento permite un apalancamiento no mayor al 50%. El índice de cobertura al 31 de diciembre de 2024 fue de 6.51 veces, ya que la empresa está en un período de gracia de amortización de la mayor parte de su deuda. El índice de apalancamiento fue de 3.42 veces.

Al 31 de diciembre de 2023 la deuda total fue de Ps.1,450,314,174 millones la cual está denominada en dólares de los Estados Unidos de América. Los primeros dos años comprenden únicamente el pago de intereses, y posteriormente, sobre la base de un calendario de amortización de 25 años, se pagarán mensualmente el principal y los intereses correspondientes. Al 31 de diciembre de 2023, Fibra Upsite tuvo un nivel de endeudamiento del 32.0%. El índice de cobertura al cierre del 2023 fue de 5.03 veces, ya que la empresa está en un período de gracia de amortización de la mayor parte de su deuda. El índice de apalancamiento fue de 2.40 veces.

Al 31 de diciembre de 2022, Fibra tuvo una deuda a largo plazo de Ps.1,014,638,862 representando un apalancamiento de 24.5%. El índice de cobertura al cierre del 2022 fue de 1.88 veces, ya que la empresa está en periodo de gracia de amortización de su deuda.

Todas las métricas están calculadas de acuerdo con la definición presentada en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras.

Policita de Endeudamiento

El Fiduciario no podrá contratar ningún crédito, préstamo o financiamiento, cualquiera que sea su naturaleza, si el monto total insoluto de dichos créditos, préstamos o financiamientos implica un Apalancamiento mayor al cincuenta por ciento (50%) o como lo indique la Ley aplicable, o un Índice de Cobertura de Deuda menor a 1, al momento y después de dar efecto a la contratación de dicho crédito, préstamo o financiamiento.

La Política de Endeudamiento sólo puede modificarse por resolución de la Asamblea de Tenedores, adoptada por mayoría simple.

Obligaciones Contractuales

La siguiente tabla contiene un resumen de los vencimientos de nuestras obligaciones contractuales, incluyendo amortizaciones periódicas, al 31 de diciembre de 2024, así como las fechas de pago respecto de dichas obligaciones.

Año	Importe
2025	\$ 323,097
2026	326,392
2027	286,117
2028 y posteriores	<u>989,465</u>
Total	<u>\$ 1,925,071</u>

Hasta donde se tiene conocimiento el Fideicomiso no tiene créditos o adeudos fiscales en el último ejercicio reportado. El Fideicomiso ha enterado el IVA e ISR sobre los servicios que contrata.

El Fideicomiso al periodo que se reporta no tenía comprometidas inversiones relevantes en capital.

Control Interno del fideicomiso:

Adicionalmente a las prácticas de control interno que recomiende el Auditor Externo, Fibra Upsite ha establecido un conjunto de políticas, procedimientos, prácticas y reportes estandarizados que contribuyen a un adecuado ambiente de control.

Las políticas y los procedimientos internos rigen las operaciones y otorgan una seguridad razonable de la salvaguarda de los activos, la observancia de prácticas operativas y administrativas sanas y la generación periódica de información confiable.

La contraloría corporativa y los responsables de la administración a nivel local cuentan con un calendario de obligaciones y actividades, con formatos y reportes estandarizados y con especificaciones claras; relativas a los ciclos de ingresos, gastos, impuestos, verificación, estados financieros y reportes de desempeño.

Código de Ética

Hemos implementado un código de ética con el fin de que todos los miembros de Fibra Upsite (incluyendo los miembros de nuestro Comité Técnico y los colaboradores de Fibra Upsite) hagan lo correcto en el desempeño de sus actividades y funciones, dentro del marco ético y legal.

Fibra Upsite está comprometida a operar el negocio bajo los más altos estándares éticos. Tenemos una obligación con todos nuestros grupos de interés con quienes interactuamos a ser honestos, justos y sinceros en todas nuestras operaciones.

En Fibra Upsite estamos conscientes del papel que jugamos como promotores del cambio, por ello nos comprometemos a respetar los Principios de Ecuador y los diez principios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas.

Políticas respecto a determinadas actividades

A continuación, se detallan algunas de nuestras políticas financieras en cuanto a desinversión, endeudamiento y otras.

Política de desinversión

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

Política de Endeudamiento

El Fiduciario no podrá contratar ningún crédito, préstamo o financiamiento, cualquiera que sea su naturaleza, si el monto total insoluto de dichos créditos, préstamos o financiamientos implica un Apalancamiento mayor al cincuenta por ciento (50%) o como lo indique la Ley aplicable, o un Índice de Cobertura de Deuda menor a 1, al momento y después de dar efecto a la contratación de dicho crédito, préstamo o financiamiento.

La Política de Endeudamiento sólo puede modificarse por resolución de la Asamblea de Tenedores, adoptada por mayoría simple.

Operaciones con Partes Relacionadas y conflictos de interés

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

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del fideicomiso:

Nombre de la estimación, provisión o reserva: Valor Razonable de las Propiedades de Inversión.

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

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

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

La administración de Fibra Upsite se apoya en valuaciones realizadas por peritos independientes con calificaciones y experiencia relevante en las ubicaciones y categorías de las propiedades de inversión que mantiene.

Metodología de Valuación

Existen tres métodos para la valuación de un bien raíz:

- Enfoque de Costos;
- Enfoque de Mercado; y
- Enfoque de Ingresos

La selección de la metodología a utilizar depende de las características del inmueble en estudio.

- 1) **Enfoque de Costo** la valuación se basa en el principio de sustitución, que señala que el valor de una propiedad no debe ser mayor a la cantidad necesaria para desarrollar una propiedad de iguales características y utilidad. Se lleva a cabo identificando el valor Nuevo de reposición de las construcciones y el valor de Mercado del terreno y descontando los efectos de depreciación por edad, conservación y obsolescencia.
- 2) **Enfoque de Mercado** considera el costo de adquirir una propiedad igualmente deseable, en la misma área de Mercado. Las características de las operaciones identificadas se comparan a las del sujeto bajo condiciones de ubicación, tamaño, calidad, gastos realizados en la compra, condiciones del mercado en la fecha de la venta, características físicas, situación económica del inversionista, etc.

- 3) **Enfoque de Ingresos** el valor se estima en base a la capacidad de generar ingresos de la propiedad. Existen dos metodologías, la capitalización directa y el método de flujo de efectivo.

El Método de Capitalización Directa convierte el Ingreso Neto de Operación en una indicación de valor mediante el uso de una tasa de capitalización apropiada y basada en la información de mercado y las expectativas de los inversionistas. En el caso de un inmueble multiusuario, la tasa de capitalización puede aplicarse al Ingreso Neto de Operación Estabilizado, menos el valor presente de los gastos realizados para alcanzar la estabilidad del ingreso y obtener de esta forma una indicación del valor.

El Análisis de Flujo de Efectivo Descontado ofrece la oportunidad de identificar el crecimiento en el ingreso sobre un periodo de tiempo preestablecido de la inversión. El valor de la propiedad es equivalente al valor descontado de los beneficios futuros. Estos beneficios representan los flujos de efectivo anuales (positivos o negativos) sobre un periodo de tiempo, más la ganancia neta derivada de la venta hipotética del inmueble al final del periodo de inversión. Dentro de este análisis es necesaria la aplicación de dos diferentes tasas.

- Una tasa de descuento aplicable a los flujos de efectivo futuros y determinada primordialmente por el riesgo asociado al ingreso y
- Una tasa de capitalización utilizada para obtener el valor futuro del inmueble basada en condiciones futuras de mercado estimadas.

Los inmuebles productivos, es decir, todos aquellos con potencial de generar un ingreso por arrendamientos, normalmente se valúan como metodología primaria bajo el Enfoque de Ingresos y considerando tanto el Método de Capitalización Directa, como el Método de Análisis de Flujo de Efectivo Descontado.

Los principales factores por analizar en esta metodología son:

- Renta de Mercado. Es el punto de partida para el análisis y consiste identificar en función de las características del inmueble y la información disponible en el mercado, la renta apropiada para el inmueble.
- Término. En base a la información de mercado, identificar los plazos promedios de firma de contratos de acuerdo con las características de los espacios arrendados para revisar su comportamiento en el tiempo.
- Subsidios (*Allowances*). Nuevamente con base en información de mercado, revisar si es práctica común los subsidios para mejoras, gracias, etc., para reflejarlos en el análisis
- Comisiones. Revisar las prácticas del mercado para incorporar dentro del análisis los gastos de comercialización.
- Renovación. Con información del comportamiento histórico, proyectar la expectativa de renovación de contratos.
- Tiempo para nueva ocupación. En base a información histórica, proyectas la expectativa de ocupación de espacios vacíos.
- Tasa de disponibilidad: Con información de mercado se incorpora al análisis el comportamiento en términos de ocupación
- Finalmente, la aplicación de tasas de capitalización directa, salida y descuento se estiman en base a varios factores:
 - Calidad y características generales del inmueble.
 - Ubicación
 - Calidad crediticia de los inquilinos

- Término promedio de ocupación.
- Situación del mercado inmobiliario
- Riesgo Inmobiliario y, entre otros más
- Riesgo país.

Los factores que pueden afectar al valor son los siguientes:

Reducciones en la demanda de mercado por una caída en la actividad industrial la cual puede estar inducida por condiciones económicas o políticas. Esto puede impactar las rentas de mercado y por lo tanto impactar los valores.

La firma del tratado de América del Norte ha dado cierta certeza a las inversiones industriales en la zona de frontera; sin embargo, el mercado del centro del país (Bajío) se ha visto impactado por la desaceleración del sector automotriz.

En general los temas económicos que impactan la actividad del país pueden repercutir en los valores de los inmuebles. Aunque las tasas inmobiliarias se han comportado con mayor estabilidad que las tasas de interés durante los últimos años. Variaciones importantes en estas tasas originadas por el comportamiento económico, pueden impactar las tasas inmobiliarias también.

La desocupación de mercado; ya sea por, caída de la demanda o por sobreoferta de nueva construcción puede también impactar las rentas de mercado y por lo tanto los valores.

El riesgo que puedan percibir los inversionistas por condiciones económicas o políticas que puedan impactar a los mercados, son potenciales factores que pueden impactar los valores.

En específico, las tasas aplicadas en la valuación consideran la calidad crediticia de los inquilinos.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Año: 2024

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[428000-NBIS3] Información financiera de la administración interna

Información financiera seleccionada de la administración interna:

No aplica.

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

No aplica.

Resultados de la operación de la administración interna:

No aplica.

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

No aplica.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Año: 2024

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[431000-NBIS3] Personas responsables

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros que contiene el presente Reporte Anual del Fideicomiso Irrevocable de Administración Número 3218 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de Fiduciario (Fibra Upsite) al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, y por los años que terminaron en esas fechas, fueron dictaminados con fecha del 7 de marzo de 2025, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

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

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

Atentamente

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.

Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Erik Padilla Curiel
Representante Legal
Ciudad de México, México
16 de abril de 2025



C.P.C. Luis Eduardo Segovia Espinosa
Auditor externo
Ciudad de México, México
16 de abril de 2025

Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitados y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente

BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER,
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 3218 (FIBRAUP 18).



Mauricio Rangel Laisequilla
Delegado Fiduciario

María Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario

Ciudad de México, a 16 de abril de 2025.

COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES

Dirección General de Emisoras
Av. Insurgentes Sur 1971, Torre Norte, Piso 7
Col. Guadalupe Inn
01020 Ciudad de México, México.

Ref. La presente constancia corresponde al Reporte anual 2024.

En referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración identificado con el número 3218 celebrado con fecha 12 de junio de 2018, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo (el **"Fideicomiso Emisor"**), celebrado entre (i) Upsite México, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de fideicomitente (en adelante, el **"Fideicomitente"**); (ii) Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario (el **"Fiduciario"**), y (iii) CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de representante común de los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios que se emitan al amparo del Fideicomiso Emisor (en adelante, el **"Representante Común"**), con la comparecencia de Operadora Upsite, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de administrador (el **"Administrador"**).

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1.4.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y otros Participantes en el Mercado de Valores, por medio de la presente manifestamos lo siguiente:

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitados contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."



Por: Rodolfo Gerardo Balmaceda García
Cargo: Director General



Por: Iga Maria Wolska
Cargo: Directora de Administración y Finanzas



Por: Rodolfo Gerardo Balmaceda García
Cargo: Director Jurídico

**CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles
Fiduciarios FIBRAUP 18**

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación



Mónica Jiménez Labora Sarabia
Delegada Fiduciaria



Alfredo Basurto Dorantes
Delegado Fiduciario

Hoja de firma que pertenece al Reporte Anual que se presente de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicable a las emisiones de valores y otros participantes del mercado del Fideicomiso F/3218 del periodo correspondiente al año terminado al 31 de diciembre de 2024.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Año: 2024

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[432000-NBIS3] Anexos

Estados Financieros (Dictaminados):



Información adicional:



Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros que contiene el presente Reporte Anual del Fideicomiso Irrevocable de Administración Número 3218 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de Fiduciario (Fibra Upsite) al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, y por los años que terminaron en esas fechas, fueron dictaminados con fecha del 7 de marzo de 2025, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

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

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

Atentamente

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Erik Padilla Curiel
Representante Legal
Ciudad de México, México
16 de abril de 2025



C.P.C. Luis Eduardo Segovia Espinosa
Auditor externo
Ciudad de México, México
16 de abril de 2025



Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitados y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente

BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER,
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 3218 (FIBRAUP 18).



Mauricio Rangel Laisequilla
Delegado Fiduciario



María Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario

La presente hoja de firmas forma parte integral del reporte anual del ejercicio 2024 correspondiente al Fideicomiso identificado con el número 3218 mediante el cual se realizó la emisión de certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra FIBRAUP 18.

Ciudad de México, a 16 de abril de 2025.

COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES

Dirección General de Emisoras

Av. Insurgentes Sur 1971, Torre Norte, Piso 7

Col. Guadalupe Inn

01020 Ciudad de México, México.

Ref. La presente constancia corresponde al Reporte anual 2024.

En referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración identificado con el número 3218 celebrado con fecha 12 de junio de 2018, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo (el **"Fideicomiso Emisor"**), celebrado entre (i) Upsite México, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de fideicomitente (en adelante, el **"Fideicomitente"**); (ii) Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario (el **"Fiduciario"**), y (iii) CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de representante común de los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios que se emitan al amparo del Fideicomiso Emisor (en adelante, el **"Representante Común"**), con la comparecencia de Operadora Upsite, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de administrador (el **"Administrador"**).

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1.4.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y otros Participantes en el Mercado de Valores, por medio de la presente manifestamos lo siguiente:

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitados contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."



Por: Rodolfo Gerardo Balmaceda García
Cargo: Director General



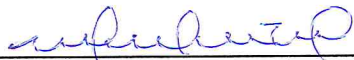
Por: Iga Maria Wolska
Cargo: Directora de Administración y Finanzas



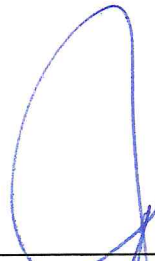
Por: Rodolfo Gerardo Balmaceda García
Cargo: Director Jurídico

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles
Fiduciarios FIBRAUP 18

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación



Mónica Jiménez Labora Sarabia
Delegada Fiduciaria



Alfredo Basurto Dorantes
Delegado Fiduciario

Hoja de firma que pertenece al Reporte Anual que se presente de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicable a las emisiones de valores y otros participantes del mercado del Fideicomiso F/3218 del periodo correspondiente al año terminado al 31 de diciembre de 2024.

Estados Financieros (Dictaminados)

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

Estados financieros al 31 de
diciembre de 2024, 2023 y 2022,
e Informe de los auditores
independientes del 7 de marzo de
2025



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

Informe de los auditores independientes y
estados financieros 2024, 2023 y 2022

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados de posición financiera	5
Estados de resultados y otros resultados integrales	6
Estados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes	7
Estados de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9



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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Irrevocable No. F/3218 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) ("el Fideicomiso" o "Fibra Upsite"), que comprenden los estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, y los estados de utilidad resultados y otros resultados integrales, los estados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y los estados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas a los estados financieros que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera del Fideicomiso Irrevocable No. F/3218 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, así como su desempeño financiero y flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF" o "IFRS", por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Fundamentos de la opinión

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

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



Cuestiones clave de la auditoría

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

Valuación de las propiedades de inversión

Como se explica en la Nota 4 de los estados financieros adjuntos, para estimar el valor razonable de las Propiedades de Inversión, el Fideicomiso junto con el apoyo de un perito valuador independiente, eligió la técnica de valuación que consideró más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada Propiedad de Inversión, tal y como lo señala la IFRS 13 “Medición del Valor Razonable”, que consiste en un ponderado de diversos enfoques, incluyendo el de valor de capitalización de ingresos según el contrato actual y mercado, capitalización directa y de mercado por comparación de inmuebles del mismo sector.

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

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

Las revelaciones del Fideicomiso sobre las propiedades de inversión están incluidas en la Nota 6 de los Estados Financieros. Si existiese algún cambio en los supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente y afectar los Estados Financieros. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron razonables.

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

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

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

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad será leer el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Si basado en el trabajo que hemos realizado, concluimos que hay error material en la otra información, tendríamos que reportar ese hecho. No tenemos nada que reportar sobre este asunto.



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

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

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

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

Responsabilidad del auditor independiente sobre la auditoría de los estados financieros

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

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

Nosotros también:

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



- e) Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

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

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

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

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.

Afiliado a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C. P. C. Luis Eduardo Segovia Espinosa

Ciudad de México, México

7 de marzo de 2025



Fideicomiso Irrevocable No. F/3218

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

Estados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

Activo	Notas	2024	2023	2022
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 1,373,971	\$ 600,662	\$ 493,966
Cuentas por cobrar a clientes-neto		-	1,277	7
Otras cuentas por cobrar		2,835	1,596	1,465
Impuesto al valor agregado por recuperar		73,972	180,841	195,856
Total del activo circulante		1,450,778	784,376	691,294
Activo no circulante:				
Efectivo restringido	5	8,576	6,756	6,090
Otros activos		1,098	3,851	2,760
Propiedades de inversión	6	5,104,699	3,803,289	3,472,640
Total del activo no circulante		5,114,373	3,813,896	3,481,490
Total del activo		\$ 6,565,151	\$ 4,598,272	\$ 4,172,784
Pasivo y patrimonio				
Pasivo circulante:				
Porción circulante de deuda a largo plazo	7	\$ 43,944	\$ 22,948	\$ 9,175
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados y partes relacionadas	8	4,367	50,077	83,587
Rentas cobradas por anticipado		3,256	-	-
Total pasivo circulante		51,567	73,025	92,762
Rentas cobradas por anticipado		23,369	19,248	20,357
Deuda a largo plazo	7	2,315,683	1,450,314	1,014,638
Depósitos en garantía		25,578	20,700	17,037
Total pasivo no circulante		2,364,630	1,490,262	1,052,032
Total del pasivo		2,416,197	1,563,287	1,144,794
Patrimonio de los fideicomitentes:				
Patrimonio contribuido	10	1,919,050	1,919,050	1,919,050
Resultados acumulados		2,220,181	1,115,935	1,108,940
Valuación de recompra de CBFIs		9,723	-	-
Total del patrimonio		4,148,954	3,034,985	3,027,990
Total del pasivo y patrimonio		\$ 6,565,151	\$ 4,598,272	\$ 4,172,784

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable No. F/3218

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

Estados de utilidad integral

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$), excepto la utilidad neta e integral por CBFI que se presenta en pesos mexicanos

	Notas	2024	2023	2022
Operaciones continuas:				
Ingresos por arrendamiento		\$ 255,110	\$ 176,504	\$ 118,116
Ingresos por CAM		<u>18,621</u>	<u>12,264</u>	<u>-</u>
		273,731	188,768	118,116
Costos de operación		22,687	16,007	22,351
Gastos de administración	13	<u>104,321</u>	<u>131,297</u>	<u>172,350</u>
Utilidad (Pérdida) de operación		146,723	41,464	(76,585)
Otros ingresos (gastos)		475	(5,109)	4,398
Resultado integral de financiamiento:				
Intereses a favor y productos financieros		35,474	19,235	3,477
Intereses a cargo		(120,379)	(78,260)	(40,135)
(Pérdida) utilidad cambiaria – Neta		<u>(224,763)</u>	<u>108,115</u>	<u>9,625</u>
Total resultado integral de financiamiento		(309,668)	49,090	(27,033)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	6	<u>1,266,716</u>	<u>(78,450)</u>	<u>113,774</u>
Utilidad neta del año		<u>1,104,246</u>	<u>6,995</u>	<u>14,554</u>
Valuación de recompra de CBFIs		<u>9,723</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Utilidad neta e integral del año		<u>1,113,969</u>	<u>6,995</u>	<u>14,554</u>
Utilidad neta e integral básica por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario (CBFI)	11	19.8013	0.1243	0.2587
Utilidad neta e integral diluida por CBFI	11	8.2822	0.0520	0.1082
Promedio ponderado de CBFIs en circulación		<u>56,257,365</u>	<u>56,257,365</u>	<u>56,257,365*</u>
Promedio ponderado de CBFIs en circulación con efectos de dilución		<u>134,502,076**</u>	<u>134,502,076**</u>	<u>134,502,076**</u>

* De este número de CBFIs 3,290,867, 2,519,833 y 2,142,833 no habían sido entregados al cierre del 2022, 2023 y 2024.

** Este número considera 78,244,711 CBFIs que pueden ser ofertados públicamente en México y en el extranjero.

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable No. F/3218

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

Estados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Patrimonio	Resultados acumulados	Valuación de recompra de CBFIs	Total del patrimonio de los fideicomitentes
Saldos al inicio de 2022	\$ 1,919,050	\$ 1,094,386	\$ -	\$ 3,013,436
Utilidad neta e integral del año	-	14,554	-	14,554
Saldos al 31 de diciembre de 2022	1,919,050	1,108,940	-	3,027,990
Utilidad neta e integral del año	-	6,995	-	6,995
Saldos al 31 de diciembre de 2023	1,919,050	1,115,935	-	3,034,985
Utilidad neta e integral del año	-	1,104,246	9,723	1,113,969
Saldos al 31 de diciembre de 2024	<u>\$ 1,919,050</u>	<u>\$ 2,220,181</u>	<u>\$ 9,723</u>	<u>\$ 4,148,954</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable No. F/3218

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

Estados de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

Método indirecto

	2024	2023	2022
Flujo de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta del año	\$ 1,113,969	\$ 6,995	\$ 14,554
Ajustes por:			
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(1,266,716)	78,450	(113,774)
Utilidad cambiaria no realizada	334,382	(158,402)	(62,022)
Partidas relacionadas con actividades de inversión:			
Intereses a favor	(35,474)	(19,235)	(3,477)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:			
Intereses a cargo	<u>120,378</u>	<u>78,260</u>	<u>40,135</u>
	266,539	(13,932)	(124,584)
Cambios en el capital de trabajo:			
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por cobrar a clientes	1,277	(1,270)	74,870
Otras cuentas por cobrar y otros activos	1,513	(1,222)	(2,230)
Impuesto al valor agregado por recuperar	106,870	15,015	(81,235)
(Disminución) aumento en:			
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	(45,710)	(33,510)	73,392
Depósitos en garantía	4,878	3,663	3,900
Rentas cobradas por anticipado	<u>7,376</u>	<u>(1,109)</u>	<u>(43,855)</u>
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de operación	342,743	(32,365)	(99,742)
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Intereses a favor efectivamente cobrados	35,474	19,235	3,477
Propiedades de inversión	<u>(34,694)</u>	<u>(409,099)</u>	<u>(623,151)</u>
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de inversión	780	(389,864)	(619,674)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:			
Pagos por préstamos	(32,458)	(8,191)	(582)
Obtención de deuda	584,442	616,042	573,483
Intereses a cargo efectivamente pagados	<u>(120,378)</u>	<u>(78,260)</u>	<u>(40,135)</u>
Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento	431,606	529,591	532,766
Aumento (disminución) neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	775,129	107,362	(186,650)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del período	<u>607,418</u>	<u>500,056</u>	<u>686,706</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	<u>\$ 1,382,547</u>	<u>\$ 607,418</u>	<u>\$ 500,056</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable No. F/3218

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$),

excepto utilidad y precios por CBFI, a menos que se indique otra denominación.

1. Actividades e Información general

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

Son partes en el Fideicomiso las siguientes:

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Durante el año 2022, se generaron por primera vez los elementos necesarios para poder estimar de manera fiable la provisión relacionada con las compensaciones variables a los Ejecutivos del Administrador. Se establecieron los KPIs y se definió la cantidad de años anteriores y del 2023, que en conjunto ascienden a un gasto de \$95,946. Durante 2024 no se reconoció la provisión para sueldos y salarios variables debido a que no hubo nuevos desarrollos y por lo tanto renta de inmuebles, por lo que no se determinaron KPIs para el Administrador.

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



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

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

El 30 de marzo de 2022 mediante Asamblea de Tenedores se aprobó la liberación de Bono de Socios Fundadores por un total de 1,885,674 CBFIs, 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 en circulación al momento de la oferta Pública Inicial, conforme el programa establecido en el Contrato de Administración mismos que se han entregado en 5 exhibiciones anuales comenzando con su primera exhibición a partir del 18 de junio de 2022.

Se aprobó la ampliación del Bono de Socios Fundadores, para incorporar el total de CBFIs de Tesorería suscritos a través de suscripción preferente llevada a cabo en el mes de agosto de 2020, sujeto a las condiciones suspensivas de que (i) se cumpla un rendimiento neto total de por lo menos 9.25% anual compuesto, tomando como base para éste cálculo el precio de mercado de los CBFIs en la fecha de la Suscripción Preferente (de \$37 pesos M. N. por CBFI) (ii) serán liberados a partir del mes de agosto de 2024, en tres exhibiciones anuales; (iii) la ampliación es por un total de 1,388,564 CBFIs adicionales, equivalente a 5.5% de los CBFIs suscritos en dicha Suscripción Preferente. El retorno neto total anual, compuesto del 9.25%, se calculará tomando como base el crecimiento del precio del CBFI, y las distribuciones realizadas en cada periodo comprendido entre agosto de 2020 a agosto de 2024.

Se aprobó que el total de CBFIs que constituyen el Bono de Socios Fundadores incluyendo los relativos a la Oferta Pública Inicial y los relativos a la Oferta Pública inicial y los relativos a la Suscripción Preferente, es decir 3,274,238 CBFIs, sean liberados conforme el programa o supuestos resueltos.

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

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

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

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



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

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

En el pasado mes de noviembre de 2023 la asamblea extraordinaria de tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) aprobó el monto máximo para la ejecución de un Programa de Recompra de CBFIs propios de Fibra Upsite hasta por la cantidad de \$112,500,000 (ciento doce millones quinientos mil pesos 00/100 Moneda Nacional) ("Programa de Recompra"). El Programa de Recompra de Fibra Upsite tiene como objetivo promover la liquidez y la bursatilidad de sus CBFIs, así como contribuir a la estabilidad del precio de los mismos, a la fecha de la emisión del informe aún no se concluye la transacción.

De lo anterior, durante 2024, se han recomprado 5% que representan 2,812,868 certificados a precio promedio de \$28.33 equivalente a \$79,676,917. La Administración estima que en la Asamblea marzo de 2025, se cancelen las recompras realizadas.

2. Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas

a. Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas ("IFRS" o "IAS") que son obligatorias para el año en curso

Modificaciones a la IAS 7 Estado de Flujos de Efectivo y a la IFRS 7 Instrumentos Financieros: Información a revelar sobre Acuerdos de Financiamiento de Proveedores.

El grupo ha adoptado las enmiendas a la IAS 7 y a la IFRS 7 tituladas Acuerdos de Financiamiento de Proveedores por primera vez en el año en curso.

