

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	92
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	98
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	100
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	101
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	103
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual.....	105
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior.....	109
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	113
[700002] Datos informativos del estado de resultados	114
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	115
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	116
[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras.....	120
[800500] Notas - Lista de notas.....	122
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	175
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	197
[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos	208
[815101] Anexo AA.....	209

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Datos relevantes

- El 18 de diciembre de 2025, Fibra Upsite anunció su primer reembolso de capital por un monto total de USD \$1.10 por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario (CBFI), el cual será realizado en dos exhibiciones. El primer pago se efectuó el 29 de diciembre de 2025 por USD \$27.9 millones y el segundo será liquidado el 30 de abril de 2026 por el mismo monto, sujeto a la realización de una colocación de capital. Lo anterior significa un "Dividend Yield" Promedio Anual del período 2020-2025 del 9.42%, el cual es uno de los más atractivos de nuestra industria.
- El crecimiento del NAV (Net Asset Value) de los últimos doce meses fue de 19.6%, destacando como uno de los más altos de nuestro sector.
- Al cierre del trimestre la ocupación del portafolio se mantiene en 100%, con un vencimiento promedio de contratos de 6 años, derivado de diversas renovaciones anticipadas de arrendamientos existentes. Cabe destacar que todos los contratos de arrendamiento están denominados en dólares de los Estados Unidos.
- El ION acumulado de los doce meses al cierre de 2025 ascendió a Ps.284,871,580, en comparación con Ps.252,189,858 acumulados al cierre de 2024, lo que representa un crecimiento de 13.0%. Asimismo, el margen ION se expandió a 93.6%, frente a 92.1% en el mismo periodo del año anterior, lo que refleja una operación eficiente del portafolio.
- Al 31 de diciembre de 2025, el valor del portafolio de propiedades de inversión expresado en pesos mexicanos ascendió a Ps.5,143,537,633, en comparación con Ps.5,104,699,055 al 31 de diciembre de 2024. Las propiedades de inversión se valúan en dólares de los Estados Unidos. El valor de avalúo al 31 de diciembre de 2025 fue de US\$ 245,350,000, lo que representa un incremento de 14.4% respecto a los US\$ 214,430,000 registrados al cierre de 2024.
- Finalmente, al 31 de diciembre de 2025, el saldo de efectivo y equivalentes ascendió a Ps.764,969,234, en comparación con Ps.1,285,084,799 al 31 de diciembre de 2024. La disminución se explica principalmente por tres factores: el primer reembolso de capital, la cancelación de CBFI's provenientes del Fondo de Recompra, así como la apreciación del peso frente al dólar.
- Debido a la apreciación del peso frente al dólar, y considerando que la moneda funcional de la Fibra es el peso mexicano, los resultados al cierre del cuarto trimestre de 2025 reflejan efectos negativos por conversión cambiaria. No obstante, los ingresos denominados en dólares se mantienen sólidos en términos operativos, por lo que la disminución observada en pesos responde únicamente a un efecto de tipo de cambio.

Mensaje del Director General

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Estimados accionistas,

El cierre de 2025 marca un momento determinante en la evolución de Fibra Upsite. Con un portafolio plenamente estabilizado y una estructura financiera sólida, durante el cuarto trimestre llevamos a cabo el primer reembolso de capital a nuestros inversionistas. Este evento confirma que la estrategia implementada desde nuestra colocación está cumpliendo su propósito: convertir activos industriales en generación de valor a través de su desarrollo y arrendamiento.

Esta primera distribución se realizó bajo la modalidad de reembolso de capital, estructurada en dos exhibiciones de montos equivalentes. El primer desembolso, efectuado el 29 de diciembre de 2025, ascendió a aproximadamente USD \$28 millones, equivalente a USD \$0.55 por CBFi. La segunda exhibición está sujeta a la conclusión del proceso de oferta subsecuente. Dicho proceso continúa desarrollándose en apego a los requerimientos regulatorios y a las condiciones de mercado, y estimamos concluirlo durante el segundo trimestre de 2026. Esta capitalización es importante para potenciar nuestra capacidad de crecimiento, incrementar la liquidez y fortalecer nuestra posición para ejecutar las oportunidades que se están presentando.

Con esta distribución, el retorno histórico implícito para nuestros inversionistas se aproxima al 10% anualizado durante el periodo 2020-2025, posicionando a Upsite entre las FIBRAS con mayor rentabilidad relativa en el mercado. Este desempeño no solo refleja la calidad de nuestros activos, sino también la disciplina en su administración.

Desde la perspectiva operativa, cerramos el año con una ocupación del 100%, respaldada por una base diversificada de inquilinos y contratos con un vencimiento promedio de seis años. Asimismo, como parte de nuestra ventaja competitiva, mantenemos un portafolio joven, con una edad promedio aproximada de 3 años, compuesto por activos modernos y funcionales que cumplen con los estándares actuales del mercado industrial. Esta combinación de factores se traduce en visibilidad y estabilidad de ingresos en el largo plazo.

En términos financieros, los ingresos crecieron aproximadamente 11.2% en comparación con el año anterior; no obstante, este desempeño se vio parcialmente moderado por el comportamiento del tipo de cambio, cuyo efecto impactó los resultados expresados en pesos. El Ingreso Operativo Neto (NOI) mantuvo márgenes cercanos al 93%, reflejo de una estructura operativa eficiente y una administración disciplinada de costos.

Adicionalmente, durante el trimestre se registró un ajuste a valor razonable de las propiedades por aproximadamente US\$ 30 millones; al presentarse en pesos, dicho efecto se vio atenuado por la apreciación del tipo de cambio, resultando en un impacto contable de alrededor de Ps.27 millones. Por su parte, el Valor Neto de los Activos (NAV) es de Ps.76.82 por certificado, nivel que incorpora tanto el efecto del reembolso de capital como la apreciación acumulada del portafolio, y el cual refleja la solidez patrimonial de la Fibra.

En cuanto al entorno sectorial, el mercado industrial en México mantuvo fundamentos sólidos a lo largo del año, incluso en un contexto global caracterizado por mayor volatilidad y ajustes en políticas comerciales. El país alcanzó niveles récord de exportaciones, reflejo de la fortaleza estructural de su plataforma manufacturera y de su profunda integración con Norteamérica. Si bien algunas plazas han registrado incrementos en la desocupación, tras varios años de absorción acelerada, la demanda asociada a manufactura avanzada, logística y relocalización de cadenas productivas continúa respaldando perspectivas favorables en el mediano plazo. Bajo este contexto, visualizamos un 2026 con oportunidades de crecimiento sostenido para el sector.

De cara a un nuevo ciclo de inversión, identificamos un entorno con oportunidades atractivas para continuar expandiendo el portafolio. México mantiene ventajas estructurales dentro del proceso de reconfiguración de las cadenas globales de suministro, lo que refuerza nuestras perspectivas de crecimiento. La estrategia seguirá enfocada

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

en priorizar el desarrollo de activos de alta calidad, en ubicaciones clave, contratos de largo plazo y arrendatarios con solidez financiera, asegurando estabilidad en los flujos en el mediano plazo.

Iniciamos esta nueva etapa con una plataforma plenamente consolidada y una estrategia clara de crecimiento disciplinado. La primera distribución a nuestros tenedores confirma la solidez del modelo implementado y la capacidad estructural de la Fibra para transformar la estabilidad operativa en resultados concretos. Agradecemos la confianza depositada en nosotros y reafirmamos nuestro compromiso de continuar posicionando a Fibra Upsite como una plataforma industrial eficiente, rentable y orientada a la creación de valor.

Muchas gracias por su apoyo e interés en este proyecto.

Rodolfo Gerardo Balmaceda García
Director General y Presidente del Comité Técnico

Resultados financieros del tercer trimestre de 2025

Estados Financieros

La información Financiera al cuarto trimestre de 2025 ha sido preparada de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs o IFRS por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Esta información financiera comprende las operaciones del período que va del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2025 y se compara con el mismo período del año anterior, el cual fue presentado bajo las mismas normas.

La información financiera de los doce meses acumulados de 2025 cubre las operaciones del período comprendido del 1 de enero hasta el 31 de diciembre de 2025.

Estado de utilidad integral

Ingresos

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.	4T25	4T24	Var. %	12 meses		Var. %
				2025	2024	
Ingresos Operativos Totales	73,005,858	79,957,866	(8.7)	304,359,276	273,731,401	11.2
Ingresos por arrendamiento	68,676,385	72,879,613	(5.8)	286,312,743	255,110,105	12.2
Ingresos por CAM	4,329,473	7,078,253	(38.8)	18,046,533	18,621,296	(3.1)
Costos de operación de las propiedades de inversión	(5,639,354)	(5,479,796)	2.9	(22,534,698)	(22,687,365)	(0.7)
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(4,830,526)	(5,346,646)	(9.7)	(19,487,696)	(21,541,543)	(9.5)
Predial	(1,853,704)	(2,288,478)	(19.0)	(7,414,816)	(9,153,911)	(19.0)
Costos relacionados con propiedades	(2,976,822)	(3,058,169)	(2.7)	(12,072,880)	(12,387,632)	(2.5)
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(808,828)	(133,150)	na	(3,047,001)	(1,145,822)	165.9
Ingreso Operativo Neto por arrendamiento	68,175,332	74,611,220	(8.6)	284,871,580	252,189,858	13.0
Ingreso Operativo Neto Total Ajustado	67,366,504	74,478,070	(9.5)	281,824,578	251,044,036	12.3
Margen ION por arrendamiento	93.4%	93.3%		93.6%	92.1%	
Margen ION Ajustado	92.3%	93.1%		92.6%	91.7%	

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Durante el cuarto trimestre de 2024 se modificó la presentación de los ingresos y costos de operación, excluyendo aquellos ingresos y costos reembolsables por los arrendatarios, principalmente derivados del consumo de energía eléctrica y agua. Dichos conceptos corresponden a actividades comerciales no directamente relacionadas con la operación y pueden variar de manera significativa e imprevisible. Este ajuste impactó el cálculo del Ingreso Operativo Neto (ION), del ION Ajustado y de la UAFIDA, y la nueva metodología de presentación fue aplicada de forma retroactiva para todo el ejercicio 2024.

Para efectos de presentación, al 31 de diciembre de 2024 se ajustaron el rubro de Efectivo y equivalentes y el Patrimonio Contribuido en el Estado de Posición Financiera por el valor de los CBFIs recomprados durante el año, por Ps.79,676,865, así también se ajustó la valuación de la recompra de CBFIs por Ps.9,209,797 en el Estado de Utilidad Integral.

Durante el cuarto trimestre de 2025, los ingresos operativos totales, que incluyen ingresos por arrendamiento y cuotas de mantenimiento, estas ascendieron a Ps.73,005,858, en comparación con Ps.79,957,866 registrados en el mismo periodo de 2024, lo que representa una disminución de 8.7%. Esta variación se explica principalmente por la apreciación del peso mexicano frente al dólar estadounidense.

Por su parte, los ingresos acumulados de los doce meses concluidos al 31 de diciembre de 2025 totalizaron Ps.304,359,276, en comparación con Ps.273,731,401 registrados en el mismo periodo de 2024, lo que representa un incremento de 11.2%. Este resultado refleja un crecimiento sostenido en la operación y la fortaleza del portafolio en un entorno de alta competitividad.

Costo de operación

Durante el cuarto trimestre de 2025, los costos de operación totales ascendieron a Ps.5,639,354, en comparación con Ps.5,479,796 registrados en el mismo periodo de 2024, lo que representa un incremento del 2.9%.

En el mismo trimestre, los costos de operación de las propiedades de inversión que generaron ingresos fueron de Ps.4,830,526, frente a Ps.5,346,646 en el cuarto trimestre de 2024, lo que implica una disminución del 9.7%. Esta reducción se debió, entre otros factores, a menores costos asociados al impuesto predial.

Por otro lado, los costos de operación de las propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamiento aumentaron de Ps.133,150 a Ps.808,828, debido principalmente al incremento en el impuesto predial correspondiente a la reserva territorial de la Fibra.

Al 31 de diciembre de 2025, los costos operativos acumulados de los doce meses ascendieron a Ps.22,534,698, lo que representa una disminución del 0.7% en comparación con los Ps.22,687,365 registrados en el mismo periodo de 2024.

Durante los doce meses acumulados de 2025, los costos de operación de las propiedades de inversión que generaron ingresos fueron de Ps.19,487,696, frente a Ps.21,541,543 en el mismo periodo de 2024, lo que implica una disminución de 9.5%. Esta disminución se debió, entre otros factores, a menores gastos relacionados con el impuesto predial, seguros y mantenimiento.

Finalmente, los costos de operación de las propiedades de inversión que no generaron ingresos en los doce meses acumulados de 2025 aumentaron 165.9%, al pasar de Ps.1,145,822 a Ps.3,047,001, debido principalmente al ajuste en el impuesto predial correspondiente a la reserva territorial de la Fibra.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Ingreso Operativo Neto

Durante el cuarto trimestre de 2025, el ingreso operativo neto (ION) por arrendamiento alcanzó Ps.68,175,332, lo que representa una reducción del 8.6% frente a los Ps.74,611,220 registrados en el 4T24. Por su parte, el ingreso operativo neto total ajustado ascendió a Ps.67,366,504, equivalente a una disminución del 9.5% respecto a los Ps.74,478,070 registrados en el mismo trimestre del año anterior. Ambas variaciones se explican principalmente por la apreciación del peso mexicano frente al dólar estadounidense.

El margen ION por arrendamiento se ubicó en el 4T25 en 93.4%, frente al 93.3% del 4T24, mientras que el margen ION ajustado fue de 92.3% en el 4T25, comparado con 93.1% en el mismo periodo de 2024.

Al 31 de diciembre de 2025, el ingreso operativo neto por arrendamiento acumulado ascendió a Ps.284,871,580, lo que representa un incremento del 13.0% respecto a los Ps.252,189,858 registrados en el mismo periodo de 2024.

De igual forma, el ingreso operativo neto ajustado acumulado alcanzó Ps.281,824,578, un aumento del 12.3% frente a los Ps.251,044,036 de los doce meses concluidos al 31 de diciembre de 2024.

El margen ION por arrendamiento acumulado se ubicó en 93.6% en 2025, frente a 92.1% en 2024, mientras que el margen ION ajustado fue de 92.6% en los doce meses de 2025, comparado con 91.7% en el mismo periodo del año anterior.

Gastos de administración

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.	4T25	4T24	Var. %	12 meses		Var. %
				2025	2024	
Gastos de administración	(28,554,428)	(25,916,535)	10.2	(108,606,296)	(104,320,639)	4.1
Recuperación por cuentas incobrables	0	0	na	101,585,370	0	na
UAFIDA	38,812,076	48,561,535	(20.1)	274,803,652	146,723,397	87.3

Durante el cuarto trimestre de 2025, los gastos de administración totalizaron Ps.28,554,428, lo que representa un incremento del 10.2% respecto a los Ps.25,916,535 registrados en el mismo periodo de 2024. Este aumento se debió principalmente a variaciones en los costos fijos asociados con la operación del fideicomiso.