Las modificaciones añaden un objetivo de revelación a la IAS 7 que establece que una entidad está obligada a revelar información sobre sus acuerdos financieros con proveedores que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los efectos de dichos acuerdos sobre los pasivos y flujos de efectivo de la entidad. Además, se modifica la IFRS 7 para añadir los acuerdos de financiamiento de proveedores como ejemplo dentro de los requisitos para revelar información sobre la exposición de una entidad a la concentración del riesgo de liquidez.

Las modificaciones contienen disposiciones transitorias específicas para el primer período anual de presentación de informes en el que el grupo aplica las modificaciones. De acuerdo con las disposiciones transitorias, una entidad no está obligada a revelar:

- Información comparativa de los periodos sobre los que se informa presentados antes del comienzo del ejercicio anual sobre el que se informa en el que la entidad aplica por primera vez dichas modificaciones.
- La información requerida por la NIC 7:44H (b)(ii)–(iii) al comienzo del ejercicio anual sobre el que se informa en el que la entidad aplica por primera vez dichas modificaciones.

La nota (*incluir referencia*) proporciona las divulgaciones requeridas relacionadas con estas enmiendas.



En el año, el Fideicomiso ha aplicado enmiendas a las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2024. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados

<i>Modificaciones a la IAS 1 Clasificación de los Pasivos como Corrientes o No Corrientes</i>	El grupo ha adoptado las enmiendas a la IAS 1, publicadas en enero de 2020, por primera vez en el año en curso. Las modificaciones afectan únicamente la presentación de los pasivos como corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera y no el importe o momento de reconocimiento de cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o a la información revelada sobre esas partidas. Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes está basada en los derechos que existen al final del periodo sobre el que se informa, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo, explican que los derechos existen si se cumplen los convenios financieros (covenants) al final del periodo sobre el que se informa, e introducen una definición de "liquidación" para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos o servicios.
<i>Modificaciones a la IAS 1 – (Pasivos no corrientes con convenios financieros)</i>	El grupo ha adoptado las modificaciones a la IAS 1, publicadas en noviembre de 2022, por primera vez en el año en curso. Las enmiendas especifican que sólo los convenios financieros que una entidad está obligada a cumplir en o antes del final del periodo sobre el que se informa, afectan al derecho de la entidad a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses después de la fecha sobre la que se informa (y por lo tanto deben tenerse en cuenta al evaluar la clasificación del pasivo como corriente o no corriente). Dichos convenios financieros afectan si los derechos existen al final del periodo sobre el que se informa, incluso si el cumplimiento del convenio financiero se evalúa sólo después de la fecha sobre la que se informa (por ejemplo, un convenio financiero basado en la situación financiera de la entidad en la fecha de reporte en el que se evalúa el cumplimiento con fecha posterior a la fecha de reporte). El IASB también especifica que el derecho a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses después de la fecha sobre la que se informa no se ve afectado si una entidad sólo tiene que cumplir con un convenio financiero después del período sobre el que se informa. Sin embargo, si el derecho de la entidad a diferir la liquidación de un pasivo está sujeto a que la entidad cumpla con los convenios financieros dentro de los doce meses posteriores al período sobre el que se informa, la entidad revelará información que permita a los usuarios de los estados financieros comprender el riesgo de que los pasivos sean reembolsables dentro de los doce meses posteriores al período sobre el que se informa. Esto incluiría información sobre los convenios financieros (incluyendo la naturaleza de los convenios financieros y cuándo se requiere que la entidad los cumpla), el importe en libros de los pasivos relacionados y los hechos y circunstancias, si los hubiere, que indiquen que la entidad puede tener dificultades para cumplir con los convenios financieros.



Normas IFRS emitidas que aún no son efectivas

A la fecha de autorización de estos estados financieros, el Grupo no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero no son aún efectivas.

En la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, la Entidad no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

<i>Enmiendas a la IAS 21</i>	<i>Falta de intercambiabilidad</i>
<i>IFRS 18</i>	<i>Presentación y Revelaciones en los Estados Financieros</i>
<i>IFRS 19</i>	<i>Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Divulgaciones</i>

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

Enmiendas a la NIC 21 Los Efectos de las Variaciones en los Tipos de Cambio referente a Falta de Intercambiabilidad

Las enmiendas especifican cómo evaluar si una moneda es intercambiable y cómo determinar el tipo de cambio cuando no lo es.

Las enmiendas establecen que una moneda es intercambiable con otra moneda cuando una entidad es capaz de obtener la otra moneda dentro de un marco de tiempo que permite una demora administrativa normal y a través de un mecanismo de mercado o cambio en el que una transacción de cambio crearía derechos y obligaciones exigibles.

Una entidad evalúa si una moneda es intercambiable con otra moneda en una fecha de medición y para un propósito específico. Si una entidad no es capaz de obtener más que una cantidad insignificante de la otra moneda en la fecha de medición para el propósito especificado, la moneda no es intercambiable a la otra moneda.

La evaluación de si una moneda es intercambiable por otra depende de la capacidad de la entidad para obtener la otra moneda y no de su intención o decisión de hacerlo.

Cuando una moneda no es intercambiable con otra moneda en una fecha de medición, se requiere que la entidad estime el tipo de cambio de esa fecha. El objetivo de una entidad al estimar el tipo de cambio es reflejar la tasa a la que tendría lugar una transacción ordenada en la fecha de medición entre participantes del mercado en las condiciones económicas prevalecientes.

Las modificaciones no especifican cómo una entidad estima el tipo de cambio al contado para cumplir este objetivo. Una entidad puede utilizar un tipo de cambio observable sin ajuste u otra técnica de estimación. Ejemplos de un tipo de cambio observable incluyen:

- Un tipo de cambio al contado para un propósito distinto de aquel para el cual una entidad evalúa la intercambiabilidad.
- El primer tipo de cambio al que una entidad puede obtener la otra moneda para el propósito especificado después de que se restablezca la intercambiabilidad de la moneda (primer tipo de cambio subsiguiente).

Una entidad que utilice otra técnica de estimación podrá utilizar cualquier tipo de cambio observable—incluidos los tipos de cambio de transacciones en mercados o mecanismos de cambio que no creen derechos y obligaciones exigibles—y ajustar ese tipo de cambio, según sea necesario, para cumplir con el objetivo establecido anteriormente.



Cuando una entidad estima un tipo de cambio al contado debido a que una moneda no es intercambiable con otra moneda, se requiere que la entidad revele información que permita a los usuarios de sus estados financieros comprender cómo el hecho de que la moneda no sea intercambiable a otra moneda afecta, o se espera que afecte, el rendimiento financiero, la posición financiera y los flujos de efectivo de la entidad.

Las enmiendas añaden un nuevo apéndice como parte integrante de la IAS 21. El apéndice incluye orientación para la aplicación de los requisitos introducidos por las enmiendas. Las enmiendas también añaden nuevos Ejemplos Ilustrativos que acompañan a la IAS 21, que ilustran cómo una entidad podría aplicar algunos de los requisitos en situaciones hipotéticas basadas en los hechos limitados presentados.

Además, el IASB realizó modificaciones consecuentes a la IFRS 1 para alinearse con la IAS 21 revisada y hacer referencia a ella para evaluar la intercambiabilidad.

Las modificaciones son efectivas para los períodos de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2025, y se permite su aplicación anticipada. No se permite a una entidad aplicar las modificaciones de forma retroactiva. En su lugar, se requiere que una entidad aplique las disposiciones transitorias específicas incluidas en las enmiendas.

Los administradores de la compañía prevén que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en periodos futuros.

IFRS 18 Presentación Información a Revelar en los Estados Financieros

La IFRS 18 sustituye a la IAS 1, manteniendo sin cambios muchos de los requisitos de la IAS 1 y complementándolos con nuevos requisitos. Además, algunos párrafos de la IAS 1 se han trasladado a la NIC 8 y a la IFRS 7. Adicionalmente, el IASB ha realizado modificaciones menores a la IAS 7 y a la IAS 33 Ganancias por Acción.

La IFRS 18 introduce nuevos requisitos para:

- Presentar categorías específicas y subtotales definidos en el estado de pérdidas y ganancias
- Proporcionar información sobre las medidas de desempeño definidas por la gerencia (MPM) en las notas a los estados financieros.
- Mejorar la agregación y desagregación.

Se requiere que una entidad aplique la IFRS 18 para los ejercicios anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose una aplicación anticipada. Las enmiendas a la IAS 7 y a la IAS 33, así como las enmiendas a la IAS 8 revisada y a la IFRS 7, entran en vigor cuando una entidad aplica la IFRS 18. La IFRS 18 requiere una aplicación retroactiva con disposiciones transitorias específicas.

La administración de la Entidad no prevé que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en periodos futuros.

IFRS 19 Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Información a revelar

La IFRS 19 permite a una subsidiaria elegible, proporcionar información reducida al aplicar las IFRS en sus estados financieros.

Una subsidiaria es elegible para la reducción de información a revelar si no tiene responsabilidad pública y su matriz final o cualquier matriz intermedia produce estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las IFRS.

La IFRS 19 es opcional para las subsidiarias que son elegibles y establece los requisitos de divulgación para las subsidiarias que eligen aplicarla.

Una entidad solo puede aplicar la IFRS 19 si, al final del periodo sobre el que se informa:



- Es una subsidiaria (esto incluye una matriz intermedia)
- No tiene responsabilidad pública, y
- Su matriz final o cualquier matriz intermedia produce estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las IFRS.

Una subsidiaria tiene responsabilidad pública si:

- Sus instrumentos de deuda o capital se negocian en un mercado público o está en proceso de emitir dichos instrumentos para su negociación en un mercado público (una bolsa de valores nacional o extranjera o un mercado extrabursátil, incluidos los mercados locales y regionales), o
- Mantiene activos en calidad de fiduciario para un amplio grupo de personas ajenas a la empresa como uno de sus principales negocios (por ejemplo, bancos, cooperativas de crédito, entidades de seguros, corredores/agentes de valores, fondos mutuos y bancos de inversión a menudo cumplen con este segundo criterio).

Las entidades elegibles pueden aplicar la IFRS 19 en sus estados financieros consolidados, separados o individuales. Una matriz intermedia elegible que no aplique la IFRS 19 en su estado financiero consolidado puede hacerlo en sus estados financieros separados.

La nueva norma es efectiva para los períodos de notificación que comiencen a partir del 1 de enero de 2027 y se permite su aplicación anticipada. Si una entidad opta por aplicar la IFRS 19 para un periodo sobre el que se informa anterior al periodo sobre el que se informa en el que aplica por primera vez la IFRS 18, se le exige que aplique un conjunto modificado de requisitos de información a revelar establecidos en un apéndice de la IFRS 19. Si una entidad opta por aplicar la IFRS 19 para un periodo anual sobre el que se informa antes de aplicar las modificaciones a la IAS 21, no está obligada a aplicar los requisitos de información a revelar de la IFRS 19 con respecto a la Falta de Intercambiabilidad.

3. Políticas contables materiales

a. ***Declaración de cumplimiento***

Los estados financieros de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el IASB.

b. ***Bases de presentación***

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

i. ***Costo Histórico***

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

ii. ***Valor Razonable***

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2 Pagos basados en acciones, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IFRS 16 Arrendamiento, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 Inventarios o el valor en uso de la IAS 36 Deterioro de activos.



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

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

- c. **Reclasificaciones** - Los estados financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 han sido reclasificados en el rubro de ingresos para conformar su presentación con la utilizada en 2024 acorde a la operación correspondiente. Las reclasificaciones realizadas se presentan como sigue:

	Originalmente reportado	(Decremento) incremento en las reclasificaciones	Reclasificación retroactiva
Ingresos por arrendamiento	200,435	(23,931)	176,504
Ingresos por cuota de mantenimiento	-	12,264	12,264
Costos de operación de las propiedades de inversión	33,330	(17,323)	16,007
Otros ingresos (gastos)	-	5,108	(5,108)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(77,902)	548	(78,450)

- d. **Moneda funcional y de informe**

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

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

- e. **Negocio en marcha**

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

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



f. **Efectivo y equivalentes de efectivo**

En el estado de posición financiera, el efectivo y balances en bancos comprenden el rubro de Efectivo (por ejemplo, efectivo en mano y depósitos a la vista) y equivalentes de efectivo. Los Equivalentes de efectivo son a corto plazo (generalmente con madurez original de tres meses o menos), inversiones altamente líquidas que son fácilmente convertibles a un monto conocido de efectivo y que están sujetas a riesgos no significativos o cambios de valor. Los Equivalentes de efectivo son mantenidos para propósito de cumplir con obligaciones de efectivo de corto plazo en lugar de ser invertidos para otros propósitos.

Los saldos en bancos para los que existen restricciones contractuales para su uso son incluidos en efectivo a menos que dichas restricciones resulten en un saldo de bancos que ya no cumpla con la definición de efectivo. Si las restricciones contractuales para el uso del efectivo se extienden por más de doce meses después de la fecha de cierre del período de reporte, los montos relativos son clasificados como no corrientes en los estados de posición financiera.

Para propósito del estado de flujos de efectivo, el Efectivo y equivalentes de efectivo consiste en efectivo y equivalentes de efectivo como fueron definidos en los párrafos anteriores.

g. **Instrumentos financieros** - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

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

h. **Activos financieros**

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

Préstamos y cuentas por cobrar

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

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

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

Deterioro del valor de los activos financieros

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



Baja de activos financieros

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

Instrumentos de patrimonio

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

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

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

i. Pasivos financieros

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

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

Baja de pasivos financieros

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

Derivados implícitos

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

- j. Propiedades de inversión** - Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

Una propiedad de inversión se elimina al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos por disposición y el valor en libros del activo) se incluye en el estado de resultados en el periodo en que la propiedad es dada de baja.



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

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

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

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

- k. **Transacciones en moneda extranjera** - Al preparar los estados financieros, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de Fibra Upsite se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan dichas operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se revalúan a los tipos de cambio vigentes a esa fecha y generan fluctuaciones cambiarias y se reconocen en los resultados del periodo.
- l. **Impuestos a la utilidad** – Para mantener el estado como FIBRA, los artículos 187 y 188, de la LISR establecen, entre otros, que el Fideicomiso deberá distribuir anualmente, a más tardar el 15 de marzo del siguiente año, al menos, el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de CBFIs, quienes, dependiendo de sus obligaciones fiscales pagarán el ISR, por lo que el Fideicomiso no está sujeto al pago de este impuesto. Para poder cumplir lo anterior, el Fideicomiso ha adoptado la política de realizar distribuciones trimestrales, siempre y cuando cuente con los recursos económicos suficientes, y sin que ello le implique alguna obligación adicional. Todas aquellas cantidades que han sido repartidas como parte de dicha obligación, se muestran disminuyendo el saldo de utilidades retenidas, mientras que cualquier excedente, se considera reembolso de aportaciones de los Tenedores, y se muestra disminuyendo el saldo de Patrimonio Contribuido.
- m. **Provisiones** - Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que el Fideicomiso será requerido para liquidar la obligación y se puede estimar. El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.
- n. **Ingresos por arrendamiento y contraprestación única** - El ingreso por rentas proveniente de arrendamientos operativos se reconoce bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento. Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo son incluidas en el rubro de propiedades de inversión del estado de posición financiera.

El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

Los ingresos incluyen ingresos procedentes de los reembolsos de los gastos de operación, mantenimiento y publicidad, y otros, los cuales se reconocen en el período en que se prestan los servicios.
- o. **Planes basados en CBFIs** - Las transacciones de compensación a ejecutivos y fundadores basadas en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital a empleados y terceros que suministren servicios similares al Fideicomiso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan.



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

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

p. ***Estado de Flujos de Efectivo***

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

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

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

a. ***Juicios críticos en la aplicación de políticas contables***

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

Adquisición de propiedades de inversión o combinaciones de negocios

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

Clasificación como deuda o patrimonio

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

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



b. **Principales fuentes de incertidumbre en la estimación**

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

Valuación de propiedades de inversión

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

Valor razonable de los pagos basados en CBFIs

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

5. **Efectivo y equivalentes de efectivo**

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Efectivo en bancos	\$ 98	\$ 4,063	\$ 4,028
Equivalentes de efectivo	1,373,873	596,599	489,938
Efectivo restringido	<u>8,576</u>	<u>6,756</u>	<u>6,090</u>
Total	<u>\$ 1,382,547</u>	<u>\$ 607,418</u>	<u>\$ 500,056</u>

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

6. **Propiedades de inversión**

Propiedad	Saldos al 31 de diciembre de 2023	Adquisiciones (Bajas y traspasos)	Adiciones por construcciones y/o gastos notariales	Efecto por ajuste de valuación	Saldos al 31 de diciembre de 2024
Centro II	\$ 112,200	\$ -	\$ -	\$ 300	\$ 112,500
Bajío II	209,000	-	-	30,000	239,000
Bajío IV	384,400	-	-	15,800	400,200
Infraestructura, mejoras y construcción	<u>3,097,689</u>	<u>32,270</u>	<u>-</u>	<u>1,223,040</u>	<u>4,352,999</u>
Saldo final	<u>\$ 3,803,289</u>	<u>\$ 34,694</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,269,140</u>	<u>\$ 5,104,699</u>



Propiedad	Saldos al 31 de diciembre de 2022	Adquisiciones (Bajas y traspasos)	Adiciones por construcciones y/o gastos notariales	Efecto por ajuste de valuación	Saldos al 31 de diciembre de 2023
Centro II	\$ 112,100	\$ -	\$ -	\$ 100	\$ 112,200
Bajío II	227,000	-	-	(18,000)	209,000
Bajío IV	368,600	-	-	15,800	384,400
Infraestructura, mejoras y construcción	<u>2,764,940</u>	<u>-</u>	<u>408,552</u>	<u>(75,803)</u>	<u>3,097,689</u>
Saldo final	<u>\$ 3,472,640</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 408,552</u>	<u>\$ (77,903)</u>	<u>\$ 3,803,289</u>

Propiedad	Saldos al 31 de diciembre de 2021	Adquisiciones (Bajas y traspasos)	Adiciones por construcciones y/o gastos notariales	Efecto por ajuste de valuación	Saldos al 31 de diciembre de 2022
Norte II	\$ 219,517	\$ (219,517)	\$ -	\$ -	\$ -
Centro II	110,700	-	-	1,400	112,100
Bajío II	225,500	-	-	1,500	227,000
Bajío IV	277,700	-	-	90,900	368,600
Infraestructura, mejoras y construcción	<u>1,902,298</u>	<u>219,517</u>	<u>623,151</u>	<u>19,974</u>	<u>2,764,940</u>
Saldo final	<u>\$ 2,735,715</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 623,151</u>	<u>\$ 113,774</u>	<u>\$ 3,472,640</u>

La infraestructura, mejoras y construcción al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 se presenta a continuación:

Edificio	Saldos al 31 de diciembre de 2023	Inversiones	Reclasificaciones	Efecto por ajuste de valuación	Saldos al 31 de diciembre de 2024
Noroeste I	\$ 885,219	\$ -	\$ -	\$ 393,188	\$ 1,278,407
Norte II	1,859,974	-	-	707,087	2,567,061
Centro III	352,496	-	-	122,765	475,261
Infraestructura, mejoras y construcción	<u>-</u>	<u>32,270</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>32,270</u>
Saldo final	<u>\$ 3,097,689</u>	<u>\$ 32,270</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,223,040</u>	<u>\$ 4,352,999</u>

Edificio	Saldos al 31 de diciembre de 2022	Inversiones	Reclasificaciones	Efecto por ajuste de valuación	Saldos al 31 de diciembre de 2023
Noroeste I	\$ 896,825	\$ 348	\$ -	\$ (11,954)	\$ 885,219
Norte II	1,500,166	10,890	315,363	33,555	1,859,974
Centro III	331,716	6,394	-	14,386	352,496
Infraestructura, mejoras y construcción	<u>36,233</u>	<u>390,920</u>	<u>(315,363)</u>	<u>(111,790)</u>	<u>-</u>
Saldo final	<u>\$ 2,764,940</u>	<u>\$ 408,552</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (75,803)</u>	<u>\$ 3,097,689</u>



Edificio	Saldos al 31 de diciembre de 2020	Inversiones	Reclasificaciones	Efecto por ajuste de valuación	Saldos al 31 de diciembre de 2022
Noroeste I	\$ 765,049	\$ -	\$ 93,944	\$ 37,832	\$ 896,825
Norte II	620,690	623,151	231,117	25,208	1,500,166
Centro III	374,782	-	-	(43,066)	331,716
Infraestructura, mejoras y construcción	<u>141,777</u>	<u>-</u>	<u>(105,544)</u>	<u>-</u>	<u>36,233</u>
Saldo final	<u>\$ 1,902,298</u>	<u>\$ 623,151</u>	<u>\$ 219,517</u>	<u>\$ 19,974</u>	<u>\$ 2,764,940</u>

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

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

7. Deuda

Con fecha 2 de octubre de 2020, el Fideicomiso firmó un contrato de apertura de crédito simple hasta por un monto de cincuenta millones de dólares con Bancomext. Como parte de la celebración de este contrato, se pagó una comisión del 0.25%, y será necesario pagar una comisión adicional del 0.65% sobre cualquier disposición. Como parte del crédito, deberá establecerse como garantía el inmueble y los derechos de cobro asociados al proyecto para el cual se destinen los recursos con una cobertura de 1.43 veces a 1. Los proyectos con deuda son respecto a los contratos de tres clientes de las propiedades en Tijuana y Ciudad Juárez. Posteriormente, amplió su línea de crédito, siendo el monto global del que se puede disponer de cien millones de dólares.

Con fecha 15 de diciembre de 2020, el Fideicomiso realizó la primera disposición de 11.7 millones de dólares, misma que devengan intereses a una tasa anual fija de 3.18%, obligándose a realizar el primer abono a capital en el mes de diciembre de 2023 y por un plazo que se extiende hasta noviembre de 2029.

Con fecha 4 de octubre de 2021, realizó la segunda disposición por un monto de 13.45 millones de dólares, misma que devengan intereses a una tasa anual fija de 3.85%, obligándose a realizar el primer abono a capital en el mes de octubre de 2023 y por un plazo que se extiende hasta septiembre de 2030.

En agosto de 2022 el Fideicomiso celebró un contrato modificatorio con Bancomext para incrementar su línea de crédito de \$50,000,00 a \$100,000,000 dólares y una extensión de plazo.

En el 2022, se realizaron disposiciones adicionales por un monto total de 28.05 millones de dólares, de los cuales 10.6 millones de dólares devengan intereses a una tasa anual fija de 6.15% con vencimiento en 2031, y 17.45 millones de dólares devengan intereses a una tasa anual variable que al cierre de 2022 asciende a 7.19%, obligándose a realizar el primer abono a capital en 2024 y con vencimiento en 2031.

En noviembre de 2023 el Fideicomiso celebró un contrato modificatorio con Bancomext para incrementar su línea de crédito de \$100,000,00 a \$150,000,000 dólares y una extensión de plazo.

Durante 2023, el Fideicomiso disposiciones adicionales por un monto total de 35.01 millones de dólares misma que devengan intereses a una tasa anual de TERM SOFR a 1 mes más 2.38 puntos porcentuales, obligándose a realizar el primer abono a capital en el mes de septiembre de 2025 y por un plazo que se extiende hasta agosto 2032.



Durante 2024, el Fideicomiso disposiciones adicionales por un monto total de 29.2 millones de dólares misma que devengan intereses a una tasa anual fija de 5.90%, obligándose a realizar el primer abono a capital en el mes de septiembre de 2026 y por un plazo que se extiende hasta agosto 2033.

Las amortizaciones por año son como sigue:

Año	Importe
2025	\$ 43,944
2026	58,586
2027	70,804
2028	76,465
2029 y posteriores	<u>2,120,505</u>
	2,370,304
Menos costos de emisión:	<u>(10,677)</u>
Total	<u>\$ 2,359,627</u>

a) **Obligaciones de hacer y no hacer**

El préstamo está sujeto a obligaciones de hacer y no hacer, el Fideicomiso ha cumplido con estas obligaciones en 2024, 2023 y 2022. Entre dichas obligaciones, está cumplir con la razón financiera de cobertura de por lo menos 1.43 a 1. El Fideicomiso ha cumplido con esta obligación en 2024, 2023 y 2022.

Dentro de las causas de vencimiento anticipado se encuentran, entre otras, el incumplimiento en cualquiera de las amortizaciones, la suspensión de los proyectos para los cuáles se destinen los recursos, un cambio en el control del Fideicomiso, notificación de desocupaciones en los inmuebles de inquilinos por los cuales se hayan cedido los derechos de cobro, etc. Asimismo, deberá constituirse un fondo de reserva, que se presenta como efectivo restringido en los estados de posición financiera adjuntos. El efectivo restringido asciende al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 a \$8,576, \$6,756 y \$6,090, respectivamente.

8. Transacciones con partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, un importe de \$97,269, \$82,669 y \$62,771, respectivamente; corresponde a servicios prestados por una parte relacionada y se muestran dentro de los gastos de administración.

9. Administración del capital y riesgos financieros

Administración del capital

El Fideicomiso administra su capital para asegurar que continuará como negocio en marcha, a la vez que maximiza los rendimientos a sus fideicomitentes a través de la optimización de los saldos de deuda y capital. Al 31 de diciembre de 2024, el capital del Fideicomiso consiste únicamente en el patrimonio de los fideicomitentes.

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



Categorías de instrumentos financieros

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, Fibra Upsite mantiene los siguientes instrumentos financieros por categoría:

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Activos financieros:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,373,971	\$ 600,662	\$ 493,966
Cuentas por cobrar a clientes	-	1,277	7
Otras cuentas por cobrar	2,835	1,596	1,465
Pasivos financieros:			
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	\$ 4,367	\$ 50,077	\$ 83,587
Prestamos con instituciones financieras	2,359,627	1,473,262	1,023,813

Valor razonable de los instrumentos financieros

Los montos de efectivo y equivalentes de efectivo se aproximan a su valor razonable debido a que tienen vencimientos a corto plazo o debido a que los efectos de descuento a valor presente no son significativos. Al 1 de diciembre de 2024 el valor razonable de la deuda es \$ 2,294,865.

Objetivos de la administración del riesgo financiero

El objetivo de la administración del riesgo financiero es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que mejoren el precio de cotización de los CBFIs; asegurar la capacidad de hacer distribuciones a los tenedores de CBFIs; y satisfacer cualquier obligación de deuda, presente o futura. La Administradora coordina el acceso a los mercados financieros, monitorea y gestiona los riesgos financieros relacionados con las operaciones del Fideicomiso a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de éstos y son sometidos a aprobación del comité técnico previa autorización del comité de endeudamiento. Estos riesgos incluyen el riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de mercado, principalmente determinado por el riesgo cambiario y riesgo de tasa de interés.

a. Riesgo de liquidez

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

La siguiente tabla detalla los vencimientos contractuales restantes del Fideicomiso para sus pasivos financieros no derivados con períodos de reembolso acordados. La tabla ha sido diseñada con base en los flujos de efectivo proyectados no descontados de los pasivos financieros con base en la fecha en la cual el Fideicomiso deberá hacer los pagos. La tabla incluye tanto los flujos de efectivo de intereses proyectados como los desembolsos de capital de la deuda financiera incluidos en el balance y los intereses que se obtendrán de los activos financieros. El vencimiento contractual se basa en la fecha mínima en la cual el Fideicomiso deberá hacer el pago sin considerar la reclasificación como pasivo circulante por la IAS 1 que se describe en la Nota 8.

Los importes incluidos en la deuda con instituciones de crédito incluyen instrumentos a tasa de interés fija que se detallan en la Nota 8. El Fideicomiso espera cumplir sus obligaciones con los flujos de efectivo de las operaciones y recursos que se reciben del vencimiento de activos financieros.



Las siguientes tablas detallan el vencimiento contractual restante de la Entidad para sus pasivos financieros no derivados con períodos de pago acordados. Las tablas se han elaborado sobre la base de los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros en función de la fecha más temprana en la que la Entidad puede estar obligada a pagar. La tabla incluye los flujos de efectivo, tanto de los intereses como del principal.