La UAFIDA del cuarto trimestre de 2025 se ubicó en Ps.38,812,076, lo que representa una caída del 20.1% en comparación con los Ps.48,561,535 registrados en el cuarto trimestre de 2024. Este resultado refleja principalmente la apreciación del peso.

Durante 2024 y 2025 no se realizaron provisiones por sueldos y salarios variables asociados a los KPI's del Administrador, debido a que, al no existir nuevos desarrollos ni actividad de renta de inmuebles, dichos indicadores no fueron establecidos. Esta medida contribuyó a evitar gastos adicionales y a alinear los intereses del Administrador con los de los inversionistas.

En el acumulado de los doce meses de 2025, los gastos de administración ascendieron a Ps.108,606,296, comparados con los Ps.104,320,639 del mismo periodo del año anterior, lo que representa una variación de 4.1%.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Durante el tercer trimestre de 2025 se llevó a cabo la recuperación de la fianza otorgada por un arrendatario anterior. El monto neto actualizado ascendió a Ps.101,585,370, fortaleciendo la posición financiera y de liquidez de la Fibra.

Por su parte, la UAFIDA acumulada al 31 de diciembre de 2025 alcanzó Ps.274,803,652, lo que equivale a un incremento del 87.3% en comparación con los Ps.146,723,397 registrados al 31 de diciembre de 2024.

Otros ingresos y gastos

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.	4T25	4T24	Var. %	12 meses		Var. %
				2025	2024	
Otros (gastos) ingresos	(16,830)	1,463,332	101.2	(2,117,857)	474,855	546.0
Gastos de Emisión	(200,000)	0	na	(3,308,530)	0	na
Otros ingresos y gastos						
Intereses Ganados	8,990,254	9,217,111	(2.5)	40,226,242	35,473,574	13.4
Gastos por intereses	(31,736,612)	(37,257,241)	(14.8)	(134,547,076)	(120,378,499)	11.8
Utilidad (pérdida) cambiaria	21,230,873	(49,848,400)	142.6	141,258,740	(224,763,340)	162.8
Total otros ingresos (gastos)	(1,515,485)	(77,888,530)	(98.1)	46,937,906	(309,668,264)	115.2

Durante el cuarto trimestre de 2025, se registró un gasto neto por otros conceptos de Ps.16,830, frente a un ingreso de Ps.1,463,332 en el mismo trimestre de 2024, lo que representa una variación del 101.2%.

En el acumulado al 31 de diciembre de 2025, los otros gastos totalizaron Ps.2,117,857, lo que implica un incremento del 546.0% respecto a los ingresos acumulados de Ps.474,855 en el mismo periodo del año anterior, como resultado de los gastos correspondientes a consumos de energía y agua en las propiedades.

Asimismo, se registraron gastos por emisión al cierre del cuarto trimestre de 2025 por Ps.200,000, y de Ps.3,308,530 en los doce meses acumulados al 31 de diciembre de 2025. Durante 2024, no se reportaron gastos por emisión.

Los ingresos por intereses ganados alcanzaron Ps.8,990,254 en el cuarto trimestre de 2025, una disminución del 2.5% frente a los Ps.9,217,111 del 4T24. En el acumulado, los ingresos por intereses ascendieron a Ps.40,226,242, un aumento del 13.4% en comparación con los Ps.35,473,574 registrados en los doce meses de 2024. Estos ingresos provienen principalmente de inversiones temporales en valores gubernamentales realizadas con excedentes de efectivo.

Por su parte, los gastos por intereses en el cuarto trimestre de 2025 sumaron Ps.31,736,612, lo que representa una caída del 14.8% en comparación con los Ps.37,257,241 del mismo periodo de 2024, y se debe a apreciación de peso mexicano frente a dólar americano. En el acumulado, estos gastos totalizaron Ps.134,547,076, un aumento del 11.8% respecto a los Ps.120,378,499 registrados en los doce meses de 2024. Estos montos incluyen el pago de intereses de la deuda y sus amortizaciones.

Al cierre del cuarto trimestre de 2025, se reportó una utilidad cambiaria por Ps.21,230,873, en contraste con la pérdida cambiaria de Ps.49,848,400 registrada en el cuarto trimestre de 2024, lo que representa una variación positiva del 142.6%. En el acumulado a 31 de diciembre de 2025, la utilidad cambiaria fue de Ps.141,258,740, revirtiendo la pérdida de Ps.224,763,340 registrada en el mismo periodo de 2024, una variación favorable del 162.8%. Esta utilidad deriva de la revaluación positiva de la deuda denominada en dólares, como resultado de la apreciación del peso frente al dólar durante el periodo.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Como consecuencia de estos factores, el rubro de otros ingresos y gastos netos reflejó una pérdida de Ps.1,515,485 en el cuarto trimestre de 2025, frente a una pérdida de Ps.77,888,530 en el 4T24. En el acumulado, se obtuvo una ganancia neta de Ps.46,937,906, en contraste con la pérdida de Ps.309,668,264 registrada en el mismo periodo del año anterior.

Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión

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.	12 meses					
	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	27,849,157	649,829,249	na	27,849,157	1,266,716,145	na

Durante el cuarto trimestre de 2025, se reconocieron ajustes al valor razonable de las propiedades de inversión de Ps.27,849,157, en contraste con el mismo periodo de 2024, cuando se registró una utilidad por ajuste de Ps.649,829,249.

Esta misma situación se observa en el acumulado al 31 de diciembre de 2025, donde se realizaron ajustes al valor razonable de las propiedades de inversión de Ps.27,849,157, frente al ingreso por Ps.1,266,716,146 reconocido en el mismo periodo de 2024.

Utilidad (pérdida) del período

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.	12 meses					
	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Utilidad (pérdida) neta del periodo	64,928,917	621,965,585	(89.6)	344,164,327	1,104,246,132	(68.8)
Valuación de recompra de CBFIs	(30,105,061)	0	na	0	0	na
Otros Resultados Integrales	0	(9,209,797)	na	0	0	na
Total Resultados Integrales	(30,105,061)	(9,209,797)	226.9	0	0	na
Utilidad (pérdida) integral consolidada del periodo	34,823,856	612,755,789	(94.3)	344,164,327	1,104,246,132	(68.8)
Utilidad neta e integral básica por CBFi	0.65	10.89	(94.0)	6.18	19.63	(68.5)
Utilidad neta e integral básica por CBFi (diluída)	0.26	4.56	(94.2)	2.61	8.21	(68.2)
CBFIs en circulación	53,444,497	56,257,365	(5.0)	55,656,259	56,257,365	(1.1)
CBFIs en circulación con efectos de dilución	131,689,208	134,502,076	(2.1)	131,689,208	134,502,076	(2.1)

Durante el cuarto trimestre de 2025, la utilidad neta del periodo ascendió a Ps.64,928,917, lo que representa una disminución del 89.8% frente a la utilidad de Ps.621,965,585 registrada en el mismo trimestre de 2024.

En el acumulado al 31 de diciembre de 2025, la utilidad neta fue de Ps.344,164,327, lo que representa una disminución del 68.8% respecto a los Ps.1,104,246,132 obtenidos en los doce meses del año anterior.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Durante el 4T25 se cancelaron los CBFIs recomprados en 2024 y se reclasificaron al Patrimonio Contribuido los CBFIs recomprados en 2025. Derivado de lo anterior, al cierre del 4T25 se registró una disminución en la valuación por Ps.30,105,061.

Al cierre del 4T24, para efectos de presentación, se reconoció el cambio en la valuación por Ps.9,209,797. En el acumulado al 31 de diciembre de 2025, así como al 31 de diciembre de 2024, la valuación de la recompra fue de Ps.0.

La utilidad integral consolidada alcanzó Ps.34,823,856 en el cuarto trimestre de 2025, lo que representa una caída del 94.0% respecto a la pérdida de Ps.612,755,789 registrada en el 4T24. En el acumulado de los doce meses al 31 de diciembre de 2025, la utilidad integral consolidada fue de Ps.344,164,327, una disminución del 68.8% frente a los Ps.1,104,246,132 registrados en el mismo periodo de 2024.

Flujo de operación (FFO)

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218

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

FFO Reconciliación (pesos mexicanos)

Ps.	4T25	4T24	Var. %	12 meses		Var. %
				2025	2024	
Utilidad (pérdida) neta del periodo	64,928,917	621,965,585	(89.6)	344,164,327	1,104,246,132	(68.8)
Ajustes						
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	27,849,157	649,829,249	(95.7)	27,849,157	1,266,716,145	(97.8)
Utilidad (pérdida) cambiaria no realizada	21,074,277	(48,903,652)	(143.1)	144,326,363	(221,331,273)	(165.2)
FFO Atribuible	16,005,483	21,039,988	(23.9)	171,988,808	58,861,260	192.2
CBFIs en circulación	53,444,497	56,257,365	na	55,656,259	56,257,365	na
FFO por CBFi	0.299	0.374	(19.9)	3.090	1.046	195.3
CBFIs con derechos	50,815,551	51,301,664	(0.9)	50,815,551	51,301,664	(0.9)
FFO por CBFi	0.315	0.410	(23.2)	3.385	1.147	195.0

El flujo de operación (FFO) al cuarto trimestre de 2025 fue de Ps.16,005,483, en comparación con el flujo de Ps.21,039,988 registrado en el mismo periodo de 4T24, debido a la apreciación de peso mexicano frente al dólar americano.

El FFO acumulado de los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2025 ascendió a Ps.171,988,808, frente al flujo acumulado de Ps.58,861,260 correspondiente al mismo periodo de 2024, reflejando un incremento significativo derivado de una mayor eficiencia operativa y una sólida generación de efectivo.

El FFO de la Fibra se calcula conforme a la guía propuesta por la AMEFIBRA. No se presenta el FFO ajustado (AFFO, por sus siglas en inglés), ya que el portafolio de la Fibra es reciente y, a la fecha de este reporte, no se han realizado inversiones de capital adicionales.

Estado de posición financiera

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.
Activo Circulante

31-Dec-25

31-Dec-24

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Efectivo y equivalentes de efectivo	764,969,234	1,285,084,799
Clientes	0	0
Otras cuentas por cobrar	2,919,318	2,835,132
Impuesto al valor agregado por recuperar	20,372,798	73,971,455
Total del Activo Circulante	788,261,351	1,361,891,387
Activo No Circulante		
Efectivo restringido	7,803,349	8,575,594
Otros activos	264,652	1,098,358
Propiedades de inversión	5,143,537,633	5,104,699,055
Total de activo no circulante	5,151,605,635	5,114,373,007
Total del Activo	5,939,866,986	6,476,264,394
Pasivo Circulante		
Porción circulante de deuda de largo plazo	51,280,877	43,943,892
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados y partes relacionadas	5,082,474	4,366,955
Rentas cobradas por anticipado	0	3,255,697
Total del Pasivo Circulante	56,363,351	51,566,543
Pasivo Largo Plazo		
Rentas cobradas por anticipado	20,454,437	23,368,312
Deuda de largo plazo	1,976,433,951	2,315,683,282
Depósitos en garantía	22,588,606	25,578,298
Total del Pasivo Largo Plazo	2,019,476,994	2,364,629,892
Total del Pasivo	2,075,840,346	2,416,196,436
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	1,299,166,747	1,839,372,392
Resultados acumulados	2,564,859,893	2,220,695,565
Total del Patrimonio	3,864,026,640	4,069,277,755
Total del Pasivo y Patrimonio	5,939,866,986	6,485,474,191

Para efectos de presentación, al 31 de diciembre de 2024 se ajustaron el rubro de Efectivo y equivalentes y el Patrimonio Contribuido en el Estado de Posición Financiera por el valor de los CBFIs recomprados durante el año, por Ps.79,676,865, así como se ajustó la Valuación de la recompra de CBFIs por Ps.9,209,797 en el Estado de Utilidad Integral.

Efectivo y Equivalentes

El saldo de efectivo y equivalentes al 31 de diciembre de 2025 fue de Ps.764,969,234, en comparación con Ps.1,285,084,799 registrados al 31 de diciembre de 2024. Esta variación se explica principalmente por el reembolso de capital, el reconocimiento de la cancelación de los CBFIs del Fondo de Recompra, así como por la apreciación del peso mexicano, considerando que la mayor parte del efectivo está denominada en dólares estadounidenses.

Pagos anticipados

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo de las cuentas por cobrar ascendió a Ps.2,919,318, correspondiente a las amortizaciones de los pagos anuales relacionados con la operación del fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2024, dicho saldo fue de Ps.2,835,132.

Propiedades de inversión

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El valor de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2025 ascendió a Ps.5,143,537,633, reflejando un ligero incremento respecto a los Ps.5,104,699,055 registrados al 31 de diciembre de 2024. Este resultado demuestra la estabilidad del portafolio inmobiliario de la Fibra durante los doce meses de 2025.

Pasivos Circulantes

El pasivo circulante se situó en Ps.56,363,351, en comparación con Ps.51,566,543 registrados en diciembre de 2024. Este incremento se explica principalmente por la apreciación del peso mexicano, ya que la deuda de la Fibra está denominada en dólares estadounidenses.

Deuda Total

Los pasivos de largo plazo incluyen la deuda bancaria, las rentas de largo plazo cobradas por anticipado y los depósitos de garantía entregados por los inquilinos.

Al 31 de diciembre de 2025, la deuda total fue de Ps.2,027,714,828, denominada en dólares estadounidenses, en comparación con Ps.2,359,627,174 al 31 de diciembre de 2024.

Del total, el 45% de la deuda está a tasa variable, mientras que el 55% corresponde a tasa fija. La tasa promedio al cierre del 4T25 fue de 5.77%, comparada con 6.05% al cierre de 2024.

Índice de apalancamiento

Al 31 de diciembre de 2025, Fibra Upsite registró un nivel de endeudamiento del 34.1%. El índice de cobertura al cierre del 4T25 fue de 5.77 veces, mientras que el índice de apalancamiento se situó en 4.57 veces.

Al 31 de diciembre de 2024, el nivel de endeudamiento fue de 36.4%, con un índice de cobertura de 6.15 veces, debido al periodo de gracia de amortización de la mayor parte de la deuda. El índice de apalancamiento en esa fecha fue de 3.52 veces.

Todas las métricas están calculadas de acuerdo con la definición establecida en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras.

Patrimonio Contribuido

Al 31 de diciembre de 2025, el patrimonio contribuido ascendió a Ps.1,299,166,747, en comparación con Ps.1,839,372,392 registrados al 31 de diciembre de 2024. La disminución se debe al reembolso de capital, así como a la cancelación de los CBFIs recomprados durante 2024.

Notas aclaratorias

BTS (“Build to Suit”): Edificios construidos “a la medida” con el fin de satisfacer las necesidades específicas de nuestros clientes.