Al 31 de diciembre de 2024	Tasa de interés efectiva	3 meses	6 meses	1 año	Mas 1 año	Total
Préstamos con instituciones financieras	3.18, 3.85, 8.62, 6.15 y 7.19%	\$ 25,583	\$ 27,025	\$ 57,514	\$ 2,443,897	\$ 2,554,019
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados		<u>13,565</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13,565</u>
Total		<u>\$ 39,148</u>	<u>\$ 27,025</u>	<u>\$ 57,514</u>	<u>\$ 2,443,897</u>	<u>\$ 2,567,584</u>
Al 31 de diciembre de 2023	Tasa de interés efectiva	3 meses	6 meses	1 año	Mas 1 año	Total
Préstamos con instituciones financieras	3.18, 3.85, 8.62, 6.15 y 7.19%	\$ 28,359	\$ 30,338	\$ 61,863	\$ 1,954,093	\$ 2,074,653
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados		<u>50,077</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>50,077</u>
Total		<u>\$ 78,436</u>	<u>\$ 30,338</u>	<u>\$ 61,863</u>	<u>\$ 1,954,093</u>	<u>\$ 2,124,730</u>
Al 31 de diciembre de 2022	Tasa de interés efectiva	3 meses	6 meses	1 año	Mas 1 año	Total
Préstamos con instituciones financieras	3.18, 3.85, 6.15 y 7.19%	\$ 15,682	\$ 15,682	\$ 33,590	\$ 1,304,887	\$ 1,369,841
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados		<u>83,587</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>83,587</u>
Total		<u>\$ 99,269</u>	<u>\$ 15,682</u>	<u>\$ 33,590</u>	<u>\$ 1,304,887</u>	<u>\$ 1,453,428</u>

b. *Administración de riesgo de la tasa de interés*

La Entidad no se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés, debido a que tiene contratada deuda a tasa fija.

Análisis de sensibilidad para las tasas de interés

Los siguientes análisis de sensibilidad han sido determinados con base en la exposición a las tasas de interés tanto para los instrumentos derivados como para los no derivados al final del periodo sobre el que se informa. Para los pasivos a tasa variable, se prepara un análisis suponiendo que el importe del pasivo vigente al final del periodo sobre el que se informa ha sido el pasivo vigente para todo el año. Al momento de preparar el análisis sobre el riesgo en las tasas de interés, se utiliza un incremento o decremento de 100 puntos base, lo cual representa la evaluación sobre el posible cambio razonable en las tasas de interés.

Si las tasas de interés hubieran estado 100 puntos por encima/por debajo y todas las otras variables permanecieran constantes:

El resultado del año que terminó el 31 de diciembre de 2024 disminuiría en \$9,579. Esto es principalmente atribuible a la exposición de la Entidad a las tasas de interés sobre sus préstamos a tasa variable, préstamos que solo estuvieron vigentes en 2024.



Administración de riesgo cambiario - Aun cuando la Entidad está expuesta a fluctuaciones en el tipo de cambio, estas son marginales debido a la proporción que guardan los activos y pasivos en moneda extranjera.

10. Patrimonio de los fideicomitentes

Aportaciones y contribuciones

- a. Con fecha 12 de junio de 2018 se constituyó el Fideicomiso con una aportación de \$1.
- b. Durante el ejercicio 2019, el Fideicomiso utilizó 7,056,769 CBFIs para la adquisición de tres propiedades de inversión por un valor de \$261,100 a un valor unitario de \$37 pesos por CBFI. El valor reconocido es el precio de venta.
- c. Durante el año 2020, los Tenedores aprobaron la emisión de 100,000,000 de CBFIs. Estos títulos aún no se han expedido.
- d. En el mes de julio de 2020, se utilizaron 1,347,410 CBFIs para liquidar un pasivo por \$49,854.
- e. Con fecha 31 de julio de 2020 y 6 de agosto de 2020, se liquidaron 22,510,643 CBFIs, equivalentes a \$832,894 como parte de dos suscripciones distribuidas entre los entonces tenedores. Se incurrieron en \$11,119 de gastos de emisión.

Al 31 de diciembre de 2024, los CBFIs, están distribuidos de la siguiente forma:

	CBFIs
Oferta Pública Inicial	18,280,876
CBFIs utilizados para diversas operaciones	14,118,436
Suscripciones posteriores y pago de pasivos	23,858,053
Tesorería	<u>78,244,711</u>
	<u>134,502,076</u>

Durante el año 2024, los Tenedores aprobaron la emisión de adicionales 50,000,000 de CBFIs para un total de 150,000,000 de CBFIs como parte de un programa multi-valor que aún no se ha ejecutado.

11. Utilidad por CBFI

La utilidad básica por CBFI se calcula dividiendo la utilidad neta del período entre el promedio ponderado de CBFIs en circulación.

La utilidad diluida por CBFI se calcula dividiendo la utilidad neta e integral del período entre la suma del promedio ponderado de CBFIs en circulación y el número de CBFIs promedio ponderado por los efectos de certificados diluidos.

	2024	2023	2022
Utilidad neta	\$ 1,113,969	\$ 6,995	\$ 14,554
CBFIs:			
Número de certificados promedio ponderados en circulación	56,257,365	56,257,365	56,257,365



	2024	2023	2022
Efecto de dilución asociado	<u>78,244,711</u>	<u>78,244,711</u>	<u>78,244,711</u>
Número de certificados promedio ponderados ajustados por el efecto de dilución	<u>134,502,076</u>	<u>134,502,076</u>	<u>134,502,076</u>
Utilidad neta básica por CBFI en pesos	<u>\$ 19.8013</u>	<u>\$ 0.1243</u>	<u>\$ 0.2587</u>
Utilidad neta diluida por CBFI en pesos	<u>\$ 8.2822</u>	<u>\$ 0.0520</u>	<u>\$ 0.1082</u>

12. Impuestos a la utilidad

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

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

13. Gastos de administración

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, los gastos de administración se analizan como se muestra a continuación:

	2024	2023	2022
Fideicomiso	\$ 2,509	\$ 2,531	\$ 2,370
Administrador	97,270	82,669	62,771
Porción Variable de Sueldos y Salarios	-	39,545	95,946
Auditoría	985	930	800
Emolumentos	1,924	1,932	1,680
Seguros	820	238	266
Otros ⁽¹⁾	<u>813</u>	<u>3,452</u>	<u>8,517</u>
Total	<u>\$ 104,321</u>	<u>\$ 131,297</u>	<u>\$ 172,350</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2023 se reservó un monto de \$7,283 por estimación de cuentas incobrables.

14. Compromisos

El monto anualizado equivalente en pesos de rentas futuras mínimas pactadas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes al 31 de diciembre de 2024, sin considerar actualizaciones por inflación, y que tienen vencimientos entre 2025 y 2030, se analiza como se muestra a continuación:

Año	Importe
2025	\$ 323,097
2026	326,392
2027	286,117
2028 y posteriores	<u>989,465</u>
Total	<u>\$ 1,925,071</u>



15. Hechos posteriores al periodo sobre el que se informa

La Administración estima que en la asamblea del 19 de marzo de 2025, se cancelen las recompras realizadas de 2,812,868 CBFIs de acuerdo con la convocatoria a asamblea de tenedores del 7 de marzo de 2025.

16. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros fueron autorizados para su emisión el 7 de marzo de 2025, por el Lic. Rodolfo Gerardo Balmaceda García, Director General del Administrador. La Asamblea General Ordinaria de Tenedores de la Entidad, puede decidir su modificación.

* * * * *



Información adicional



Reporte de Valuación

Edificio UP-TIJ-02

Camino Vecinal El Realito No. 12801

Colonia El Realito,

Tijuana, Baja California, México.

Preparado para

Fibra UpSite

Preparado por

Newmark

NMRK24-434

Ciudad de México, a 23 de diciembre de 2024.

Iga Wolska

UpSite México

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

Estimada Iga:

RE: REPORTE DE VALUACIÓN DE LA PROPIEDAD INDUSTRIAL IDENTIFICADA COMO UP-TIJ-02, PARQUE INDUSTRIAL UPSITE TIJUANA, UBICADA EN CAMINO VECINAL EL REALITO NO. 12801, COLONIA EL REALITO. TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, MÉXICO.

De acuerdo con su solicitud, hemos realizado una inspección de la propiedad señalada anteriormente y hemos llevado a cabo el Reporte de Valuación de la misma. Los resultados se presentan en el cuerpo del documento y la conclusión del Valor Estimado de Mercado del inmueble al día 31 de diciembre de 2024, bajo las consideraciones y supuestos planteados en este estudio es:

Treinta y Cuatro Millones, Doscientos Mil dólares
US \$34'200,000.00

Este valor estimado de mercado del inmueble considera un tiempo de exposición de la propiedad al mercado abierto de seis a nueve meses anteriores a la fecha efectiva de valuación y asume la venta del mismo de contado.

El valor de Mercado estimado en este reporte se basa en los siguientes supuestos:

- Se asume que la propiedad está libre de todo gravamen. No hemos revisado y por lo tanto no ofrecemos garantías relacionadas con este aspecto.
- Todos los estimados relacionados con áreas y superficies de la propiedad en estudio fueron obtenidas de documentación proporcionada por el cliente y se asume que son datos correctos y confiables.
- No se realizó ningún estudio ambiental o de la calidad del suelo sobre el cual se desplanta la propiedad en estudio; por lo tanto, no ofrecemos garantías relacionadas con estos aspectos.

NEWMARK VALUATION & ADVISORY

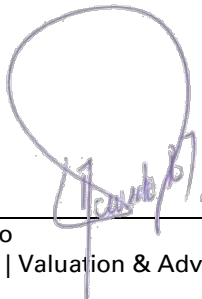
- La información proporcionada por terceros, en la cual está basado este reporte, es considerada confiable pero no nos hacemos responsables por la veracidad de la misma. Ninguna garantía está dada con respecto a la veracidad y exactitud de la información, sin embargo, el máximo esfuerzo fue realizado para comprobar su veracidad.
- Si algún momento se nos provee información que indique diferencias significativas con lo considerado, nos reservamos el derecho de modificar el reporte y sus resultados de ser necesario.
- Se asume que la condición y el estado de la propiedad a la fecha efectiva de valuación son similares a los que se evidenciaban en la fecha de inspección. Nos reservamos el derecho de revisar el reporte en caso de que en una nueva fecha futura fuera necesaria otra inspección, que indique diferencias con respecto a los supuestos utilizados para identificar el valor comercial en este reporte.

El reporte describe la metodología aplicada en este estudio, así como la información recabada en nuestra investigación del mercado. Los análisis, opiniones y conclusiones dentro de este trabajo, han sido preparados en conformidad con las guías y recomendaciones que establece la edición global del “RICS Estándares de Valuación Profesional 2017”, también conocido como el Libro Rojo. El cumplimiento con los estándares profesionales establecidos por el RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), asegura de igual manera el cumplimiento con los Estándares De Valuación Internacionales (IVS por sus siglas en inglés). La normatividad IFRS en México, no establece de manera detallada la metodología a utilizar para los avalúos, pero recomienda el uso de algún estándar internacional como el del IVS.

Para cualquier pregunta o aclaración sobre el presente estudio, nos ponemos a sus apreciables órdenes

Atentamente,

NEWMARK VALUATION & ADVISORY SERVICES



Ing. Carlos Acevedo
Managing Director | Valuation & Advisory Services



Reporte de Valuación

Edificio UP-TIJ-03

Camino Vecinal El Realito No. 12802

Colonia El Realito,

Tijuana, Baja California, México.

Preparado para

Fibra UpSite

Preparado por

Newmark

NEWMARK

NMRK24-435

Ciudad de México, a 23 de diciembre de 2024.

Iga Wolska

UpSite México

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

Estimada Iga:

RE: REPORTE DE VALUACIÓN DE LA PROPIEDAD INDUSTRIAL IDENTIFICADA COMO UP-TIJ03, PARQUE INDUSTRIAL UPSITE TIJUANA, UBICADA EN CAMINO VECINAL EL REALITO NO. 12802, COLONIA EL REALITO. TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, MÉXICO.

De acuerdo con su solicitud, hemos realizado una inspección de la propiedad señalada anteriormente y hemos llevado a cabo el Reporte de Valuación de la misma. Los resultados se presentan en el cuerpo del documento y la conclusión del Valor Estimado de Mercado del inmueble al día 31 de diciembre de 2024, bajo las consideraciones y supuestos planteados en este estudio es:

Diecisiete Millones, Novecientos Mil dólares
US \$17'900,000.00

Este valor estimado de mercado del inmueble considera un tiempo de exposición de la propiedad al mercado abierto de seis a nueve meses anteriores a la fecha efectiva de valuación y asume la venta del mismo de contado.

El valor de Mercado estimado en este reporte se basa en los siguientes supuestos:

- Se asume que la propiedad está libre de todo gravamen. No hemos revisado y por lo tanto no ofrecemos garantías relacionadas con este aspecto.
- Todos los estimados relacionados con áreas y superficies de la propiedad en estudio fueron obtenidas de documentación proporcionada por el cliente y se asume que son datos correctos y confiables.
- No se realizó ningún estudio ambiental o de la calidad del suelo sobre el cual se desplanta la propiedad en estudio; por lo tanto, no ofrecemos garantías relacionadas con estos aspectos.
- La información proporcionada por terceros, en la cual está basado este reporte, es considerada confiable pero no nos hacemos responsables por la veracidad de la misma.

NEWMARK VALUATION & ADVISORY

Ninguna garantía está dada con respecto a la veracidad y exactitud de la información, sin embargo, el máximo esfuerzo fue realizado para comprobar su veracidad.

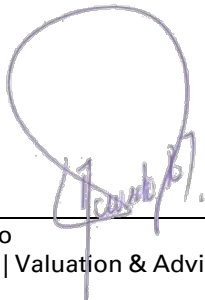
- Si algún momento se nos provee información que indique diferencias significativas con lo considerado, nos reservamos el derecho de modificar el reporte y sus resultados de ser necesario.