Edificio Inventario (“Spec”): edificios construidos conforme a especificaciones estándar de la industria con el fin de contar con espacio disponible para clientes que no tienen tiempo o interés de hacer un edificio a la medida.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

FFO: el flujo de operación calculado de acuerdo con la metodología propuesta por AMEFIBRA.

SBA: Superficie Bruta Arrendable.

Cobertura de Analistas

Al 31 de diciembre de 2025 Fibra Upsite cuenta con cobertura de los siguientes analistas:

- Miranda Partners
- Apalache

Acerca de Fibra Upsite

Fibra Upsite (BMV: FIBRAUP18) es un vehículo inmobiliario especializado en el desarrollo, arrendamiento y administración de bienes inmuebles industriales con un planteamiento de inversión único, enfocado en los ciclos de valor y en potencializar las operaciones de empresas a través del desarrollo de bienes inmuebles industriales altamente eficientes. El objetivo de Fibra Upsite es generar rendimientos atractivos para los inversionistas derivados de su participación en toda la cadena de desarrollo y su eventual enajenación.

Declaraciones de proyecciones futuras

Esta nota incluye proyecciones futuras. Toda declaración – salvo la información histórica – incluyendo, entre otras, las relacionadas con los recursos esperados, los recursos contingentes, la posición financiera, la estrategia de negocios, los planes de administración y objetivos u operaciones futuras son declaraciones a futuro. Éstas involucran riesgos conocidos y desconocidos, faltas de certeza, y otros factores que pueden causar que nuestros recursos reales, las reservas, los resultados, la operación y los logros sean materialmente diferentes de aquellos que se expresan o derivan de estas declaraciones a futuro. Las declaraciones a futuro están basadas en numerosas premisas, considerando nuestra operación empresarial presente y futura, así como las estrategias y el ambiente en el que esperamos operar en el futuro. Las declaraciones a futuro son válidas únicamente para la fecha de esta presentación y expresamente renunciamos a cualquier obligación o carga de publicar actualizaciones de las modificaciones a las declaraciones hechas en esta presentación, cualquier cambio en nuestras expectativas o en los eventos, condiciones y circunstancias en las que se basan las declaraciones a futuro.

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

Fibra Upsite representa una oportunidad única de inversión en el ámbito inmobiliario, centrándose en los ciclos de valor y potenciando las operaciones de las empresas mediante el desarrollo de bienes inmuebles industriales altamente eficientes. Nuestra misión es generar rendimientos atractivos para los inversionistas, aprovechando su 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, sino que también se anticipan y se adaptan a las tendencias del mercado.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Derivado de la continua reconfiguración de las cadenas globales de suministro y del fortalecimiento del fenómeno de nearshoring hacia México, la estrategia de Fibra Upsite se ha enfocado en atraer empresas que buscan establecer o expandir su presencia productiva y logística en el país, particularmente aquellas integradas al mercado de Norteamérica. En este contexto, Fibra Upsite ha concentrado sus esfuerzos en ofrecer soluciones industriales de alta calidad, con ubicaciones estratégicas, infraestructura moderna y condiciones que respondan a los requerimientos de eficiencia, sostenibilidad y certidumbre operativa que demandan los nuevos flujos de inversión.

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

Al 31 de diciembre de 2025, el portafolio de Fibra Upsite estaba compuesto por activos ubicados en los Estados de Baja California, Chihuahua, Tlaxcala, Estado de México, Querétaro y Guanajuato.

Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

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.

Oportunidades de mercado

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La estrategia actual de Fibra Upsite se enfoca en captar empresas conectadas a las cadenas de suministro mundial, considerando el reacomodo de dichas cadenas (*"Near Shoring"*) y atender de manera más eficiente al mercado de Norteamérica.

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

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

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

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

Algunas de las ventajas de este producto son las siguientes:

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

Algunas de las características de este producto son las siguientes:

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

Criterios de Selección de Arrendatarios

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

1. Empresas que estén dadas de alta como contribuyentes ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público
2. Reportes financieros satisfactorios.
3. Industrias dentro de los sectores predeterminados y con tamaño adecuado.
4. Empresas ubicadas dentro de mercados objetivo.
5. Empresas que cuenten con un historial de operación.
6. Analisis del cliente final de cada arrendatario.

Proceso de desinversión

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

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

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

RIESGOS RELACIONADOS CON EL NEGOCIO

Situación económica y de la industria

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

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

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Factores sociopolíticos y ambientales

El gobierno mexicano, históricamente, ha tenido gran injerencia en el ámbito social y en el económico. El diseño de la política pública afecta las condiciones del mercado y esto pudiera tener un impacto en nuestra operación.

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

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

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

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

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

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

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

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

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Volatilidad de mercados financieros

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

Desaceleración económica de los diferentes sectores objetivo

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

Aumento de la competencia

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

Restricciones en materia operativa y financiera

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

Asimismo, dichos financiamientos podrían requerir que se mantengan índices financieros específicos y se cumpla con ciertas obligaciones, incluyendo índices de cobertura de interés mínimos, índices de endeudamiento máximos,

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

patrimonio neto mínimo y requisitos de capitalización con valores de renta variable mínimos. La falta de cumplimiento de cualquiera de estos convenios, incluyendo los índices de cobertura financiera, podría producir una morosidad o acelerar parte o todos nuestros financiamientos, lo que podría tener un efecto material adverso sobre nosotros.

Daños o pérdidas por fenómenos naturales y cambio climático

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

Desarrollo de propiedades industriales

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

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

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

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

Retrasos o mejoras en nuestras propiedades

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

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

de renta. El resultado sería una reducción en los ingresos y por lo tanto, en el efectivo disponible para efectuar Distribuciones.

Los activos inmobiliarios no son líquidos

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

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

Estamos requeridos a obtener autorizaciones, permisos y licencias

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

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

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

- podríamos desarrollar o adquirir propiedades que, una vez desarrolladas o adquiridas, no aumenten nuestros resultados, y podríamos no ser capaces de administrar y arrendar exitosamente dichas propiedades para cumplir con expectativas;
- podríamos no ser capaces de generar suficiente flujo de efectivo de nuestras operaciones o levantar el capital o de obtener el financiamiento en condiciones satisfactorias o en lo absoluto para completar un desarrollo o una adquisición;
- podríamos no ser capaces de adquirir las propiedades deseadas debido a la competencia de otros inversionistas inmobiliarios con mayores recursos financieros o de otro tipo de recursos, incluyendo otras sociedades operadoras de inmuebles y fondos de inversión;

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- podríamos necesitar incurrir en gastos adicionales a los presupuestados para el desarrollo de propiedades o para hacer mejoras necesarias a las propiedades adquiridas;
- podríamos adquirir propiedades sin recurso, o con recurso limitado, por pasivos, conocidos o desconocidos, tales como de limpieza por contaminación ambiental, reclamaciones de arrendatarios, vendedores u otras personas contra los antiguos dueños de las propiedades y reclamaciones por indemnizaciones de socios generales, directores, funcionarios y demás personas indemnizadas por los antiguos dueños de las propiedades;
- los contratos para la adquisición de propiedades generalmente están sujetos a ciertas condiciones para el cierre incluyendo la terminación de manera satisfactoria de las investigaciones de auditoría, por lo que podríamos invertir grandes cantidades de capital y tiempo en posibles adquisiciones que seamos incapaces de consumir;
- el proceso de desarrollo o adquisición o posible desarrollo o adquisición de una nueva propiedad podría desviar la atención de nuestro equipo de administración del resto de las operaciones de nuestro negocio; y
- podríamos no ser capaces de integrar las nuevas adquisiciones de manera rápida y eficiente a nuestra cartera y operaciones.

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

Sucesión de funcionarios clave

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

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

Incurrir en deuda para financiar adquisiciones

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

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

El titular del poder ejecutivo tiene facultades para dictar políticas públicas e implementar ciertas acciones gubernamentales de fundamental trascendencia para el destino del país, incluyendo su economía. El partido político que postulo a la actual presidenta de México tiene la mayoría de los diputados en el Congreso de la Unión y en el Senado

Existe el riesgo de que se pudieran implementar cambios substanciales a la constitución, leyes federales, reglamentos, políticas y regulaciones vigentes en México.

En cualquier caso, la implementación de cambios a la legislación actual o la imposibilidad de hacer los cambios que resulten necesarios para el avance del país, podrían generar incertidumbre, lo que a su vez podría afectar la situación económica del país y la estabilidad del Peso, entre otras variables macroeconómicas.

Condiciones políticas

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

Condición macroeconómica

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

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

Disposiciones legales, ambientales y de seguridad.

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

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

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

Tipo de cambio, inflación y tasas de interés.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

Cambios en la legislación

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

RELACIÓN MÉXICO – ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

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

Riesgo cibernético

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Cambio climático

Somos susceptibles al cambio climático o cambios regulatorios implementados en México o en el extranjero que afecten a nuestro país. El cambio climático, incluyendo las consecuencias del calentamiento global, podría afectar de manera negativa nuestros resultados, situación financiera, y liquidez. Un aumento importante en el precio de nuestras principales materias primas o daño en nuestras instalaciones podría afectar negativamente nuestra rentabilidad, limitar nuestra capacidad de desarrollo o incrementar significativamente los costos de desarrollo y perjudicar nuestra operación diaria.

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

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

Acción de extinción de dominio

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

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

Riesgos epidemiológicos

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

Niveles de violencia y criminalidad

La violencia en México relacionada con el narcotráfico y otros tipos de crimen organizado ha aumentado significativamente desde el 2006, en particular en los estados del norte de México cerca de la frontera de los Estados Unidos. Este aumento en la violencia ha tenido un impacto adverso en la actividad económica en México en general. Los cárteles de drogas han perpetuado ataques mayoritariamente dirigidos contra cárteles de drogas con los que compiten y contra la policía; sin embargo, también dirigen sus ataques contra empresas y sus empleados, incluyendo

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

las propiedades industriales de las empresas, a través de extorsión, robo a camiones o áreas industriales, secuestro y otras formas de crimen y violencia. Dicho aumento de la violencia y la criminalidad ha incrementado los costos de las compañías, tales como el reemplazo de productos robados, contratación de servicios seguridad y seguros.

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

Riesgo de seguridad y crimen organizado

Las condiciones de seguridad pública en México continúan representando un factor de riesgo para la actividad económica y las operaciones de las empresas, incluyendo las del sector inmobiliario industrial. La presencia de grupos del crimen organizado en ciertas regiones del país puede derivar en afectaciones a las cadenas logísticas, interrupciones operativas o en un incremento en los costos de seguridad para los arrendatarios.

Asimismo, incidentes recientes que han impactado a instituciones financieras y corporativos nacionales han reforzado la percepción de vulnerabilidad en materia de seguridad y Estado de derecho, lo que podría incidir en la evaluación de riesgo país y en las decisiones de inversión extranjera. Si bien las propiedades de Fibra Upsite se localizan en corredores industriales con infraestructura consolidada y condiciones relativamente estables, la Fibra da seguimiento permanente a este entorno y mantiene medidas preventivas orientadas a mitigar posibles impactos en sus operaciones o en la de sus inquilino

RIESGOS RELACIONADOS CON NUESTROS CBFIS Y LOS TENEDORES

Fluctuaciones en el precio de los CBFIs

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

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

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

Obtención de financiamiento

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

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

Pagos de distribuciones de resultado fiscal

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

Limitación en nuestra flexibilidad operativa y financiera

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

Liquidez

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

- a) la volatilidad significativa en el precio de mercado y el volumen negociado de valores de empresas en nuestro sector, que no necesariamente se relacionan con el desempeño operativo de estas empresas;
- b) la percepción de los inversionistas respecto de nuestra tesis de inversión y la de nuestro sector;
- c) la diferencia entre nuestros resultados financieros y operativos actuales y aquellos esperados por nuestros inversionistas;
- d) los cambios en nuestras utilidades o variaciones de los resultados de operación;
- e) el desempeño operativo de empresas similares a nosotros, ya sea en México o en otro país;
- f) los actos que realicen los Socios Fundadores y los funcionarios clave del Administrador, en relación con la disposición de los CBFIs de los que sean titulares o beneficiarios y la percepción que de dichos actos pueda tener el público inversionista y el mercado;

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

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

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

Posibles modificaciones al régimen fiscal de Fibras

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Cierta cantidad de CBFIs serán entregados a los Socios Fundadores

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

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

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

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

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

El Fideicomiso dejará de tener el tratamiento fiscal a que se refieren los artículos 187 y 188 de la LISR si a partir del mismo día del año inmediato posterior a aquél en que se realice el pago de los CBFIs, tomando en cuenta 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 pretende cumplir con la regulación aplicable a la Fibras y los requisitos para efectos de la LISR. El cumplimiento de las disposiciones aplicables de la LISR depende de requisitos legales complejos, para los cuales solo existen interpretaciones administrativas y judiciales limitadas. Incluso si Fibra Upsite cumple con dichas disposiciones, para mantener el estatus de Fibra será necesario continuar cumpliendo ciertos requisitos relativos a, entre otras, las distribuciones, la naturaleza de los activos y los orígenes de los ingresos de Fibra Upsite. En caso de que Fibra Upsite no cumpla con dichos requisitos, podrá, entre otras cosas, ser necesario cambiar la forma en que se conducen las operaciones, lo cual podría afectar su desempeño financiero, el valor de los CBFIs y la capacidad para realizar distribuciones a los Tenedores de los CBFIs.

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

Fibra Upsite debe cumplir con las disposiciones aplicables de la LISR, para los cuales solo existen interpretaciones administrativas y judiciales limitadas. El Artículo 188 de la citada ley dispone, entre otras cosas, la Fibra debe distribuir anualmente una cantidad equivalente a por lo menos el 95% del resultado fiscal neto de la Fibra para seguir calificando como tal. Aunado a ello, se deben cumplir con requisitos relacionados con la naturaleza de los Inmuebles, la inversión del Patrimonio del Fideicomiso, entre otros. Las Distribuciones se realizarán según se prevé en el Inciso 13.01 del

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Fideicomiso; la posibilidad de efectuarlas depende de los ingresos, la condición financiera, necesidades de efectivo, acuerdos de financiamientos, mantenimiento del estatus de Fibra y otros factores que sean considerados relevantes. En caso de que Fibra Upsite no cumpla con dichos requisitos, podría, entre otras cosas, ser necesario cambiar la forma en que se conducen las operaciones, lo cual afectaría el desempeño financiero de Fibra Upsite, el valor de los CBFIs y la capacidad para realizar distribuciones a los Tenedores de los CBFIs.

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

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

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

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

Impuesto sobre adquisición de Bienes Inmuebles

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

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

Como resultado de la adquisición o construcción de Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, se genera la obligación de pago del IVA correspondiente, el cual es enterado a las autoridades fiscales competentes. De acuerdo con la legislación fiscal aplicable, el Fiduciario tiene derecho de solicitar a las autoridades fiscales la devolución del IVA causado con motivo de la adquisición o construcción de los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

Es difícil removernos como el Administrador del Fideicomiso; además de que se requiere del voto favorable del sesenta y seis por ciento (66%) del total de los CBFIs en circulación al momento de la resolución respectiva, encontrar a un administrador sustituto puede ser una tarea complicada para los Tenedores de los CBFIs. El hecho de no encontrar a un administrador sustituto podría tener consecuencias adversas para Fibra Upsite. Lo anterior ya que, la operación de Fibra Upsite depende de los contactos de negocio del Administrador, su habilidad de contratar, capacitar y supervisar a su personal y de implementar las estrategias. En caso de perder los servicios proporcionados por el Administrador, el negocio y el desempeño financiero de la Fibra podrían verse afectados adversamente.

Limitación en la flexibilidad operativa y financiera de Fibra Upsite

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

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

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

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

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 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

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.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

a) Historia y Desarrollo del Fideicomiso

Denominación Social:

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

Nombre Comercial: Fibra Upsite

Fecha, lugar de constitución y duración de la emisora:

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

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Dirección y teléfono de oficinas principales:

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

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

Evolución del Fideicomiso

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.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

Cabe mencionar que, el 16 de octubre de 2025, se obtuvo la autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) para canjear el título que ampara los certificados actuales, deduciendo aquellos que fueron cancelados como resultado del programa de recompra 2024. Derivado de esta autorización, los CBFIs en circulación ascienden a 53,444,497, los cuales están reflejados en el nuevo título canjeado ante el INDEVAL.

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

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.

A la fecha de este reporte, nuestro portafolio se compone 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 2026 – 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”.

Principales Inversiones

El valor de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2025 ascendió a Ps.5,143,537,633, reflejando un ligero incremento respecto a los Ps.5,104,699,055 registrados al 31 de diciembre de 2024. Este resultado demuestra la estabilidad del portafolio inmobiliario de la Fibra durante los doce meses de 2025.

La siguiente tabla presenta el valor de mercado de Propiedades de Inversión (sin reserva territorial) determinado por la firma de peritos valuadores independientes denominada Newmark Valuation & Advisory Services.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Valor de mercado (USD)⁽¹⁾

Región	Ciudad	4T2025	4T2024	Var. %
Baja California	Tijuana	\$ 71,750,000	\$ 62,330,000	15.1%
Chihuahua	Juárez	\$ 147,900,000	\$ 128,900,000	14.7%
Tlaxcala	Tlaxcala	\$ 25,700,000	\$ 23,200,000	10.8%
Total		\$ 245,350,000	\$ 214,430,000	14.4%

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

Portafolio Total

Al 31 de diciembre de 2025, 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.

Proyecto	Ubicación	SBA (m ²)	% 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 2025 fue del 100%.

Portafolio “Mismas Tiendas”

Al 31 de diciembre de 2025, nuestro portafolio de “mismas tiendas” 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 (m ²)	% 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%

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

CJS05	Cd. Juárez	18,369	100%
CJS06	Cd. Juárez	34,238	100%
TLAX01	Tlaxcala	31,920	100%
Total		205,337	100%

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

Portafolio Estabilizado

Al 31 de diciembre de 2025, Fibra no tuvo portafolio estabilizado.

A la fecha de este reporte, el Fideicomiso no tiene ninguna o a 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.

b) Descripción del negocio.

i. Actividad principal

El fin primordial del Fideicomiso es el desarrollo y construcción y la adquisición de Bienes Inmuebles que se destinen al arrendamiento o la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Bienes Inmuebles, así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria o fiduciaria de los bienes arrendados, dentro de México.

Nuestro Fideicomiso entre sus fines también se centran, entre otros: (i) el Fiduciario sea el único y legítimo titular de los bienes y derechos que actualmente o en el futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso;(ii) desarrollo y construcción de todo tipo de edificios e instalaciones en los Bienes Inmuebles; (iii) la adquisición de Bienes Inmuebles;(iv) la celebración de Contratos de Arrendamiento, a través del Administrador; (v) la venta o disposición de uno o más Bienes Inmuebles, Derechos o bienes que por cualquier causa formen parte del Patrimonio del Fideicomiso; (vi) adquirir cualquier participación accionaria en cualquier tipo de sociedad mercantil cuyo objeto principal sea consistente con el fin primordial del Fideicomiso, o vender todo o cualquier parte de dicha participación accionaria; (vii) celebrar con terceros todo tipo de asociaciones, coinversiones (*joint ventures*), asociaciones en participación u otros convenios similares que estén exclusivamente relacionados con los fines principales del Fideicomiso; (viii) llevar a cabo una o más emisiones de todo tipo de valores de deuda con cargo al Patrimonio del Fideicomiso para ser colocados entre el gran público inversionista en México o en el extranjero; (ix) contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, uno o más préstamos, créditos o financiamientos, con instituciones financieras nacionales o extranjeras, (x) presentar, a través del Administrador, todas las declaraciones fiscales y llevar a cabo el pago puntual y oportuno, con cargo exclusivo al Patrimonio del Fideicomiso, de todos los impuestos, derechos y contribuciones aplicables conforme a la ley vigente;(xi) preparar y presentar cualesquiera reportes o informes sean requeridos por parte de cualquier autoridad gubernamental o de cualquier otra forma deban entregarse conforme a la LMV o a la ley aplicable; (xii) contratar y remover o sustituir al Auditor Externo.

Oportunidad de Inversión

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

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

Mercado Objetivo y Proceso de Selección de Empresas

Fibra Upsite definió como mercado objetivo las empresas manufactureras y de logística con potencial de crecimiento en el país 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 se constituya como un proveedor de infraestructura industrial dedicada a atender las necesidades específicas, para que estas empresas puedan incrementar su eficiencia productiva, obtener certificaciones para calificar como proveedores confiables y eventualmente, poder expandir sus operaciones dentro de nuestros desarrollos.

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

Estrategia General

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Fibra Upsite representa una oportunidad única de inversión en el ámbito inmobiliario, centrándose en los ciclos de valor y potenciando las operaciones de las empresas mediante el desarrollo de bienes inmuebles industriales altamente eficientes. Nuestra misión 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 aportación de terrenos en ubicaciones estratégicas. El incentivo de los Propietarios deriva de su deseo de participar en cada una de las etapas del desarrollo y de ser parte de un vehículo público a través del cual obtienen CBFIs con un potencial de crecimiento y de rendimiento a través de la distribución de dividendos.

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

Consideramos que nuestros productos tienen un gran potencial para atraer y mantener a nuevos clientes, ya que facilitan la planificación y expansión a largo plazo de sus operaciones, fortaleciendo así el crecimiento natural de nuestra cartera. Además, nuestra estrategia incluye atraer cadenas de suministro de diversos sectores con el objetivo de crear entornos de producción que mejoren la competitividad de las empresas que operan en ellos.

Nuestras fortalezas

El mundo está presenciando transformaciones significativas en la forma en que operan muchas industrias en esta "nueva normalidad". Es probable que los procesos se vuelvan más locales y regionales para reducir el impacto ambiental y ofrecer un servicio más eficiente a los consumidores. En este contexto, México puede aprovechar su ubicación geográfica al formar parte de la cadena de suministro de Norteamérica. Creemos que Estados Unidos seguirá siendo el mercado más grande del mundo y demandará cada vez más productos y servicios provenientes de México. El Tratado Comercial de Norteamérica, o T-MEC, fortalece a las tres naciones y coincide con la necesidad de Estados Unidos de diversificar el riesgo asociado con China en varios aspectos. Prevemos que el sector inmobiliario industrial seguirá beneficiándose en los próximos años debido a esta tendencia creciente.

ii. Canales de distribución

Al tratarse de la explotación de bienes inmuebles, el Fideicomiso no cuenta con canales de distribución, comercializa directamente la renta o venta de sus propiedades o a través de corredores inmobiliarios reconocidos.

iii. 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.

iv. Principales clientes

Nuestros cinco principales clientes que representaron el 57.4% de los ingresos al 31 de diciembre de 2025. Lo anterior se muestra en la siguiente tabla:

Cliente	Renta Pagadas 4T25	% de Total
---------	--------------------	------------

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

ACE	10,230,985	14.0%
Technimark	8,871,038	12.2%
Pegatron	8,434,537	11.6%
Mam de la Frontera	7,389,782	10.1%
Schneider	6,949,120	9.5%
Total	41,875,462	57.4%

Lo anterior se compara con los principales clientes que representaron el 59.0% de nuestros ingresos al cierre del cuarto trimestre de 2024:

Cliente	Rentas Pagadas 4T24	% de Total
ACE	13,440,961	16.8%
Schneider	9,496,072	11.9%
Technimark	8,932,113	11.2%
Pegatron	7,831,888	9.8%
Mam de la Frontera	7,448,853	9.3%
Total	47,149,887	59.0%

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, fiadores u obligados solidarios para asegurar el cumplimiento de los mismos.

v. Régimen fiscal

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).

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

vi. Recursos humanos

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

vii. Desempeño ambiental

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

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

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

viii. Información de mercado

Panorama General

Al cierre del 31 de diciembre de 2025, la economía mexicana confirmó un entorno de desaceleración moderada, con un crecimiento anual del PIB cercano al 0.5 %–0.7 %, de acuerdo con estimaciones preliminares del INEGI. Este desempeño reflejó un contexto externo menos dinámico, particularmente por la moderación en el crecimiento de Estados Unidos, así como condiciones financieras restrictivas durante gran parte del año y una menor expansión de la demanda interna.

La resiliencia del sector exportador, especialmente en manufacturas vinculadas al comercio con Estados Unidos, y el flujo sostenido de remesas contribuyeron a mitigar parcialmente la debilidad del consumo privado y la cautela en la inversión. No obstante, la volatilidad cambiaria, las tensiones comerciales y la implementación de nuevos aranceles por parte de Estados Unidos sobre ciertos productos mexicanos generaron episodios de incertidumbre en los mercados.

En materia de expectativas, diversos analistas ajustaron a la baja sus proyecciones de crecimiento a lo largo del año. HR Ratings, por ejemplo, revisó su estimación hacia niveles cercanos a 0.6 %, mientras que otros organismos y agencias internacionales situaron el crecimiento en un rango próximo a cero, señalando riesgos sesgados a la baja.

En este entorno, México enfrenta el reto de preservar la estabilidad macroeconómica —incluyendo disciplina fiscal y control inflacionario— al tiempo que impulsa condiciones que fortalezcan la inversión productiva, la certidumbre jurídica y el aprovechamiento de las oportunidades asociadas al nearshoring, particularmente en sectores industriales y logísticos.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Principales competidores

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

Actualmente, nuestros principales competidores son Fibras y desarrolladores que segmentamos en dos grupos. En el primer grupo Fibras y desarrolladores operando únicamente bienes inmuebles industriales: Fibra Prologis, Terrafina, Finsa, Vesta, e Intermex, entre otros, y en el segundo grupo, aquellas Fibras que operan bienes inmuebles comerciales, oficinas, hoteles y que además cuentan con bienes inmuebles industriales: Fibra Macquarie, Fibra Uno, Fibra Plus, Fibra Monterrey, Fibra Nova, entre otros. Los principales aspectos en los que se basa la competencia tienen que ver con la liquidez de sus certificados o acciones. Los dividendos que distribuyen (para empresas a las que aplica), el acceso a capital y financiamientos competitivos, la ubicación de sus inmuebles, disponibilidad de producto, la mercadotecnia, el tipo de producto, costos de construcción y su tesis de inversión.

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 posible 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 ha quedado demostrada al desarrollar naves industriales, cumpliendo 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 para Fibra Upsite, lo que fortalece su posición en el mercado industrial.

La edad promedio del portafolio de naves industriales de Fibra Upsite es muy baja, lo que significa que todas las propiedades son de reciente construcción, siguiendo lineamientos de sostenibilidad y eficiencia. El perfil de vencimientos de los contratos de arrendamiento es de 6 años, lo que coloca a Fibra Upsite entre los portafolios con el promedio de vencimiento más largos del mercado. Además, dichos contratos están denominados en dólares estadounidenses, 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 derivados 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. En la actualidad, ya se cuenta con reservas de terreno en mercados clave como Ciudad Juárez y Tijuana, lo que podría retrasar el inicio de nuevos desarrollos.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La participación de Fibra Upsite en los mercados más 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 en estos mercados más grandes.

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 mayoría del portafolio ya está arrendado. La falta de reservas de terreno en los mercados principales y la alta demanda en estos sectores podrían llevar a un aumento considerable en los precios de los terrenos, lo que también incrementaría la valuación de las nuevas propiedades industriales de Fibra Upsite.

ix. Estructura 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.

Para más información [ver *“Resultado de las operaciones y perspectivas”* en el apartado de *Administradores – Comité Técnico y los Comités de Apoyo*].

x. Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

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

xi. Derechos

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

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

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

Los CBFIs que no estén en circulación no confieren derecho alguno y se mantiene en tesorería para ser puestos en circulación conforme a lo previsto en el Fideicomiso.

xii. Distribuciones

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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:

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

Las entregas de Distribuciones de Efectivo se realizarán a 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.

Distribución al 4T25

El 18 de diciembre de 2025, Fibra Upsite anunció su primer reembolso de capital por un monto total de USD \$1.10 por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario (CBFI), el cual será realizado en dos pagos. La primera exhibición se efectuó el 29 de diciembre de 2025 por USD \$27.9 millones y la segunda será liquidada el 30 de abril de 2026 por el mismo monto, sujeto a la realización de una colocación de capital. Lo anterior significa un "Dividend Yield" Promedio Anual por el periodo 2020-2025 del 9.42%, el cual es uno de los más atractivos de nuestra industria. Durante 2024, no hubo ningún pago de dividendo ni reembolso de capital.

c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El valor de mercado de las Propiedades de Inversión del Fideicomiso fue determinado por la firma de peritos valuadores independientes denominada *Newmark Valuation & Advisory Services*.

Durante el cuarto trimestre de 2025, se reconocieron ajustes al valor razonable de las propiedades de inversión de Ps.27,849,157, en contraste con el mismo periodo de 2024, cuando se registró una utilidad por ajuste de Ps.649,829,249.

Esta misma situación se observa en el acumulado al 31 de diciembre de 2025, donde se realizaron ajustes al valor razonable de las propiedades de inversión de Ps.27,849,157, frente al ingreso por Ps.1,266,716,146 reconocido en el mismo periodo de 2024.

i) Inmuebles propiedad del fideicomiso

Portafolio Total

Al cierre del cuarto trimestre de 2025, así como al cierre de tercer trimestre 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. Al cierre de cuarto trimestre de 2024 el portafolio total se mantuvo igual y se componía de diez propiedades industriales con una SBA de 205,337 metros cuadrados.

Proyecto	Ubicación	SBA (m ²)	% 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 2025 y al 31 de diciembre de 2024 fue del 100%.