El reporte describe la metodología aplicada en este estudio, así como la información recabada en nuestra investigación del mercado. Los análisis, opiniones y conclusiones dentro de este trabajo, han sido preparados en conformidad con las guías y recomendaciones que establece la edición global del “RICS Estándares de Valuación Profesional 2017”, también conocido como el Libro Rojo. El cumplimiento con los estándares profesionales establecidos por el RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), asegura de igual manera el cumplimiento con los Estándares De Valuación Internacionales (IVS por sus siglas en inglés). La normatividad IFRS en México, no establece de manera detallada la metodología a utilizar para los avalúos, pero recomienda el uso de algún estándar internacional como el del IVS.

Para cualquier pregunta o aclaración sobre el presente estudio, nos ponemos a sus apreciables órdenes

Atentamente,

NEWMARK VALUATION & ADVISORY SERVICES



Ing. Carlos Acevedo
Managing Director | Valuation & Advisory Services



Reporte de Valuación

Edificio UP-TIJ-04 "A y B"

Camino Vecinal El Realito No. 12801

Colonia El Realito,

Tijuana, Baja California, México.

Preparado para

Fibra UpSite

Preparado por

Newmark

NMRK24-436

Ciudad de México, a 23 de diciembre de 2024.

Iga Wolska

UpSite México

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

Estimada Iga:

RE: REPORTE DE VALUACIÓN DE LA PROPIEDAD INDUSTRIAL IDENTIFICADA COMO UP-TIJ04 A y B, PARQUE INDUSTRIAL UPSITE TIJUANA, UBICADA EN CAMINO VECINAL EL REALITO NO. 12801, COLONIA EL REALITO. TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, MÉXICO.

De acuerdo con su solicitud, hemos realizado una inspección de la propiedad señalada anteriormente y hemos llevado a cabo el Reporte de Valuación de la misma. Los resultados se presentan en el cuerpo del documento y la conclusión del Valor Estimado de Mercado del inmueble al día 31 de diciembre de 2024, bajo las consideraciones y supuestos planteados en este estudio es:

Diez Millones, Doscientos Treinta Mil dólares
US \$10'230,000.00

Este valor estimado de mercado del inmueble considera un tiempo de exposición de la propiedad al mercado abierto de seis a nueve meses anteriores a la fecha efectiva de valuación y asume la venta del mismo de contado.

El valor de Mercado estimado en este reporte se basa en los siguientes supuestos:

- Se asume que la propiedad está libre de todo gravamen. No hemos revisado y por lo tanto no ofrecemos garantías relacionadas con este aspecto.
- Todos los estimados relacionados con áreas y superficies de la propiedad en estudio fueron obtenidas de documentación proporcionada por el cliente y se asume que son datos correctos y confiables.
- No se realizó ningún estudio ambiental o de la calidad del suelo sobre el cual se desplanta la propiedad en estudio; por lo tanto, no ofrecemos garantías relacionadas con estos aspectos.
- La información proporcionada por terceros, en la cual está basado este reporte, es considerada confiable pero no nos hacemos responsables por la veracidad de la misma.

NEWMARK VALUATION & ADVISORY

Ninguna garantía está dada con respecto a la veracidad y exactitud de la información, sin embargo, el máximo esfuerzo fue realizado para comprobar su veracidad.

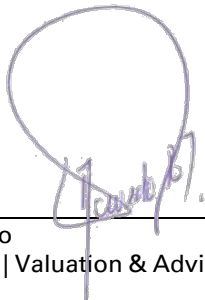
- Si algún momento se nos provee información que indique diferencias significativas con lo considerado, nos reservamos el derecho de modificar el reporte y sus resultados de ser necesario.

El reporte describe la metodología aplicada en este estudio, así como la información recabada en nuestra investigación del mercado. Los análisis, opiniones y conclusiones dentro de este trabajo, han sido preparados en conformidad con las guías y recomendaciones que establece la edición global del “RICS Estándares de Valuación Profesional 2017”, también conocido como el Libro Rojo. El cumplimiento con los estándares profesionales establecidos por el RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), asegura de igual manera el cumplimiento con los Estándares De Valuación Internacionales (IVS por sus siglas en inglés). La normatividad IFRS en México, no establece de manera detallada la metodología a utilizar para los avalúos, pero recomienda el uso de algún estándar internacional como el del IVS.

Para cualquier pregunta o aclaración sobre el presente estudio, nos ponemos a sus apreciables órdenes

Atentamente,

NEWMARK VALUATION & ADVISORY SERVICES



Ing. Carlos Acevedo
Managing Director | Valuation & Advisory Services



Reporte de Valuación

Upsite Juárez – Edificio UP-CJS-001

Blvd. Manuel Talamas Camandari No. 10082, Interior 01

Colonia Lote Bravo II,

Ciudad Juárez Chihuahua, México.

Preparado para

Fibra Upsite

Preparado por

Newmark

NMRK24-438

Ciudad de México, a 23 de diciembre de 2024.

Iga Wolska

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

Estimada Iga:

RE: REPORTE DE VALUACIÓN DE LA PROPIEDAD INDUSTRIAL IDENTIFICADA COMO EDIFICIO UP-CJS-01 DENTRO DEL PARQUE INDUSTRIAL UPSITE JUAREZ EN BOULEVARD MANUEL TALAMAS CAMANDARI (LIBRAMIENTO AEROPUERTO) NO. 10082 INTERIOR 1, COLONIA LOTE BRAVO II, CIUDAD JUÁREZ CHIHUAHUA, MÉXICO.

De acuerdo con su solicitud, hemos realizado hemos llevado a cabo el Reporte de Valuación de la propiedad mencionada. Los resultados se presentan en el cuerpo del documento y la conclusión del Valor Estimado de Mercado del inmueble al día 19 de noviembre de 2024, bajo las consideraciones y supuestos planteados en este estudio es:

Catorce Millones, Trescientos Mil Dólares
US\$14,300,000 Dólares

Este valor estimado de mercado del inmueble considera un tiempo de exposición de la propiedad al mercado abierto de seis a doce meses posteriores a la fecha efectiva de valuación y asume la venta de contado.

El valor de Mercado estimado en este reporte se basa en los siguientes supuestos:

- Se asume que la propiedad está libre de todo gravamen. No hemos revisado y por lo tanto no ofrecemos garantías relacionadas con este aspecto.
- Todos los estimados relacionados con áreas y superficies de la propiedad en estudio fueron obtenidas de documentación proporcionada por el propietario y se asume que son datos correctos y confiables.
- No se realizó ningún estudio ambiental o de la calidad del suelo de la propiedad en estudio; por lo tanto, no ofrecemos garantías relacionadas con estos aspectos.
- A solicitud del cliente, la propiedad no fue re inspeccionada. La información proporcionada por terceros, en la cual está basado este reporte, es considerada confiable pero no nos hacemos responsables por la veracidad. Ninguna garantía está dada con respecto a la veracidad y exactitud de la información, sin embargo, el máximo esfuerzo fue realizado para comprobar su veracidad.

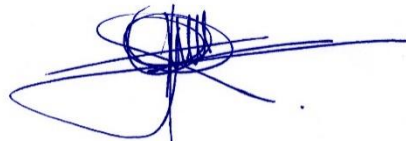
- Si algún momento se nos provee información que indique diferencias significativas a lo anteriormente considerado o que pueda impactar cualquiera de los supuestos antes mencionados, nos reservamos el derecho de modificar nuestro análisis, resultados y conclusiones en caso de ser necesario.
- El reporte describe la metodología aplicada en este estudio, así como la información recabada en nuestra investigación del mercado. Los análisis, opiniones y conclusiones dentro de este trabajo, han sido preparados en conformidad con las guías y recomendaciones que establece la edición global del "RICS Estándares de Valuación Profesional 2017", también conocido como el Libro Rojo. El cumplimiento con los estándares profesionales establecidos por el RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), asegura de igual manera el cumplimiento con los Estándares De Valuación Internacionales (IVS por sus siglas en inglés). La normatividad IFRS en México, no establece de manera detallada la metodología a utilizar para los avalúos, pero recomienda el uso de algún estándar internacional como el del IVS.

Para cualquier pregunta o aclaración sobre el presente estudio, nos ponemos a sus apreciables órdenes

Atentamente,

NEWMARK - VALUATION & ADVISORY SERVICES

Ing. Carlos Acevedo
Managing Director
Valuation & Advisory Services



Juan Francisco Hernández
Senior Appraiser
Valuation & Advisory Services



Reporte de Valuación

Upsite Juárez – Edificio UP-CJS-002

Blvd. Manuel Talamas Camandari No. 10082, Interior 02

Colonia Lote Bravo II,

Ciudad Juárez Chihuahua, México.

Preparado para

Fibra Upsite

Preparado por

Newmark

NMRK24-439

Ciudad de México, a 23 de diciembre de 2024.

Iga Wolska

UpSite México

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

Estimada Iga:

RE: REPORTE DE VALUACIÓN DE LA PROPIEDAD INDUSTRIAL IDENTIFICADA COMO EDIFICIO UPS-CJS-02, UBICADO EN AV. MANUEL TALAMAS CAMANDARI NO. 10082, COLONIA LOTE BRAVO II, PARQUE INDUSTRIAL UPSITE JUÁREZ, CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA, MÉXICO.

De acuerdo con su solicitud, hemos realizado una inspección de la propiedad señalada anteriormente y hemos llevado a cabo el Reporte de Valuación de la misma. Los resultados se presentan en el cuerpo del documento y la conclusión del Valor Estimado de Mercado del inmueble al día 1 de julio de 2024, bajo las consideraciones y supuestos planteados en este estudio es:

Diez y Seis Millones, Setecientos Mil Dólares
US\$16,700,000 Dólares

Este valor estimado de mercado del inmueble considera un tiempo de exposición de la propiedad al mercado abierto de seis a doce meses posteriores a la fecha efectiva de valuación y asume la venta del mismo de contado.

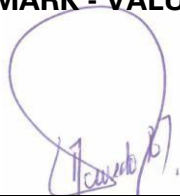
El valor de Mercado estimado en este reporte se basa en los siguientes supuestos:

- Se asume que la propiedad está libre de todo gravamen. No hemos revisado y por lo tanto no ofrecemos garantías relacionadas con este aspecto.
- Todos los estimados relacionados con áreas y superficies de la propiedad en estudio fueron obtenidas de documentación proporcionada por el propietario y se asume que son datos correctos y confiables.
- No se realizó ningún estudio ambiental o de la calidad del suelo de la propiedad en estudio; por lo tanto, no ofrecemos garantías relacionadas con estos aspectos.
- A solicitud del cliente, la propiedad no fue re inspeccionada. La información proporcionada por terceros, en la cual está basado este reporte, es considerada confiable pero no nos hacemos responsables por la veracidad de la misma. Ninguna garantía está dada con respecto a la veracidad y exactitud de la información, sin embargo, el máximo esfuerzo fue realizado para comprobar su veracidad.

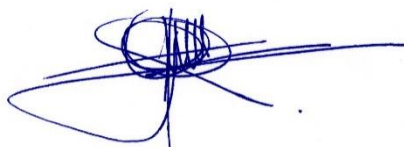
- Si algún momento se nos provee información que indique diferencias significativas a lo anteriormente considerado o que pueda impactar cualquiera de los supuestos antes mencionados, nos reservamos el derecho de modificar nuestro análisis, resultados y conclusiones en caso de ser necesario.
- El reporte describe la metodología aplicada para el estudio, así como toda la información recabada en nuestra investigación del mercado.
- El reporte describe la metodología aplicada en este estudio, así como la información recabada en nuestra investigación del mercado. Los análisis, opiniones y conclusiones dentro de este trabajo, han sido preparados en conformidad con las guías y recomendaciones que establece la edición global del "RICS Estándares de Valuación Profesional 2017", también conocido como el Libro Rojo. El cumplimiento con los estándares profesionales establecidos por el RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), asegura de igual manera el cumplimiento con los Estándares De Valuación Internacionales (IVS por sus siglas en inglés). La normatividad IFRS en México, no establece de manera detallada la metodología a utilizar para los avalúos, pero recomienda el uso de algún estándar internacional como el del IVS.

Para cualquier pregunta o aclaración sobre el presente estudio, nos ponemos a sus apreciables órdenes

Atentamente,

NEWMARK - VALUATION & ADVISORY SERVICES

Ing. Carlos Acevedo
Managing Director
Valuation & Advisory Services



Juan Francisco Hernández
Senior Appraiser
Valuation & Advisory Services



Reporte de Valuación

Upsite Juárez – Edificio UP-CJS-003

Blvd. Manuel Talamas Camandari No. 10082, Interior 03

Colonia Lote Bravo II,

Ciudad Juárez Chihuahua, México.

Preparado para

Fibra Upsite

Preparado por

Newmark

NEWMARK



NMRK24-440

Ciudad de México, a 23 de diciembre de 2024.

Iga Wolska

Upsite México

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

Estimada Iga:

RE: REPORTE DE VALUACIÓN DE LA PROPIEDAD INDUSTRIAL IDENTIFICADA COMO EDIFICIO UP-CJS-03 DENTRO DEL PARQUE INDUSTRIAL UPSITE JUAREZ EN BOULEVARD MANUEL TALAMÁS CAMANDARI (LIBRAMIENTO AEROPUERTO) NO. 10082 INTERIOR 3, COLONIA LOTE BRAVO II, CIUDAD JUÁREZ CHIHUAHUA, MÉXICO.

De acuerdo con su solicitud, hemos realizado hemos llevado a cabo el Reporte de Valuación de la propiedad mencionada. Los resultados se presentan en el cuerpo del documento y la conclusión del Valor Estimado de Mercado del inmueble al día 19 de noviembre de 2024, bajo las consideraciones y supuestos planteados en este estudio es:

Diecinueve Millones, Quinientos Mil Dólares
US \$19'500,000

Este valor estimado de mercado del inmueble considera un tiempo de exposición de la propiedad al mercado abierto de seis a doce meses posteriores a la fecha efectiva de valuación y asume la venta de contado.