Portafolio “Mismas Tiendas”

Al 31 de diciembre de 2025, así como al 31 de diciembre de 2024, nuestro portafolio de “mismas tiendas” 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 (m ²)	% Rentado	Moneda (USD)
----------	-----------	-----------------------	-----------	--------------

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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%

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

Portafolio Estabilizado

Al 31 de diciembre de 2025 ni al 31 de diciembre de 2024, Fibra no tiene el portafolio estabilizado.

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.

Portafolio de reserva territorial

Al cierre del cuarto trimestre de 2025, igual que al cierre de cuarto trimestre de 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 la Fibra están ubicadas dentro de las zonas de mayor crecimiento económico del país.

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

Las reservas territoriales forman parte de nuestro plan de crecimiento 2025 – 2030.

- ii) Adquisiciones inmobiliarias y desarrollos inmobiliarios

Durante el 4T25 ni 4T24 trimestre que se reporta no hubo adquisiciones o enajenaciones de inmuebles.

- iii) 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 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 31 de diciembre de 2025 nuestros proyectos y sus ubicaciones eran los siguientes:



Al cierre del 31 de diciembre 2025, 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 la Fibra Upsite están ubicadas dentro de las zonas de mayor crecimiento económico del país.

	Área de Terreno (m²)			Área construable estimada (m²)			Valor de Mercado (Ps.000)		
	4T25	4T24	% Var. ToT	4T25	4T24	% Var. ToT	4T25	4T24	% Var. ToT
Bajo									
Querétaro	315,399	315,399	0.0	145,854	145,854	0.0	416,000	384,400	8.2

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Irapuato	302,085	302,085	0.0	128,206	128,206	0.0	238,300	209,000	14.0
Total Región	617,484	617,484	0.0	274,060	274,060	0.0	654,300	593,400	10.3
Centro									
Naucalpan	7,235	7,235	0.0	10,707	10,707	0.0	119,100	112,200	6.1
Total Región	7,235	7,235	0.0	10,707	10,707	0.0	119,100	112,200	6.1
Total	624,719	624,719	0.0	284,767	284,767	0.0	773,400	705,600	9.6

Ingresos

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.	12 meses					
	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Ingresos Operativos Totales	73,005,858	79,957,866	(8.7)	304,359,276	273,731,401	11.2
Ingresos por arrendamiento	68,676,385	72,879,613	(5.8)	286,312,743	255,110,105	12.2
Ingresos por CAM	4,329,473	7,078,253	(38.8)	18,046,533	18,621,296	(3.1)

Durante el cuarto trimestre de 2024 (4T24) se modificó la presentación de los ingresos y costos de operación, excluyendo aquellos ingresos y costos reembolsables por los arrendatarios, principalmente derivados del consumo de energía eléctrica y agua. Dichos conceptos corresponden a actividades comerciales no directamente relacionadas con la operación y pueden variar de manera significativa e imprevisible. Este ajuste impactó el cálculo del Ingreso Operativo Neto (ION), del ION Ajustado y de la UAFIDA, y la nueva metodología de presentación fue aplicada de forma retroactiva para todo el ejercicio 2024

Durante el cuarto trimestre de 2025, los ingresos operativos totales, que incluyen ingresos por arrendamiento y cuotas de mantenimiento, estas ascendieron a Ps.73,005,858, en comparación con Ps.79,957,866 registrados en el mismo periodo de 2024, lo que representa una disminución de 8.7%. Esta variación se explica principalmente por la apreciación del peso mexicano frente al dólar estadounidense.

Por su parte, los ingresos acumulados de los doce meses concluidos al 31 de diciembre de 2025 totalizaron Ps.304,359,276, en comparación con Ps.273,731,401 registrados en el mismo periodo de 2024, lo que representa un incremento de 11.2%. Este resultado refleja un crecimiento sostenido en la operación y la fortaleza del portafolio en un entorno de alta competitividad.

Vencimientos de los contratos de arrendamiento

Al cierre del cuarto trimestre de 2025 la ocupación del portafolio es del 100%, con un perfil de vencimiento promedio de sus contratos de arrendamiento de 6 años, siendo uno de los más largos del sector inmobiliario industrial en México. Todos estos contratos están denominados en moneda extranjera, dólares de los Estados Unidos de América.

Las siguientes tablas presenta las evoluciones del SBA por región y el promedio ponderado del plazo de los arrendamientos al cierre de 4T de 2025 en comparación con el 4T de 2024.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Área Bruta Rentable (ARB) (m²)

Región	Ciudad	4T25	4T24
Baja California	Tijuana	52,970	52,970
Chihuahua	Juárez	120,447	120,447
Tlaxcala	Tlaxcala	31,920	31,920
Total		205,337	205,337

WALT (años) ⁽¹⁾

Región	Ciudad	4T2025	4T2024
Baja California	Tijuana	5.6	6.5
Chihuahua	Juárez	5.5	5.9
Tlaxcala	Tlaxcala	7.8	8.8
Total		6.0	6.6

⁽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 del cuarto trimestre de 2025 la ocupación del portafolio desarrollado se mantuvo en 100%, a continuación, se presenta una tabla de la tasa de ocupación.

Tasa de Ocupación

Región	Ciudad	4T 2025	4T 2024
Baja California	Tijuana	100%	100%
Chihuahua	Juárez	100%	100%
Tlaxcala	Tlaxcala	100%	100%
Total		100%	100%

Al 31 de diciembre de 2025, Fibra Upsite no tuvo ningún proyecto que se encontraba en proceso de desarrollo. De igual manera, al 31 de diciembre de 2024, la compañía no tenía ningún proyecto en construcción.

iv) Desempeño de los activos 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) por CBFi. Al cierre de 31 de diciembre de 2025 este fue de Ps.76.82 por CBFi comparando con Ps.79.93 el cierre de 4T24. La tasa de crecimiento anual compuesta (CAGR por sus siglas en inglés) desde el último evento de capitalización fue de 23.33%.

Ps.	31-Dec-25	31-Dec-24
Total Propiedades de Inversión	5,143,537,633	5,104,699,055
Efectivo y equivalentes de efectivo ¹⁾	772,772,583	1,285,084,799
Cuentas por cobrar	0	0
Impuesto al valor agregado por recuperar ²⁾	20,372,798	73,971,455
Total Activos	5,936,683,015	6,463,755,310

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

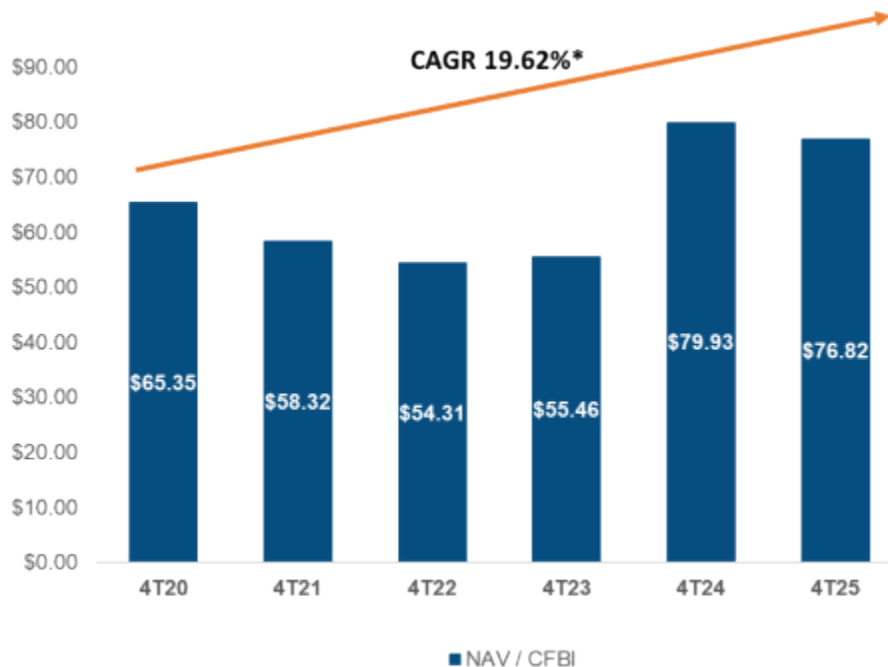
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	(5,082,474)	(3,632,354)
Deuda de corto y largo plazo	(2,027,714,828)	(2,359,627,174)
Total Ajuste CAPEX y Pasivos	(2,032,797,303)	(2,363,259,529)
NAV Ajustado	3,903,885,712	4,100,495,781
NAV por CBFI en Circulación	76.82	79.93

CBFIs con derechos económicos	50,815,550 CBFIs	51,301,664 CBFIs
Fondo de Recompra 2025 ²⁾	1,223,754 CBFIs	2,812,868 CBFIs
Fideicomiso Escrow ³⁾	1,405,193 CBFIs	2,142,833 CBFIs
Total CBFIs en circulación	53,444,497 CBFIs	56,257,365 CBFIs

1) Al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, en este renglón se incluye de Efectivo Restringido de Ps.7,803,349 y Ps.8,575,594, respectivamente.

2) CBFIs recomprados en el ejercicio 2025.

3) CBFIs en el fideicomiso Escrow.



Flujo de operación

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

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218

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

FFO Reconciliación (pesos mexicanos)

Ps.	4T25	4T24	Var. %	12 meses		
				2025	2024	Var. %
Utilidad (pérdida) neta del periodo	64,928,917	621,965,585	(89.6)	344,164,327	1,104,246,132	(68.8)
Ajustes						
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	27,849,157	649,829,249	(95.7)	27,849,157	1,266,716,145	(97.8)
Utilidad (pérdida) cambiaria no realizada	21,074,277	(48,903,652)	(143.1)	144,326,363	(221,331,273)	(165.2)
FFO Atribuible	16,005,483	21,039,988	(23.9)	171,988,808	58,861,260	192.2
CBFIs en circulación	53,444,497	56,257,365	na	55,656,259	56,257,365	na
FFO por CBFi	0.299	0.374	(19.9)	3.090	1.046	195.3
CBFIs con derechos	50,815,551	51,301,664	(0.9)	50,815,551	51,301,664	(0.9)
FFO por CBFi	0.315	0.410	(23.2)	3.385	1.147	195.0

El flujo de operación (FFO) al cuarto trimestre de 2025 fue de Ps.16,005,483, en comparación con el flujo de Ps.21,039,988 registrado en el mismo periodo de 4T24, debido a la apreciación de peso mexicano frente al dólar americano.

El FFO acumulado de los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2025 ascendió a Ps.171,988,808, frente al flujo acumulado de Ps.58,861,260 correspondiente al mismo periodo de 2024, reflejando un incremento significativo derivado de una mayor eficiencia operativa y una sólida generación de efectivo.

El FFO de la Fibra se calcula conforme a la guía propuesta por la AMEFIBRA. No se presenta el FFO ajustado (AFFO, por sus siglas en inglés), ya que el portafolio de la Fibra es reciente y, a la fecha de este reporte, no se han realizado inversiones de capital adicionales.

Ingreso Operativo Neto (NOI)**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.	4T25	4T24	Var. %	12 meses		
				2025	2024	Var. %
Costos de operación de las propiedades de inversión	(5,639,354)	(5,479,796)	2.9	(22,534,698)	(22,687,365)	(0.7)
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(4,830,526)	(5,346,646)	(9.7)	(19,487,696)	(21,541,543)	(9.5)
<i>Predial</i>	(1,853,704)	(2,288,478)	(19.0)	(7,414,816)	(9,153,911)	(19.0)
<i>Costos relacionados con propiedades</i>	(2,976,822)	(3,058,169)	(2.7)	(12,072,880)	(12,387,632)	(2.5)
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(808,828)	(133,150)	na	(3,047,001)	(1,145,822)	165.9
Ingreso Operativo Neto por arrendamiento	68,175,332	74,611,220	(8.6)	284,871,580	252,189,858	13.0
Ingreso Operativo Neto Total Ajustado	67,366,504	74,478,070	(9.5)	281,824,578	251,044,036	12.3
<i>Margen ION por arrendamiento</i>	93.4%	93.3%		93.6%	92.1%	
<i>Margen ION Ajustado</i>	92.3%	93.1%		92.6%	91.7%	

Durante el cuarto trimestre de 2025, los costos de operación totales ascendieron a Ps.5,639,354, en comparación con Ps.5,479,796 registrados en el mismo periodo de 2024, lo que representa un incremento del 2.9%.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

En el mismo trimestre, los costos de operación de las propiedades de inversión que generaron ingresos fueron de Ps.4,830,526, frente a Ps.5,346,646 en el cuarto trimestre de 2024, lo que implica una disminución del 9.7%. Esta reducción se debió, entre otros factores, a menores costos asociados al impuesto predial.

Por otro lado, los costos de operación de las propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamiento aumentaron de Ps.133,150 a Ps.808,828, debido principalmente al incremento en el impuesto predial correspondiente a la reserva territorial de la Fibra.

Al 31 de diciembre de 2025, los costos operativos acumulados de los doce meses ascendieron a Ps.16,895,344, lo que representa una disminución del 1.8% en comparación con los Ps.17,207,569 registrados en el mismo periodo de 2024.

Durante los doce meses acumulados de 2025, los costos de operación de las propiedades de inversión que generaron ingresos fueron de Ps.22,534,698, frente a Ps.22,687,365 en el mismo periodo de 2024, lo que implica un ligero incremento de 0.7%. Esta disminución se debió, entre otros factores, a menores gastos relacionados con el impuesto predial, seguros y mantenimiento.

Finalmente, los costos de operación de las propiedades de inversión que no generaron ingresos en los doce meses acumulados de 2025 aumentaron 165.9%, al pasar de Ps.1,145,822 a Ps.3,047,001, debido principalmente al ajuste en el impuesto predial correspondiente a la reserva territorial de la Fibra.

Deuda Total

Los pasivos de largo plazo incluyen la deuda bancaria, las rentas de largo plazo cobradas por anticipado y los depósitos de garantía entregados por los inquilinos.

Al 31 de diciembre de 2025, la deuda total fue de Ps.2,027,714,828, denominada en dólares estadounidenses, en comparación con Ps.2,359,627,174 al 31 de diciembre de 2024.

Del total, el 45% de la deuda está a tasa variable, mientras que el 55% corresponde a tasa fija. La tasa promedio al cierre del 4T25 fue de 5.77%, comparada con 6.05% al cierre de 2024.

Índice de Apalancamiento

Al 31 de diciembre de 2025, Fibra Upsite registró un nivel de endeudamiento del 34.1%. El índice de cobertura al cierre del 4T25 fue de 5.77 veces, mientras que el índice de apalancamiento se situó en 4.57 veces.

Al 31 de diciembre de 2024, el nivel de endeudamiento fue de 36.4%, con un índice de cobertura de 6.15 veces, debido al periodo de gracia de amortización de la mayor parte de la deuda. El índice de apalancamiento en esa fecha fue de 3.52 veces.