El valor de Mercado estimado en este reporte se basa en los siguientes supuestos:

- ✓ Se asume que la propiedad está libre de todo gravamen. No hemos revisado y por lo tanto no ofrecemos garantías relacionadas con este aspecto.
- ✓ Todos los estimados relacionados con áreas y superficies de la propiedad en estudio fueron obtenidas de documentación proporcionada por el propietario y se asume que son datos correctos y confiables.
- ✓ No se realizó ningún estudio ambiental o de la calidad del suelo de la propiedad en estudio; por lo tanto, no ofrecemos garantías relacionadas con estos aspectos.
- ✓ La información proporcionada por terceros, en la cual está basado este reporte, es considerada confiable pero no nos hacemos responsables por la veracidad. Ninguna garantía está dada con respecto a la veracidad y exactitud de la información, sin embargo, el máximo esfuerzo fue realizado para comprobar su veracidad.



- ✓ A solicitud del cliente, la propiedad no fue re-inspeccionada. La información proporcionada por terceros, en la cual está basado este reporte, es considerada confiable pero no nos hacemos responsables por la veracidad de la misma. Ninguna garantía está dada con respecto a la veracidad y exactitud de la información, sin embargo, el máximo esfuerzo fue realizado para comprobar su veracidad. Si en algún momento se nos provee información que indique diferencias significativas con lo considerado, nos reservamos el derecho de modificar el reporte y sus resultados de ser necesario.
- ✓ El reporte describe la metodología aplicada en este estudio, así como la información recabada en nuestra investigación del mercado. Los análisis, opiniones y conclusiones dentro de este trabajo, han sido preparados en conformidad con las guías y recomendaciones que establece la edición global del "RICS Estándares de Valuación Profesional 2017", también conocido como el Libro Rojo. El cumplimiento con los estándares profesionales establecidos por el RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), asegura de igual manera el cumplimiento con los Estándares De Valuación Internacionales (IVS por sus siglas en inglés). La normatividad IFRS en México, no establece de manera detallada la metodología a utilizar para los avalúos, pero recomienda el uso de algún estándar internacional como el del IVS.

Para cualquier pregunta o aclaración sobre el presente estudio, nos ponemos a sus apreciables órdenes

Atentamente,

NEWMARK VALUATION & ADVISORY SERVICES

Carlos Acevedo
Managing Director
Valuation & Advisory Services
Newmark México

Rogelio Pérez García
Senior Appraiser
Valuation & Advisory Services
Newmark México



Reporte de Valuación

Upsite Juárez – Edificio UP-CJS-004

Blvd. Manuel Talamas Camandari No. 10072, Interior 04

Colonia Lote Bravo II,

Ciudad Juárez Chihuahua, México.

Preparado para

Fibra Upsite

Preparado por

Newmark

NEWMARK



VALUATION & ADVISORY

NMRK24-441

Ciudad de México, a 23 de diciembre de 2024.

Iga Wolska

Upsite México

Carretera México Toluca 5420, Piso 20, Colonia El Yaqui,

05320 Ciudad de México

Estimada Iga:

RE: REPORTE DE VALUACIÓN DE LA PROPIEDAD INDUSTRIAL IDENTIFICADA COMO EDIFICIO UP-CJS-04 DENTRO DEL PARQUE INDUSTRIAL UPSITE JUAREZ EN BOULEVARD MANUEL TALAMÁS CAMANDARI (LIBRAMIENTO AEROPUERTO) NO. 10072 INTERIOR 4, COLONIA LOTE BRAVO II, CIUDAD JUÁREZ CHIHUAHUA, MÉXICO.

De acuerdo con su solicitud, hemos realizado hemos llevado a cabo el Reporte de Valuación de la propiedad mencionada. Los resultados se presentan en el cuerpo del documento y la conclusión del Valor Estimado de Mercado del inmueble al 19 de noviembre de 2024, bajo las consideraciones y supuestos planteados en este estudio es:

Dieciocho Millones, Quinientos Mil Dólares
US \$18'500,000

Este valor estimado de mercado del inmueble considera un tiempo de exposición de la propiedad al mercado abierto de seis a doce meses posteriores a la fecha efectiva de valuación y asume la venta de contado.

El valor de Mercado estimado en este reporte se basa en los siguientes supuestos:

- ✓ Se asume que la propiedad está libre de todo gravamen. No hemos revisado y por lo tanto no ofrecemos garantías relacionadas con este aspecto.
- ✓ Todos los estimados relacionados con áreas y superficies de la propiedad en estudio fueron obtenidas de documentación proporcionada por el propietario y se asume que son datos correctos y confiables.
- ✓ No se realizó ningún estudio ambiental o de la calidad del suelo de la propiedad en estudio; por lo tanto, no ofrecemos garantías relacionadas con estos aspectos.
- ✓ La información proporcionada por terceros, en la cual está basado este reporte, es considerada confiable pero no nos hacemos responsables por la veracidad. Ninguna garantía está dada con respecto a la veracidad y exactitud de la información, sin embargo, el máximo esfuerzo fue realizado para comprobar su veracidad.

NEWMARK

- ✓ A solicitud del cliente, la propiedad no fue re-inspeccionada. La información proporcionada por terceros, en la cual está basado este reporte, es considerada confiable pero no nos hacemos responsables por la veracidad de la misma. Ninguna garantía está dada con respecto a la veracidad y exactitud de la información, sin embargo, el máximo esfuerzo fue realizado para comprobar su veracidad. Si en algún momento se nos provee información que indique diferencias significativas con lo considerado, nos reservamos el derecho de modificar el reporte y sus resultados de ser necesario.
- ✓ El reporte describe la metodología aplicada en este estudio, así como la información recabada en nuestra investigación del mercado. Los análisis, opiniones y conclusiones dentro de este trabajo, han sido preparados en conformidad con las guías y recomendaciones que establece la edición global del "RICS Estándares de Valuación Profesional 2017", también conocido como el Libro Rojo. El cumplimiento con los estándares profesionales establecidos por el RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), asegura de igual manera el cumplimiento con los Estándares De Valuación Internacionales (IVS por sus siglas en inglés). La normatividad IFRS en México, no establece de manera detallada la metodología a utilizar para los avalúos, pero recomienda el uso de algún estándar internacional como el del IVS.

Para cualquier pregunta o aclaración sobre el presente estudio, nos ponemos a sus apreciables órdenes

Atentamente,

NEWMARK VALUATION & ADVISORY SERVICES



Carlos Acevedo
Managing Director
Valuation & Advisory Services
Newmark México



Rogelio Pérez García
Senior Appraiser
Valuation & Advisory Services
Newmark México



Reporte de valuación

Nave Industrial UPS-CJS-05

**Blvd. Manuel Talamas Camandari No. 10072, Col. Lote
Bravo II, Upsite Park Juárez II, Ciudad Juárez, C.P. 32576,
Chihuahua, México**

Preparado para

Fibra Upsite

Preparado por

Newmark

NMRK24-442

Ciudad de México, a 23 de diciembre de 2024.

Iga Wolska

UpSite México

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

Estimada Iga:

RE: REPORTE DE VALUACIÓN DE UN EDIFICIO INDUSTRIAL IDENTIFICADO COMO UPS-CJS-05 Y UBICADO EN BLVD. MANUEL TALAMAS CAMANDARI NO. 10072, COL. LOTE BRAVO II, UPSITE PARK JUÁREZ II, CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA, MÉXICO.

De acuerdo con su solicitud, hemos realizado una inspección de la propiedad señalada anteriormente y hemos llevado a cabo el Reporte de Valuación de la misma. Los resultados se presentan en el cuerpo del documento y la conclusión del Valor Estimado de Mercado del inmueble al día 31 de diciembre de 2024, bajo las consideraciones y supuestos planteados en este estudio es:

Diecinueve Millones, Cien Mil Dólares
\$19'100,000 Dólares

Este valor estimado de mercado del inmueble considera un tiempo de exposición de la propiedad al mercado abierto de seis a doce meses posteriores a la fecha efectiva de valuación y asume la venta del mismo de contado.

El valor de Mercado estimado en este reporte se basa en los siguientes supuestos:

- Se asume que la propiedad está libre de todo gravamen. No hemos revisado y por lo tanto no ofrecemos garantías relacionadas con este aspecto.
- Todos los estimados relacionados con áreas y superficies de la propiedad en estudio fueron obtenidas de documentación proporcionada por el propietario y se asume que son datos correctos y confiables.
- No se realizó ningún estudio ambiental o de la calidad del suelo de la propiedad en estudio; por lo tanto, no ofrecemos garantías relacionadas con estos aspectos.
- La información proporcionada por terceros, en la cual está basado este reporte, es considerada confiable pero no nos hacemos responsables por la veracidad de la misma. Ninguna garantía está dada con respecto a la veracidad y exactitud de la información, sin embargo, el máximo esfuerzo fue realizado para comprobar su veracidad.

NEWMARK VALUATION & ADVISORY

- Si algún momento se nos provee información que indique diferencias significativas a lo anteriormente considerado o que pueda impactar cualquiera de los supuestos antes mencionados, nos reservamos el derecho de modificar nuestro análisis, resultados y conclusiones en caso de ser necesario.
- El reporte describe la metodología aplicada para el estudio, así como toda la información recabada en nuestra investigación del mercado.

El reporte describe la metodología aplicada en este estudio, así como la información recabada en nuestra investigación del mercado. Los análisis, opiniones y conclusiones dentro de este trabajo, han sido preparados en conformidad con las guías y recomendaciones que establece la edición global del "RICS Estándares de Valuación Profesional 2017", también conocido como el Libro Rojo. El cumplimiento con los estándares profesionales establecidos por el RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), asegura de igual manera el cumplimiento con los Estándares De Valuación Internacionales (IVS por sus siglas en inglés). La normatividad IFRS en México, no establece de manera detallada la metodología a utilizar para los avalúos, pero recomienda el uso de algún estándar internacional como el del IVS.

Para cualquier pregunta o aclaración sobre el presente estudio, nos ponemos a sus apreciables órdenes

Atentamente,

NEWMARK - VALUATION & ADVISORY SERVICES



Ing. Carlos Acevedo
Managing Director
Valuation & Advisory Services
Newmark México



Alejandra Estrada Iniesta
Appraiser
Valuation & Advisory Services
Newmark México



Reporte de Valuación

UpSite Juárez – Edificio UP-CJS-006

Blvd. Manuel Talamás Camandari No. 10072, Interior 06

Colonia Lote Bravo II,

Ciudad Juárez Chihuahua, México.

Preparado para

Fibra UpSite

Preparado por

Newmark



NMRK24-443

Ciudad de México, a 20 de diciembre de 2024.

Iga Wolska

Upsite México

Carretera México Toluca 5420, Piso 20, Colonia El Yaqui,

05320 Ciudad de México

Estimada Iga:

RE: REPORTE DE VALUACIÓN DE LA PROPIEDAD INDUSTRIAL IDENTIFICADA COMO EDIFICIO UP-CJS-06 DENTRO DEL PARQUE INDUSTRIAL UPSITE JUAREZ EN BOULEVARD MANUEL TALAMÁS CAMANDARI (LIBRAMIENTO AEROPUERTO) NO. 10072 INTERIOR 6, COLONIA LOTE BRAVO II, CIUDAD JUÁREZ CHIHUAHUA, MÉXICO.

De acuerdo con su solicitud, hemos realizado hemos llevado a cabo el Reporte de Valuación de la propiedad mencionada. Los resultados se presentan en el cuerpo del documento y la conclusión del Valor Estimado de Mercado del inmueble al 1 de enero de 2025, bajo las consideraciones y supuestos planteados en este estudio es:

Cuarenta Millones, Ochocientos Mil Dólares
US \$40'800,000

Este valor estimado de mercado del inmueble considera un tiempo de exposición de la propiedad al mercado abierto de seis a doce meses posteriores a la fecha efectiva de valuación y asume la venta de contado.

El valor de Mercado estimado en este reporte se basa en los siguientes supuestos:

- ✓ Se asume que la propiedad está libre de todo gravamen. No hemos revisado y por lo tanto no ofrecemos garantías relacionadas con este aspecto.
- ✓ Todos los estimados relacionados con áreas y superficies de la propiedad en estudio fueron obtenidas de documentación proporcionada por el propietario y se asume que son datos correctos y confiables.
- ✓ No se realizó ningún estudio ambiental o de la calidad del suelo de la propiedad en estudio; por lo tanto, no ofrecemos garantías relacionadas con estos aspectos.
- ✓ La información proporcionada por terceros, en la cual está basado este reporte, es considerada confiable pero no nos hacemos responsables por la veracidad. Ninguna garantía está dada con respecto a la veracidad y exactitud de la información, sin embargo, el máximo esfuerzo fue realizado para comprobar su veracidad.

- ✓ Si algún momento se nos provee información que indique diferencias significativas a lo anteriormente considerado o que pueda impactar cualquiera de los supuestos antes mencionados, nos reservamos el derecho de modificar nuestro análisis, resultados y conclusiones en caso de ser necesario.
- ✓ El reporte describe la metodología aplicada en este estudio, así como la información recabada en nuestra investigación del mercado. Los análisis, opiniones y conclusiones dentro de este trabajo, han sido preparados en conformidad con las guías y recomendaciones que establece la edición global del "RICS Estándares de Valuación Profesional 2017", también conocido como el Libro Rojo. El cumplimiento con los estándares profesionales establecidos por el RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), asegura de igual manera el cumplimiento con los Estándares De Valuación Internacionales (IVS por sus siglas en inglés). La normatividad IFRS en México, no establece de manera detallada la metodología a utilizar para los avalúos, pero recomienda el uso de algún estándar internacional como el del IVS.

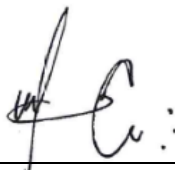
Para cualquier pregunta o aclaración sobre el presente estudio, nos ponemos a sus apreciables órdenes

Atentamente,

NEWMARK VALUATION & ADVISORY SERVICES



Ing. Carlos Acevedo
Managing Director
Valuation & Advisory Services



Sergio Santa Rita
Senior Appraiser
Valuation & Advisory Services



Reporte de Valuación

Terreno Industrial

**Autopista México-Querétaro Km 186,
Localidad La Palma,
Municipio Pedro Escobedo, Querétaro, México.**

Preparado para

Fibra Upsite

Preparado por

Newmark

NMRK24-444

Ciudad de México, a 24 de diciembre de 2024.