Todas las métricas están calculadas de acuerdo con la definición establecida en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras.

v) Cumplimiento del plan de negocios

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. En plan abarcaba el primer ciclo de inversión para los años 2018-2024.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

En la siguiente tabla se presenta la actualización con respecto a dicho plan al cuarto trimestre de 2023 con respecto a lo planteado en el Prospecto de Colocación. Cabe mencionar que durante el 2024 ni primeros nueve meses de 2025, Fibra Upsite no ha construido unas nuevas propiedades, por lo anterior no se presenta ninguna actualización.

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

Inicialmente Fibra Upsite iba a desarrollar aproximadamente 211 mil metros cuadrados (Tabla 1), conforme al calendario de construcción presentado en la Tabla 2 y con las fechas de estabilización incluidas en la Tabla 3. Al 31 de diciembre de 2024, el portafolio de Fibra Upsite estaba compuesto por activos ubicados en los Estados de Baja California, Chihuahua, Tlaxcala, Estado de México, Querétaro y Guanajuato. Lo anterior representa una ARB de 205,337 metros cuadrados. El portafolio total se terminó de construir 8 meses antes de lo estimado, y se estabilizó 11 meses antes de lo programado. El portafolio de Fibra Upsite no ha sufrido ningún cambio al 31 de diciembre de 2025.

Proceso de desinversión

Después de que se haya logrado la estabilización de los proyectos incluidos en el portafolio de propiedades, el Administrador buscará capitalizar, de manera selectiva, el valor residual de los mismos mediante la enajenación de los Bienes Inmuebles. Lo anterior con el objetivo de que los Tenederos de CBFIs puedan capitalizar los rendimientos derivados de la compresión en las tasas de capitalización que pudieran estar disponibles en el mercado. Este análisis

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

se llevará a cabo caso por caso, bajo la revisión y aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores según corresponda.

vi) Informe de deudores relevantes

A la fecha de este reporte trimestral no existen deudores relevantes del Fideicomiso.

d) 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: Altor Casa de Bolsa S.A de C.V.,
- Fiduciario: Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria.
- Administrador: Operadora Upsite, S.A.P.I de C.V.,

Patrimonio del Fideicomiso

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

Fines

El fin primordial del Fideicomiso es el desarrollo y construcción y la adquisición de Bienes Inmuebles que se destinen al arrendamiento o la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Bienes Inmuebles, así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria o fiduciaria de los bienes arrendados, dentro de México.

Nuestro Fideicomiso entre sus fines también se centran, entre otros: (i) el Fiduciario sea el único y legítimo titular de los bienes y derechos que actualmente o en el futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso; (ii) desarrollo y construcción de todo tipo de edificios e instalaciones en los Bienes Inmuebles; (iii) la adquisición de Bienes Inmuebles; (iv) la celebración de Contratos de Arrendamiento, a través del Administrador; (v) la venta o disposición de uno o más Bienes Inmuebles, Derechos o bienes que por cualquier causa formen parte del Patrimonio del Fideicomiso; (vi) adquirir cualquier participación accionaria en cualquier tipo de sociedad mercantil cuyo objeto principal sea consistente con el fin primordial del Fideicomiso, o vender todo o cualquier parte de dicha participación accionaria; (vii) celebrar con terceros todo tipo de asociaciones, coinversiones (joint ventures), asociaciones en participación u otros convenios similares que estén exclusivamente relacionados con los fines principales del Fideicomiso; (viii) llevar a cabo una o más emisiones de todo tipo de valores de deuda con cargo al

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Patrimonio del Fideicomiso para ser colocados entre el gran público inversionista en México o en el extranjero; (ix) contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, uno o más préstamos, créditos o financiamientos, con instituciones financieras nacionales o extranjeras, (x) presentar, a través del Administrador, todas las declaraciones fiscales y llevar a cabo el pago puntual y oportuno, con cargo exclusivo al Patrimonio del Fideicomiso, de todos los impuestos, derechos y contribuciones aplicables conforme a la ley vigente; (xi) preparar y presentar cualesquiera reportes o informes sean requeridos por parte de cualquier autoridad gubernamental o de cualquier otra forma deban entregarse conforme a la LMV o a la ley aplicable; (xii) contratar y remover o sustituir al Auditor Externo.

Plazo y Terminación

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

Liquidación del Fideicomiso

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

Comité Técnico y los Comités de Apoyo

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

Los comités de apoyo del Comité Técnico son; el de Auditoría, Prácticas Societarias, Comité de Inversión y el Comité de Nominaciones; cada uno de ellos con las funciones y atribuciones establecidas en el Fideicomiso y en la normatividad aplicable.

II) Convenio Modificatorio y de Sustitución de Representante Común al Contrato de Fideicomiso.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El 6 de agosto de 2025 se formalizó el Convenio Modificatorio y de Sustitución de Representante Común al Contrato de Fideicomiso, mediante el cual CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple fue sustituido por Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V. como representante común del Contrato de Fideicomiso.

III) Contrato de Administración

Por virtud del Contrato de Administración, el Fiduciario contrató y encomendó a Operadora Upsite la administración integral de los fines y del Patrimonio del Fideicomiso, bajo la dirección y supervisión del Comité Técnico.

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

Obligaciones y responsabilidades

De manera enunciativa, más no limitativa, los Servicios incluyen, entre otros lo siguiente: (i) diseñar, desarrollar y conseguir los fines del Fideicomiso, según sea modificado de tiempo en tiempo con la aprobación del Comité Técnico, y llevar a cabo su ejecución e implementación; (ii) el desarrollo y construcción de todo tipo de Bienes Inmuebles, incluyendo el mantenimiento y mejora de los mismos, todo ello con cargo al Patrimonio del Fideicomiso; (iii) la adquisición o coinversión con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o venta de Bienes Inmuebles o Derechos, por un monto que represente menos del cinco por ciento (5%) del Patrimonio del Fideicomiso, tomando en cuenta las cifras del último trimestre reportado; (iv) la comercialización de los Bienes Inmuebles y Derechos; (v) la administración cotidiana de los Bienes Inmuebles y Derechos; (vi) la contabilidad y control interno del Fideicomiso, conforme a las instrucciones del Comité Técnico y oyendo la opinión previa del Comité de Auditoría y del Comité de Practicas Societarias; (vii) la asistencia legal y jurídica cotidiana que pueda requerirse en la consecución y logro de los fines del Fideicomiso; en el entendido que dicha asistencia correrá con cargo exclusivo al Patrimonio del Fideicomiso; (viii) la preparación de todas las declaraciones fiscales aplicables al Fideicomiso, así como los reportes necesarios al Fiduciario para el pago oportuno de todos los impuestos, derechos y contribuciones de carácter federal, estatal o municipal que sean aplicables; (ix) la preparación de todo tipo de reportes para el Comité Técnico, el Comité de Inversiones, el Comité de Auditoría, el Comité de Prácticas Societarias, el Comité de Nominaciones, la Asamblea de Tenedores y los que razonablemente requiera el Fiduciario, que sean necesarios para la toma de decisiones conforme a sanas prácticas de la industria, así como para cumplir con las obligaciones del Fiduciario y del Fideicomiso en relación con la normatividad aplicable conforme a la LMV y a la Circular Única de Emisoras; (x) obtener todos los permisos, autorizaciones o concesiones de carácter federal, estatal o municipal que sean necesarios para el desarrollo y ejecución del Proyecto y para el logro y consecución de los fines del Fideicomiso; (xi) en general, todos los servicios necesarios para la implementación, administración y logro y consecución de los fines del Fideicomiso; en el entendido que todos aquellos servicios extraordinarios o de naturaleza especial o no cotidiana, correrán por cuenta exclusiva del Patrimonio del Fideicomiso.

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 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;

Estándar de los Servicios, régimen de responsabilidad y penas convencionales.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El Administrador proporcionará los Servicios de acuerdo a sanas 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, conforme al mismo. El Contrato 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 del Contrato de Administración o por decisión de la Asamblea de Tenedores, por el sesenta y seis por ciento (66%) de los CBFIs en circulación al momento de la decisión. En ciertos supuestos, el Administrador tiene derecho a cobrar una indemnización o compensación especial

En caso de sustitución, el Comité Técnico designará a un administrador sustituto, instruyendo al Fiduciario la celebración del contrato respectivo.

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"):

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

(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.

IV) Contrato de Fideicomiso CIB/3281 / "F1036", actualmente identificado como F1036 en Altor Casa de Bolsa SA de CV.

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 número de CBFIS depositados en las cuentas del Fideicomiso CIB/3027 al Patrimonio de este Fideicomiso, a fin de que fueran administrados, reservados y destinados conforme a lo establecido en dicha Asamblea de Tenedores. Una copia del Contrato de Fideicomiso CIB/3281 y del convenio de cesión de derechos, adhesión y primer convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso CIB/3281 está disponible para consulta en las oficinas del Administrador.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

V) Convenio de Cesión de Derechos, Adhesión y Primer Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso CIB/3281, actualmente identificado como F1036 en Altor Casa de Bolsa SA de C V

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

VI) Segundo Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso CIB/3281, actualmente identificado como F1036 en Altor Casa de Bolsa SA de CV.

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,

VII) Convenio Modificatorio y de Sustitución de Fiduciario del Fideicomiso CIB/3281, actualmente identificado como F1036 en Altor Casa de Bolsa SA de CV.

El 21 de agosto de 2025 se formalizó el Convenio Modificatorio y de Sustitución de Fiduciario del Fideicomiso CIB/3281, mediante el cual CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, fue sustituido como fiduciario por Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

En virtud de dicha sustitución, a partir del 21 de agosto de 2025, Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V. asumió formalmente el cargo de fiduciario del citado fideicomiso. Dicho instrumento quedará identificado en los registros del nuevo fiduciario bajo el número F1036.

VIII) Contratos de Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Fuente de Pago Identificado con el Número 10664.

El 23 de noviembre de 2020 se formalizó el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Fuente de Pago identificado con el número 10664, entre (I) Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración 3218, de fecha 12 de junio de 2018, (en lo sucesivo el "Fideicomitente y/o Fibra Upsite"); (II) Banco Nacional de Comercio Exterior, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (en lo sucesivo el "Fiduciario"); (III) Banco Nacional de Comercio Exterior, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, División Fiduciaria (en lo sucesivo el "Fideicomisario"); y (IV) Operadora 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.

El patrimonio del Fideicomiso de Garantía se conforma de:

(a) La aportación inicial;

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- (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 Juárez I y Upsite Park Juárez 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 marzo de 2025.

IX) Primer Convenio Modificadorio y de Aportación de Activos al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Fuente de Pago Identificado con el Número 10664.

Mediante escritura pública de fecha 24 de septiembre de 2021, se formalizó un primer convenio modificadorio 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.

X) Segundo Convenio Modificadorio y de Aportación de Activos al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Fuente de Pago Identificado con el Número 10664.

Mediante escritura pública de fecha 11 de marzo de 2022, se formalizó un segundo convenio modificadorio al Contrato de Fideicomiso 10664, con el fin de, entre otras cosas, aportar los derechos de cobro a dicho fideicomiso de un contrato de arrendamiento y la tierra de Ciudad Juárez II.

XI) Tercer Convenio Modificadorio y de Aportación de Activos al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Fuente de Pago Identificado con el Número 10664.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Mediante escritura pública de fecha 29 de agosto de 2022, se formalizó un tercer 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.

XII) Cuarto Convenio Modificatorio y de Aportación de Activos al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Fuente de Pago Identificado con el Número 10664.

Mediante escritura pública de fecha 7 de marzo de 2023, se formalizó un cuarto 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.

XIII) Quinto Convenio Modificatorio y de Aportación de Activos al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Fuente de Pago Identificado con el Número 10664.

Mediante escritura pública de fecha 7 de septiembre de 2023, se formalizó un quinto 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.

XIV) Contratos de Arrendamiento

A la fecha del presente reporte trimestral el fideicomiso tiene celebrados 14 contratos de arrendamiento dentro de sus propiedades que ya fueron desarrolladas.

Administradores

El único 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, 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 [Contratos y acuerdos relevantes – II) Contrato de Administración].

Estructura de Gobierno Corporativo

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

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Comité Técnico y los Comités de Apoyo

Comité Técnico:

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

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

El Comité Técnico tendrá, entre otras cosas, las siguientes facultades y obligaciones: (i) fijar las políticas y criterios generales conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso que serán propuestos por el Administrador; (ii) aprobar, de conformidad con lo previsto por el Fideicomiso, las operaciones, las inversiones, adquisiciones, enajenaciones y ventas en términos de lo establecido en el Fideicomiso; (iii) aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los estados financieros del Fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores; (iv) autorizar la venta de parte del Patrimonio del Fideicomiso, en términos de lo establecido en el Fideicomiso; (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 las 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 Comité Técnico en el Fideicomiso, o sean necesarias no obstante no estén previstas en el Fideicomiso para el logro y consecución de los fines del Fideicomiso, respetando siempre las facultades de la Asamblea de Tenedores.

Con base en las resoluciones de la Asamblea de Tenedores de fecha 19 de marzo de 2025 y hasta la fecha del presente reporte, el Comité Técnico está integrado por las personas que se indican en la siguiente tabla:

Miembros Patrimoniales	Miembros Suplentes	Miembros Independientes	Miembros Suplentes
Rodrigo Gerardo Balmaceda García	Juan Carlos Talavera de Noriega	Vicente Gallo Alva	Enrique Estévez Averde
Alejandro Iturbide Elges	Roque Alonso Trujillo Quintana	Lenora Marie Suki	José Antonio Martí Cotarelo
Juan Manuel Valle Peña	Francisco Javier Martínez García / Miguel Ángel Corona Gaspar	Javier Fernández Guerra	Oscar Ricardo Uribe Fernández
		Marilángela Garza Amador	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

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- 50% Mujeres como miembros independientes

Comités de Apoyo

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 ESG

El Comité de Prácticas Societarias y ESG se integrará con tres (3) Miembros Independientes que determinará el Comité Técnico.

El Comité de Prácticas Societarias y ESG 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 ESG está integrado de la siguiente manera:

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Comité de Prácticas Societarias y ESG

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:

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Comité de Nominaciones

Javier Fernández Guerra
Alejandro Ituarte Egea
Roque Alonso Trujillo Quintana

Comités de Apoyo:

- **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 una mujer miembro independiente.
- **66%** de los miembros del Comité de Prácticas Societarias y ESG 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

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

1. Cuestionario y entrevista individual
2. Revisión interna de la información y con los miembros
3. Punto en la agenda del Comité Técnico
4. Retroalimentación órganos de corporativos

La Asamblea de Tenedores, con fecha del 11 abril de 2024, en línea con las mejores prácticas de Gobierno Corporativo aprobó el pago de Emolumentos para los Miembros Independientes del Comité Técnico y de los comités de apoyo, así como la forma de pago de los mismos. Lo anterior, con el fin de contar con miembros independientes de alto nivel, buena reputación y motivados a participar en decisiones trascendentales de la compañía.

Los miembros patrimoniales que participan tanto en el Comité Técnico como en comités de apoyo sin recibir emolumento.

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



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

Bloomberg

Indicadores ESG Bloomberg	4T2025	Indicadores ESG Bloomberg	4T2025	Indicadores ESG Bloomberg	4T2025
Indicadores Gobierno Corporativo					
Estructura Comité Técnico		Comité de Prácticas Societarias y ESG		Indicadores Sociales	
Tamaño del Comité Técnico	7	Tamaño del Comité de Prácticas Societarias	3	Numero de Empleados	38
# Directivos en el Comité Técnico	2	# Miembros Independientes en el Comité de Prácticas Societarias	3	Rotación de Empleados	0%
% Directivos en el Comité Técnico	28%	% Miembros Independientes en el Comité de Prácticas Societarias	100%	% Mujeres Staff	57%
Independencia del Comité Técnico					
# Consejeros Independientes	4	Miembro Independiente: Presidente del Comité de Prácticas Societarias	3	% Mujeres Directivos	14%
% Consejeros Independientes	56%	# Directivos en el Comité de Prácticas Societarias	1	Accidentes de Empleados	0
Cualidad del Director General	No	Junta del Comité de Prácticas Societarias	0	Fatalidades - Contratistas	0
Presidente Independiente	No	% Asistencia al Comité de Prácticas Societarias	NA	Fatalidades - Empleados	0
Junta del Comité Técnico	3	Comité de Inversiones			
% Asistencia al Comité Técnico	100%	Tamaño del Comité de Inversiones	3	Fatalidades - Total	0
Comité Técnico y Diversidad					
# Mujeres en el Comité Técnico	2	# Miembros Independientes en el Comité de Inversiones	2	Política de Risco en las Negocias	SI
% Mujeres en el Comité Técnico	25%	Junta del Comité de Inversiones	0	Política Anti-Sobornos	SI
Mujer Director General	No	% Asistencia al Comité de Inversiones	NA	Protección al Denunciante	SI
Mujer Presidenta del Comité Técnico	No	Comité de Nominaciones			
# Mujeres en el Equipo Directivo	3	Tamaño del Comité de Nominaciones	3	Numero de Denuncias	0
% Mujeres en el Equipo Directivo	14%	# Miembros Independientes en el Comité de Nominaciones	1	Cantidad de Denuncias (Total)	0
Edad del Director más Joven	42	% Miembros Independientes en el Comité de Nominaciones	34%	Multas Ambientales \$	0
Edad del Director más Veterano	67	Miembro Independiente: Presidente del Comité de Nominaciones	3	Política Energética	No
Rango de edad del Comité Técnico	28	# Directivos en el Comité de Nominaciones	2	Política Edificación Verde	No
Promedio de edad del Comité Técnico	58	Junta del Comité de Nominaciones	0	Política de Reducción de Deshechos	No
Edad del Miembro del Comité Técnico más Joven	43	% Asistencia al Comité de Nominaciones	NA	Política Hídrica	No
Edad del Miembro del Comité Técnico más Veterano	71	Comité de Auditoría			
Separación del Comité Técnico (Años)	1	Tamaño del Comité de Auditoría	3	Política Química	SI
Separación Directores Ejecutivos en el Comité Técnico	3	# Miembros Independientes en el Comité de Auditoría	3	Riesgo del Cambio Climático	No
Miembro del Comité Técnico con Responsabilidad ESG	3	% Miembros Independientes en el Comité de Auditoría	100%	Política de Cambio Climático	No
		Miembro Independiente: Presidente del Comité de Auditoría	3	Política de Biodiversidad	No
		# Directivos en el Comité de Auditoría	0		
		Junta del Comité de Auditoría	1		
		% Asistencia al Comité de Auditoría	100%		

Fuente: Terminal de Bloomberg y Equipo de Upsite.

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

A la fecha del presente reporte trimestral, la Asamblea de Tenedores no ha celebrado sesión alguna durante el periodo correspondiente.

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

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

Al cuarto trimestre y a los doce meses acumulados de 2025 en comparación con el cuarto trimestre y a los doce meses de 2024, los gastos de administración se muestran a continuación:

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218

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

Gastos de administración

Ps.				12 meses		
	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Gastos de administración						
Fideicomiso	1,015,093	608,620	66.8	2,928,695	2,508,675	16.7
Administrador	26,431,464	27,030,640	(2.2)	101,252,201	97,269,738	4.1
Porción Variable de Sueldos y Salarios	0	0	na	0	0	na
Auditoría	256,250	394,000	(35.0)	1,025,000	985,000	4.1
Emolumentos	614,243	231,227	165.6	2,456,972	1,924,451	27.7
Seguros	65,060	53,891	20.7	256,515	217,258	18.1
Asociaciones	172,318	146,531	17.6	686,912	582,998	17.8

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Otros	0	(2,548,374)	(100.0)	0	832,519	(100.0)
Total Gastos de Administración	28,554,428	25,916,535	10.2	108,606,296	104,320,639	4.1

f) 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.

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

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

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

Asimismo, Fibra Upsite adquirió el terreno a que se refiere el proyecto Centro III – Tlaxcala por medio de una compraventa de dicho terreno según consta en la escritura pública número 30,312, de fecha 20 de febrero de 2019, otorgada ante la fe del Lic. José Alejandro Romero Carreto, titular de la notaría pública número cinco del Estado de Puebla, se formalizó la transmisión de la propiedad al Fideicomiso de: (i) el polígono Fracción III, ubicado en Avenida Emilio Sánchez Piedras número 106-A, Ciudad Industrial Xicoténcatl I, Tetla 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.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Audidores externos.

El auditor externo correspondiente al tercer trimestre de 2025 es Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, quien ha desempeñado esta función por octavo año consecutivo.

Con fecha 16 de octubre de 2025, dicho despacho notificó a Fibra Upsite el cambio del socio responsable de la auditoría para el ejercicio que concluirá el 31 de diciembre de 2025, derivado de procesos internos de rotación profesional establecidos por la propia firma.

Con fecha 24 de octubre de 2025 el Comité Técnico aprobó la sustitución del socio responsable de la auditoría de Fibra Upsite.

El Comité Técnico, con la previa opinión del Comité de Auditoría, tendrá la facultad de designar al Auditor Externo, así como los términos y condiciones de su contratación, bajo las cuales instruirá al Fiduciario por escrito para que éste, únicamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso, lleve a cabo la contratación respectiva. El Comité Técnico se cerciorará de que un Auditor Externo esté contratado en todo momento durante la vigencia del Fideicomiso.

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

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

El Comité Técnico, con la previa opinión del Comité de Auditoría, podrá sustituir al Auditor Externo en cualquier momento.

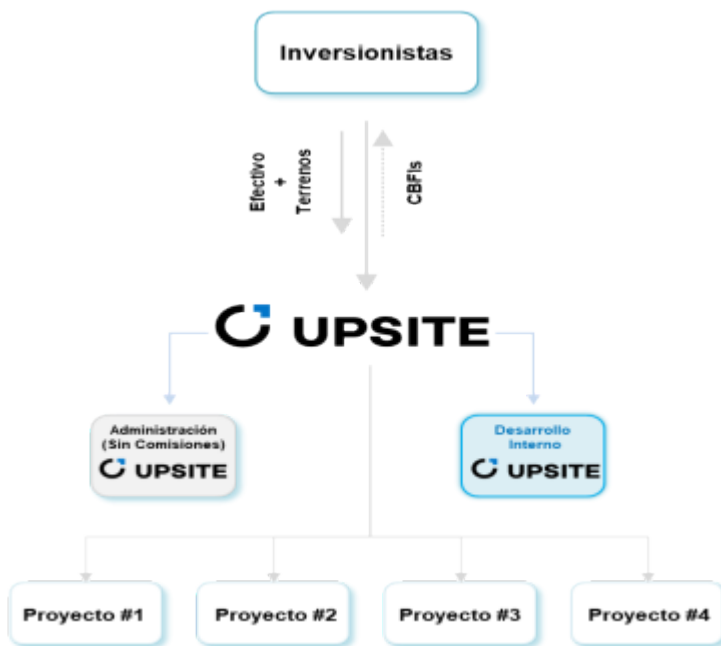
A la fecha no existe ningún tercero (experto independiente) que haya emitido alguna opinión.

Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores.

A la fecha de este reporte trimestral, no existen terceros obligados con el Fideicomiso, los CBFIs o tenedores, tales como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

g) Mercado de capitales.**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, Altor Casa de Bolsa SA de CV, 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.

Para más información [ver “Resultados de las operaciones y perspectivas” en el apartado de Evolución del Fideicomiso].

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.

Los Directivos 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

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Todos los Directivos del Administrador llevan laborando en el Fideicomiso 8 años, esto es, desde su constitución hasta la fecha de este reporte trimestral.

Equipo de administración experimentado

Los Socios Fundadores tienen una amplia experiencia en el sector inmobiliario industrial y más de 18 años trabajando juntos 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.

Asimismo, los principales ejecutivos del equipo directivo tienen más de 19 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 seis (86%) de los participantes en el equipo administrativo pertenecen al género masculino.

- **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.

Cuenta con 31 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.

Algunas de sus funciones como Director General de Fibra Upsite son: guiar el rumbo estratégico de la empresa y alineación de responsabilidades de los funcionarios clave a los objetivos organizacionales. Ser el vínculo entre el Comité Técnico y ejecutivos de la organización proveyéndoles con información relevante para llevar a cabo sus responsabilidades. Apoyar al Comité Técnico en el establecimiento de objetivos estratégicos, metas, presupuestos, políticas y procedimientos para agregar valor, mayor penetración de mercado, rentabilidad, retorno de inversión e innovación en los productos y servicios. Proveer lineamientos, directrices y autorización a los ejecutivos de la Fibra para llevar a cabo el plan estratégico en base a los procedimientos y políticas de la compañía. Ser responsable del desempeño de la compañía y cumplimiento de los objetivos estratégicos a corto, mediano y largo plazo. Establecer y mantener canales de comunicación eficientes en toda la compañía y grupos de interés. Liderar las relaciones públicas y de representación de la compañía.

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

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

Cuenta con más de 27 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.

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.

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.

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).

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.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

Cuenta con más de 23 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.

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

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

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

Cuenta con más de 1 años de experiencia en el sector inmobiliario y de la construcción, incluyendo haber sido gerente de sustentabilidad de una de las empresas líderes en el sector inmobiliario que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.

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.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

• Iga Maria Wolska (Director de Administración y Finanzas)

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

Cuenta con más de 14 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.

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 [[800500] Notas – Lista de notas – Información a revelar sobre personal clave de la gerencia – Comité Técnico].

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 cuarto trimestre 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	65.3%
Retail	12,600,580	23.6%
Tesorería	3,006,081	5.6%
Administrador	2,287,202	4.3%
Miembros de Comité Técnico	671,069	1.3%
Total	53,444,497	100.0%

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2025 Fibra Upsite mantiene en su tesorería (sin emitir) 78,244,711 de CBFIs. Cabe mencionar que el 19 de marzo de 2025 se celebró la Asamblea de Tenedores, en la cual, entre otros acuerdos,

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

se aprobó la cancelación de los CBFIs recomprados durante 2024. Cabe mencionar que, el 16 de octubre de 2025, se obtuvo la autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) para canjear el título que ampara los certificados actuales, deduciendo aquellos que fueron cancelados como resultado del programa de recompra 2024. Derivado de esta autorización, los CBFIs en circulación ascienden a 53,444,497, los cuales están reflejados en el nuevo título canjeado ante el INDEVAL.

CBFIs en circulación

Al 31 de diciembre de 2025, los CBFIs que se encuentran en circulación están distribuidos de la siguiente forma:

	CBFIs	%
Mercado público	52,220,743	97.78%
Fondo de recompra (2024-2025)	1,223,754	2.3%
Total	53,444,497	100%

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2025 Fibra Upsite mantiene en su tesorería 78,244,711 de CBFIs.

Cabe mencionar que, el 16 de octubre de 2025, se obtuvo la autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) para canjear el título que ampara los certificados actuales, deduciendo aquellos que fueron cancelados como resultado del programa de recompra 2024.

Derivado de esta autorización, los CBFIs en circulación ascienden a 53,444,497, los cuales están reflejados en el nuevo título canjeado ante el INDEVAL.

h) 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 4T25 y hasta presente reporte se presentan a continuación:

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

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 promedio
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
2024				
1T	\$ 24.92	\$ 24.00	\$ 26.00	57,502
2T	\$ 31.75	\$ 25.91	\$ 31.75	170,949
3T	\$ 31.60	\$ 31.60	\$ 31.60	21
4T	\$ 31.60	\$ 31.60	\$ 31.60	66
2025	\$ 31.60	\$ 31.00	\$ 39.19	9,212
1T	\$ 31.25	\$ 31.25	\$ 31.60	70
Enero	\$ 31.60	\$ 31.60	\$ 31.60	6
Febrero	\$ 31.50	\$ 31.50	\$ 31.60	112
Marzo	\$ 31.25	\$ 31.25	\$ 31.50	102
2T	\$ 39.19	\$ 31.00	\$ 39.19	34,099
Abril	\$ 31.00	\$ 31.00	\$ 31.25	29
Mayo	\$ 39.19	\$ 31.00	\$ 39.19	100,507
Junio	\$ 39.19	\$ 39.19	\$ 39.19	6
3T	\$ 39.19	\$ 39.19	\$ 39.19	4
Julio	\$ 39.19	\$ 39.19	\$ 39.19	13
Agosto	\$ 39.19	\$ 39.19	\$ 39.19	-
Septiembre	\$ 39.19	\$ 39.19	\$ 39.19	-
4T	\$ 36.99	\$ 36.99	\$ 36.99	819
Octubre	\$ 39.00	\$ 39.00	\$ 39.00	140
Noviembre	\$ 38.50	\$ 38.50	\$ 38.50	239
Diciembre	\$ 36.99	\$ 36.99	\$ 36.99	2,078
2026				
1T				
Enero	\$ 38.10	\$ 38.10	\$ 38.10	-

Fuente: Bloomberg Finance

Formador de mercado.

Al 31 de diciembre de 2025 no existe un formadora del mercado.

Características generales del Programa de Recompra del Fideicomiso

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:

- Los CBFIs adquiridos sumados a los que hubiesen adquirido previamente, no excedan del cinco por ciento (5%) de la totalidad de CBFIs emitidos.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- b. 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.
- c. 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.
- d. Se reconocerán los rendimientos que generen los CBFIs, durante el periodo de tenencia, para determinar el resultado fiscal del ejercicio.
- e. 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

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

Características del Programa de Recompra 2024:

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.

Monto máximo que podrá ser destinados a recompras: La Asamblea de Tenedores aprobó el monto máximo de recursos que podrán ser destinados a recomprar durante el ejercicio 2024 haciende a la cantidad de \$112,500,000.00 (ciento doce millones quinientos mil pesos 00/100 Moneda Nacional).

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.