Iga Wolska

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

Estimada Iga:

RE: REPORTE DE VALUACIÓN DE UNA SERIE DE FRACCIONES DE TERRENO DE USO INDUSTRIAL, UBICADO EN AUTOPISTA MÉXICO-QUERÉTARO KM 186, EN LA LOCALIDAD DE LA PALMA Y/O EPIGLENIO GONZÁLEZ, EN EL MUNICIPIO DE PEDRO ESCOBEDO, ESTADO DE QUERÉTARO.

De acuerdo con su solicitud, hemos realizado hemos llevado a cabo el Reporte de Valuación de la propiedad mencionada. Los resultados se presentan en el cuerpo del documento y la conclusión del Valor Estimado de Mercado del inmueble al día 17 de diciembre de 2024, bajo las consideraciones y supuestos planteados en este estudio es:

Cuatrocientos Millones, Doscientos Mil Pesos
\$400,200,000 Pesos

Este valor estimado de mercado del inmueble considera un tiempo de exposición de la propiedad al mercado abierto de seis a doce meses posteriores a la fecha efectiva de valuación y asume la venta de contado.

El valor de Mercado estimado en este reporte se basa en los siguientes supuestos:

- Se asume que la propiedad está libre de todo gravamen. No hemos revisado y por lo tanto no ofrecemos garantías relacionadas con este aspecto.
- Todos los estimados relacionados con áreas y superficies de la propiedad en estudio fueron obtenidas de documentación proporcionada por el propietario y se asume que son datos correctos y confiables.
- No se realizó ningún estudio ambiental o de la calidad del suelo de la propiedad en estudio; por lo tanto, no ofrecemos garantías relacionadas con estos aspectos.
- La información proporcionada por terceros, en la cual está basado este reporte, es considerada confiable pero no nos hacemos responsables por la veracidad. Ninguna garantía está dada con respecto a la veracidad y exactitud de la información, sin embargo, el máximo esfuerzo fue realizado para comprobar su veracidad.

- Si algún momento se nos provee información que indique diferencias significativas a lo anteriormente considerado o que pueda impactar cualquiera de los supuestos antes mencionados, nos reservamos el derecho de modificar nuestro análisis, resultados y conclusiones en caso de ser necesario.
- El valuador se reserva el derecho a revisar y modificar este reporte si es evidente algún cambio en la propiedad que modifique los supuestos realizados para identificar el valor de mercado después de la inspección y es necesaria una nueva visita.

El reporte describe la metodología aplicada en este estudio, así como la información recabada en nuestra investigación del mercado. Los análisis, opiniones y conclusiones dentro de este trabajo, han sido preparados en conformidad con las guías y recomendaciones que establece la edición global del "RICS Estándares de Valuación Profesional 2017", también conocido como el Libro Rojo. El cumplimiento con los estándares profesionales establecidos por el RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), asegura de igual manera el cumplimiento con los Estándares De Valuación Internacionales (IVS por sus siglas en inglés). La normatividad IFRS en México, no establece de manera detallada la metodología a utilizar para los avalúos, pero recomienda el uso de algún estándar internacional como el del IVS.

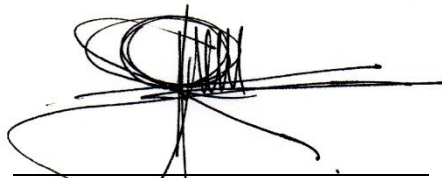
Para cualquier pregunta o aclaración sobre el presente estudio, nos ponemos a sus apreciables órdenes

Atentamente,

NEWMARK - VALUATION & ADVISORY SERVICES



Ing. Carlos Acevedo
Managing Director
Valuation & Advisory Services



Juan Francisco Hernández
Senior Appraiser
Valuation & Advisory Services



VALUATION & ADVISORY



Reporte de valuación

Nave Industrial

Mz. 14, lote 1, Ciudad Industrial,
Xicotencatl I, Tetla, Tlaxcala, México

Preparado para

Fibra Upsite

Preparado por

Newmark

NEWMARK



VALUATION & ADVISORY

NMRK23-446

Ciudad de México, a 20 de diciembre de 2024

Iga Wolska

Upsite México

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

Estimada Iga:

RE: REPORTE DE VALUACIÓN DEL EDIFICIO INDUSTRIAL UBICADO EN LA MZ. 14, LOTE 1, CIUDAD INDUSTRIAL XICOTENCATL I, TETLA, TLAXCALA, MEXICO.

De acuerdo con su solicitud, hemos realizado una inspección de la propiedad señalada anteriormente y hemos llevado a cabo el Reporte de Valuación de esta. Los resultados se presentan en el cuerpo del documento y la conclusión del Valor Estimado de Mercado del inmueble con fecha efectiva de 1 de enero de 2025, bajo las consideraciones y supuestos planteados en este estudio es:

Veintitrés Millones, Doscientos Mil Dólares
\$23'200,000 Dólares

Tiempo de exposición de la propiedad: Seis a doce meses.

Este valor estimado de mercado del inmueble considera un tiempo de exposición de la propiedad al mercado abierto de seis a doce meses posteriores a la fecha efectiva de valuación y asume la venta del mismo de contado.

El valor de Mercado estimado en este reporte se basa en los siguientes supuestos:

- ✓ Se asume que la propiedad está libre de todo gravamen. No hemos revisado y por lo tanto no ofrecemos garantías relacionadas con este aspecto.
- ✓ Todos los estimados relacionados con áreas y superficies de la propiedad en estudio fueron obtenidas de documentación proporcionada por el propietario y se asume que son datos correctos y confiables.
- ✓ No se realizó ningún estudio ambiental o de la calidad del suelo de la propiedad en estudio; por lo tanto, no ofrecemos garantías relacionadas con estos aspectos.
- ✓ La información proporcionada por terceros, en la cual está basado este reporte, es considerada confiable pero no nos hacemos responsables por la veracidad. Ninguna garantía está dada con respecto a la veracidad y exactitud de la información, sin embargo, el máximo esfuerzo fue realizado para comprobar su veracidad.

NEWMARK



VALUATION & ADVISORY

- ✓ Se asume que la situación y características de la propiedad en la fecha efectiva de valuación, son similares a las observadas durante la inspección realizada. El valuador se reserva el derecho a revisar y modificar este reporte si es evidente algún cambio en la propiedad que modifique los supuestos realizados para identificar el valor de mercado después de la inspección y es necesaria una nueva visita.
- ✓ Si algún momento se nos provee información que indique diferencias significativas a lo anteriormente considerado o que pueda impactar cualquiera de los supuestos antes mencionados, nos reservamos el derecho de modificar nuestro análisis, resultados y conclusiones en caso de ser necesario.
- ✓ El reporte describe la metodología aplicada para el estudio, así como toda la información recabada en nuestra investigación del mercado.
- ✓ Como se ha mencionado previamente, el sujeto de estudio actualmente cuenta con una superficie total de 381,419 ft². Tenemos conocimiento de que contractualmente, el área previa de 343,584 ft² a un precio de renta de \$5.42/ft²/año es el ingreso efectivo hasta el término de este. Este será el dato que utilicemos hasta el término del contrato, una vez que en nuestro flujo de efectivo entre en los supuestos de mercado, la renta de mercado aplicará para la superficie total, así como las cuotas adicionales y gastos.

Para cualquier pregunta o aclaración sobre el presente estudio, nos ponemos a sus apreciables órdenes

Atentamente,

NEWMARK VALUATION & ADVISORY SERVICES

Ing. Carlos Acevedo
Managing Director
Valuation & Advisory Services

Sergio Santa Rita
Consultor Senior
Valuación y Servicios de Asesoría



Reporte de Valuación

Terreno Industrial
Parte Sur de la Hacienda de la Calera
Irapuato, Guanajuato, México.

Preparado para
Fibra Upsite

Preparado por
Newmark



NMRK24-447

Ciudad de México, a 23 de diciembre de 2024.

Iga Wolska

Upsite México

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

Estimada Iga:

RE: REPORTE DE VALUACIÓN DE UN TERRENO DE USO INDUSTRIAL UBICADO EN LA PARTE SUR DE LA HACIENDA DE LA CALERA, IRAPUATO, GUANAJUATO.

De acuerdo con su solicitud, hemos realizado una inspección de la propiedad señalada anteriormente y hemos llevado a cabo el Reporte de Valuación de la misma. Los resultados se presentan en el cuerpo del documento y la conclusión del Valor Estimado de Mercado del inmueble al día 17 de diciembre de 2024, bajo las consideraciones y supuestos planteados en este estudio es:

Doscientos Treinta y Nueve Millones de Pesos
\$239'000,000

Este valor estimado de mercado del inmueble considera un tiempo de exposición de la propiedad al mercado abierto de seis a doce meses posteriores a la fecha efectiva de valuación y asume la venta del mismo de contado.

El valor de Mercado estimado en este reporte se basa en los siguientes supuestos:

- ✓ Se asume que la propiedad está libre de todo gravamen. No hemos revisado y por lo tanto no ofrecemos garantías relacionadas con este aspecto.
- ✓ Todos los estimados relacionados con áreas y superficies de la propiedad en estudio fueron obtenidas de documentación proporcionada por el propietario y se asume que son datos correctos y confiables.
- ✓ No se realizó ningún estudio ambiental o de la calidad del suelo de la propiedad en estudio; por lo tanto, no ofrecemos garantías relacionadas con estos aspectos.
- ✓ La información proporcionada por terceros, en la cual está basado este reporte, es considerada confiable pero no nos hacemos responsables por la veracidad de la misma. Ninguna garantía está dada con respecto a la veracidad y exactitud de la información, sin embargo, el máximo esfuerzo fue realizado para comprobar su veracidad.



- ✓ Si algún momento se nos provee información que indique diferencias significativas a lo anteriormente considerado o que pueda impactar cualquiera de los supuestos antes mencionados, nos reservamos el derecho de modificar nuestro análisis, resultados y conclusiones en caso de ser necesario.

El reporte describe la metodología aplicada en este estudio, así como la información recabada en nuestra investigación del mercado. Los análisis, opiniones y conclusiones dentro de este trabajo, han sido preparados en conformidad con las guías y recomendaciones que establece la edición global del "RICS Estándares de Valuación Profesional 2017", también conocido como el Libro Rojo. El cumplimiento con los estándares profesionales establecidos por el RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), asegura de igual manera el cumplimiento con los Estándares De Valuación Internacionales (IVS por sus siglas en inglés). La normatividad IFRS en México, no establece de manera detallada la metodología a utilizar para los avalúos, pero recomienda el uso de algún estándar internacional como el del IVS.

Para cualquier pregunta o aclaración sobre el presente estudio, nos ponemos a sus apreciables órdenes

Atentamente,

NEWMARK - VALUATION & ADVISORY SERVICES

Carlos Acevedo
Managing Director
Valuation & Advisory Services
Newmark México

Rogelio Pérez García
Senior Appraiser
Valuation & Advisory Services
Newmark México



VALUATION & ADVISORY



Reporte de valuación

Terreno Industrial

Avenida 16 de Septiembre No. 60,
Col. San Francisco Cuautlalpan,
Naucalpan de Juárez, Estado de México,
México

Preparado para

Fibra Upsite

Preparado por

Newmark

NEWMARK



VALUATION & ADVISORY

NMRK24-448

Ciudad de México a 24 de diciembre de 2024

Iga Wolska

Upsite México

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

Estimada Iga:

**RE: VALUACIÓN DEL LOTE INDUSTRIAL UBICADO LA AVENIDA 16 DE SEPTIEMBRE NO. 60,
COL. SAN FRANCISCO CUAUTLALPAN, NAUCALPAN DE JUÁREZ, ESTADO DE MÉXICO,
MÉXICO.**

De acuerdo con su amable solicitud, hemos llevado a cabo el estudio de Valuación de la propiedad en estudio. Los resultados se presentan en el cuerpo del documento y la conclusión del Valor Estimado de Mercado del inmueble al día 1 de enero de 2025, bajo las consideraciones y supuestos planteados en este estudio es:

Ciento Doce Millones, Quinientos Mil Pesos
MXN \$112,500,000.00

Este valor estimado de mercado considera un tiempo de exposición de la propiedad al mercado abierto de nueve a doce meses.

El valor de Mercado estimado en este reporte se base en los siguientes supuestos:

- ✓ Se asume que la propiedad está libre de todo gravamen. No hemos revisado y por lo tanto no ofrecemos garantías relacionadas con este aspecto.
- ✓ Todos los estimados relacionados con áreas y superficies de la propiedad en estudio fueron obtenidas de documentación proporcionada por el propietario y se asume que son datos correctos y confiables.
- ✓ No se realizó ningún estudio ambiental o de la calidad del suelo de la propiedad en estudio; por lo tanto, no ofrecemos garantías relacionadas con estos aspectos.
- ✓ La información proporcionada por terceros, en la cual está basado este reporte, es considerada confiable pero no nos hacemos responsables por la veracidad. Ninguna garantía está dada con respecto a la veracidad y exactitud de la información, sin embargo, el máximo esfuerzo fue realizado para comprobar su veracidad.
- ✓ Se asume que la situación y características de la propiedad en la fecha efectiva de valuación, son similares a las observadas durante la inspección realizada. El valuador se reserva el derecho a revisar y modificar este reporte si es evidente algún cambio en la propiedad que



VALUATION & ADVISORY

modifique los supuestos realizados para identificar el valor de mercado después de la inspección y es necesaria una nueva visita.

- ✓ Si algún momento se nos provee información que indique diferencias significativas a lo anteriormente considerado o que pueda impactar cualquiera de los supuestos antes mencionados, nos reservamos el derecho de modificar nuestro análisis, resultados y conclusiones en caso de ser necesario.
- ✓ El reporte describe la metodología aplicada para el estudio, así como toda la información recabada en nuestra investigación del mercado.

Para cualquier pregunta o aclaración sobre el presente estudio, nos ponemos a sus apreciables órdenes

Atentamente,

NEWMARK VALUATION & ADVISORY SERVICES

Ing. Carlos Acevedo
Managing Director
Valuation & Advisory Services

Sergio Santa Rita
Consultor Senior
Valuación y Servicios de Asesoría