Para el Programa de Recompra 2024, se ejerció a la cantidad de \$ \$79,676,917, lo que representa 2,812,868 de CBFIs.

Cabe mencionar que, el 16 de octubre de 2025, se obtuvo la autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) para canjear el título que ampara los certificados actuales, deduciendo aquellos que fueron cancelados como resultado del programa de recompra 2024.

Derivado de esta autorización, los CBFIs en circulación ascienden a 53,444,497, los cuales están reflejados en el nuevo título canjeado ante el INDEVAL.

Programa de Recompra 2025

En el pasado mes de febrero y marzo de 2025 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 2025, hasta por la cantidad de \$250,000,000.00. 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 tiene celebrado un contrato de intermediación bursátil no discrecional con Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Para el Programa de Recompra 2025, se ejerció a la cantidad de Ps.39,233,422, lo que representa 1,223,754 de CBFIs.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

Cambios en las principales cuentas de balance

El saldo de efectivo y equivalentes al 31 de diciembre de 2025 fue de Ps.764,969,234, en comparación con Ps.1,285,084,799 registrados al 31 de diciembre de 2024. Esta variación se explica principalmente por el reembolso de capital, el reconocimiento de la cancelación de los CBFIs del Fondo de Recompra, así como por la apreciación del peso mexicano, considerando que la mayor parte del efectivo está denominada en dólares estadounidenses.

El valor de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2025 ascendió a Ps.5,143,537,633, reflejando un ligero incremento respecto a los Ps.5,104,699,055 registrados al 31 de diciembre de 2024. Este resultado demuestra la estabilidad del portafolio inmobiliario de la Fibra durante los doce meses de 2025.

Al 31 de diciembre de 2025, el patrimonio contribuido ascendió a Ps.1,299,166,747, en comparación con Ps.1,839,372,392 registrados al 31 de diciembre de 2024. La disminución se debe al reembolso de capital, así como a la cancelación de los CBFIs recomprados durante 2024.

Flujo de Efectivo

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-25	31-Dec-24
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	188,071	(325,506)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	29,237	779,000
Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento	(738,195)	1,010,968
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(520,887)	686,241
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	1,285,085	600,662
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	764,969	1,285,085

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.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El flujo de efectivo de actividades de operación fue un ingreso de Ps.188,071 miles y un gasto de Ps.325,506 miles en el 2025 y 2024, respectivamente. En el flujo de efectivo en el 2025 se vio afectado, principalmente, por la utilidad cambiaria reportada. 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 la pérdida cambiaria.

Flujo de efectivo utilizado en actividades de inversión

El flujo de actividades de inversión fue un ingreso de Ps.29,237 miles versus un ingreso de Ps.779,000 miles, al 31 de diciembre del 2025 y 2024, respectivamente.

Al cierre de 31 de diciembre de 2025 ni al cierre de septiembre de 2024, no se llevaron a cabo las nuevas inversiones en la construcción de los nuevos edificios.

Flujo de efectivo utilizado en actividades de financiamiento

El flujo de efectivo de las actividades de financiamiento en 2025 y 2024 fue un gasto de Ps.738,195 miles y un ingreso de Ps.1,010,968 miles, respectivamente. Lo anterior se debe a la entrada de la nueva disposición de la deuda en 2024 y el reembolso de capital al 31 de diciembre de 2025.

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.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 en la sección [800500] Notas - Lista de notas - "Información a revelar sobre préstamos".]

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 2025 Fibra Upsite tiene disponible \$36,576,028.00 de dólares americanos.

Nivel de Apalancamiento

Niveles de Endeudamiento (pesos mexicanos)

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	31-Dec-25	31-Dec-24
Nivel de endeudamiento	34.61%	36.4%
Índice de cobertura de la deuda (veces)	5.77	6.15
Nivel de apalancamiento (veces)	4.57	3.52

Al 31 de diciembre de 2025, Fibra Upsite registró un nivel de endeudamiento del 34.1%. El índice de cobertura al cierre del 4T25 fue de 5.77 veces, mientras que el índice de apalancamiento se situó en 4.57 veces.

Al 31 de diciembre de 2024, el nivel de endeudamiento fue de 36.4%, con un índice de cobertura de 6.15 veces, debido al periodo de gracia de amortización de la mayor parte de la deuda. El índice de apalancamiento en esa fecha fue de 3.52 veces.

Todas las métricas están calculadas de acuerdo con la definición establecida en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras.

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 (40%) 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 2025, así como las fechas de pago respecto de dichas obligaciones.

Año	Importe MXN
2026	\$ 51,280,877
2027	\$ 61,974,951
2028	\$ 66,930,193
Mas de 2029	\$ 1,856,091,864
Total	\$ 2,036,277,885
Costos costo de emisión	\$ 8,563,056
Total	\$ 2,027,714,828

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.

Resumen de las principales políticas contables

- a. **Instrumentos financieros** - Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial, salvo para instrumentos financieros, a valor razonable con cambios en resultados, los cuales se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican. Ver el desglose de las categorías de instrumentos financieros en la Nota 9 y el tratamiento contable para cada categoría en las políticas contables que se describen a continuación.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores gubernamentales a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo en un período no mayor a tres meses. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. Cualquier equivalente de efectivo cuya liquidez sea mayor a tres meses se presenta dentro de la línea de Inversiones.

Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, inversiones conservadas al vencimiento, activos financieros disponibles para su venta, préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial. A la fecha de estos estados financieros, el Fideicomiso únicamente tiene instrumentos clasificados como cuentas por cobrar.

Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar, préstamos y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro.

Las cuentas por cobrar representan derechos derivados de los ingresos por arrendamiento de locales y estacionamientos e ingresos por cuotas de mantenimiento y se presentan netas de descuentos.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto las cuentas por cobrar a corto plazo, cuando el reconocimiento de los intereses sea inmaterial.

Deterioro del valor de los activos financieros

Los activos financieros, distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al cierre de cada ejercicio. Los activos financieros se deterioran cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos futuros de efectivo estimados de la inversión han sido afectados. Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Baja de activos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo son transferidos a otra entidad.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos de la entidad. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en certificados liquidables con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como “patrimonio contribuido” y no impactan los resultados del período.

Los instrumentos financieros emitidos por el Fideicomiso, incluyendo las opciones de sobreasignación, cumplen con la definición de instrumentos de capital y se presentan como tales.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción. Se valúan posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.

Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

Derivados implícitos

Los derivados implícitos en un contrato anfitrión no derivado se tratan como derivados por separado cuando sus riesgos y características no están cercanamente relacionados con los del contrato anfitrión y dicho contrato no se valúa a valor razonable a través de pérdidas y ganancias. Fibra Upsite ha determinado que no tiene ningún derivado implícito en sus contratos de arrendamiento.

- b. **Propiedades de inversión** - Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o plusvalías. Las propiedades de inversión adquiridas se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de activos. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o

pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

Los valores razonables son determinados por Fibra Upsite con la asistencia de valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos:

- (i) Cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y
- (ii) Al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión.

Cuando el Fideicomiso tiene una propiedad bajo arrendamiento operativo para obtener ingresos de alquiler o para obtener plusvalías, o ambas, se clasifica y contabiliza como propiedad de inversión.

Una propiedad de inversión se da de baja a su disposición o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente fuera de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su disposición. Cualquier ganancia o pérdida surgida al dar de baja la propiedad (calculado como la diferencia entre los ingresos netos y el valor contable de los inmuebles de inversión) se incluye en utilidad o pérdida en el período en el cual la propiedad se da de baja.

- c. **Provisiones** - Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que el Fideicomiso será requerido para liquidar la obligación y se puede estimar. El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.
- d. **Transacciones en moneda extranjera** - Al preparar los estados financieros, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de Fibra Upsite se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan dichas operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se revalúan a los tipos de cambio vigentes a esa fecha y generan fluctuaciones cambiarias y se reconocen en los resultados del periodo.
- e. **Impuestos a la utilidad** - El Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación como Fibra para fines del impuesto sobre la renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad.
- f. **Ingresos por arrendamiento y contraprestación única** - El ingreso por rentas proveniente de arrendamientos operativos se reconoce bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento. Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo son incluidas en el rubro de propiedades de inversión del estado consolidado de posición financiera.

El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

Los ingresos incluyen ingresos procedentes de los reembolsos de los gastos de operación, mantenimiento y publicidad, y otros, los cuales se reconocen en el período en que se prestan los servicios.

- g. **Planes basados en CBFIs** - Las transacciones de compensación a ejecutivos y fundadores basadas en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital a empleados y terceros que suministren servicios similares al Fideicomiso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se

otorgan.

El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital se registra como gasto sobre la base del periodo de adjudicación, con base en la estimación del Fideicomiso de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo, el Fideicomiso revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

Las transacciones con pagos basados en CBFIs liquidadas mediante instrumentos de capital con terceros que suministren servicios similares se valúan al valor razonable de los bienes o servicios recibidos, excepto si no es posible estimar confiablemente el valor razonable de los servicios recibidos, en cuyo caso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital otorgados, a la fecha en que el Fideicomiso obtiene los bienes o la contraparte presta el servicio.

h. **Estado de Flujos de Efectivo**

El Fideicomiso presenta su Estado de Flujos de Efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses pagados se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento. Las partidas que no requirieron efectivo, y que tampoco forman parte de la utilidad neta, no son incluidas en dicho estado, como es el caso de las aportaciones en especie y aportación de propiedades de inversión que se muestran en el Estado de Cambios en el Patrimonio de los fideicomitentes.

Control interno [bloque de texto]

Adicionalmente a las prácticas de control interno que recomiende el Auditor Externo, la FIBRA ha establecido un conjunto de políticas, procedimientos, prácticas y reportes estandarizados que contribuyen a un adecuado ambiente de control.

Las políticas y los procedimientos internos rigen las operaciones y otorgan una seguridad razonable de la salvaguarda de los activos, la observancia de prácticas operativas y administrativas sanas y la generación periódica de información confiable.

La contraloría corporativa y los responsables de la administración a nivel local cuentan con un calendario de obligaciones y actividades, con formatos y reportes estandarizados y con especificaciones claras; relativas a los ciclos de ingresos, gastos, impuestos, verificación, estados financieros y reportes de desempeño.

Código de Ética

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

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.

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 (40%), o un Índice de Cobertura de Deuda menor a 1, al momento y después de dar efecto a la contratación de dicho crédito, préstamo o financiamiento.

La Política de Endeudamiento sólo puede modificarse por resolución de la Asamblea de Tenedores, adoptada por mayoría simple.

Operaciones con Partes Relacionadas y conflictos de interés

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

En caso inversiones o adquisiciones que se pretendan realizar con Partes Relacionadas, o que representen un conflicto de interés, cuando las mismas representen el diez por ciento (10%) o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

tomando como base en cifras del último trimestral reportado, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de doce (12) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse una sola, la operación de que se trate deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores, por mayoría simple.

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

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

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

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

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

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

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

total a pagar, el cual deberá quedar cubierto íntegramente en o antes de 60 días naturales posteriores al cierre del ejercicio fiscal inmediato anterior.

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

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

KPIs	Unidad	Peso (%)	Objetivo	Mínimo	Logrado	%	Total
Inversión en desarrollo							
Desarrollo de infraestructura	m ²	35%	10 m ²	4 m ²	10 m ²	100%	35
Desarrollo de edificios	m ²	30%	10 m ²	4 m ²	10 m ²	100%	30
Estabilización							
Renta de edificios	m ²	15%	10 m ²	4 m ²	10 m ²	100%	15
Ocupación (mismas tiendas)	%	10%	90%	85%	90%	100%	10
Administración							
Crecimiento ION (mismas tiendas)	%	10%	2%	0.8%	2%	100%	10
Total¹		100%					\$100

Donde se toman los siguientes supuestos:

1. El Comité Técnico determinó un Incentivo por Desempeño para el año calendario que equivale a \$100.
2. El Comité Técnico determinó los valores objetivo y el peso que cada uno tiene sobre el total del Incentivo por Desempeño.
3. En este ejemplo los KPIs fueron cumplidos al 100% lo que dio como resultado un Incentivo por Desempeño equivalente al máximo aprobado (\$100).
4. El valor establecido como "Mínimo" será considerado como el valor base requerido para acceder al Incentivo de Desempeño, en el entendido de que, si el valor logrado es menor al Mínimo, no se considerará ningún Incentivo.

Los siguientes conceptos de gasto, entre otros similares, no forman parte del Presupuesto de Costos y Gastos de Operación de Fibra Upsite, y serán pagados directamente por Fibra Upsite de acuerdo a las instrucciones del Administrador, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores conforme a lo establecido en el Contrato de Administración y el Fideicomiso:

- i. Inversión en Bienes Inmuebles, que se refiere a las inversiones de Fibra Upsite en Bienes Inmuebles y Derechos, que formarán o deban formar parte de los activos del Patrimonio del Fideicomiso;
- ii. Operación y Mantenimiento de Bienes Inmuebles, que se refiere a conceptos de inversión o gastos directamente relacionados con la operación o administración de los Bienes Inmuebles, tales como, gastos o inversiones en mantenimiento, mejoras, impuesto predial, seguros, cuotas, derechos y otros conceptos similares;

Clave de Cotización: FIBRAUP Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

Clave de Cotización: FIBRAUP Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización: FIBRAUP

Periodo cubierto por los estados financieros: 2025-01-10 al 2025-31-1

Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa: 2025-12-31

Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación: FIBRAUP

Descripción de la moneda de presentación: MXN

Grado de redondeo utilizado en los estados financieros: Miles de pesos

Consolidado: No

Número De Trimestre: 4

Tipo de emisora: FIBRAS

Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:

Descripción de la naturaleza de los estados financieros:

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

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

Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" por sus siglas en inglés) y sus Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de Normas

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Internacionales de Información Financiera (“IASB” por sus siglas en inglés), aplicables a entidades que reportan bajo IFRS.

a. Costo Histórico

Los Estados Financieros, han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por el efectivo y equivalentes de efectivo, las propiedades de inversión, que se valúan a su valor razonable, según se describe en las políticas contables más adelante.

b. Valor Razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1. Se considera precios de cotizaciones en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación.
- Nivel 2. Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1 sea directa o indirectamente.
- Nivel 3. Considera datos de entrada no observables. Todas las propiedades de inversión son de categoría Nivel 3.

c. Moneda Funcional y de Informe

Los montos incluidos en los Estados Financieros del Fideicomiso se expresan en la moneda del entorno económico primario donde opera (moneda funcional).

La moneda en que se presentan los Estados Financieros es el peso mexicano, que a su vez es la moneda funcional y de presentación.

d. Negocio en Marcha

La estructura financiera del Fideicomiso, le ha permitido operar con liquidez. El presupuesto y las proyecciones financieras del Fideicomiso, tomando en cuenta las posibles variaciones en el desempeño operacional, muestran que el Fideicomiso es capaz de operar como negocio en marcha. Fibra Upsite, se encuentra al corriente de sus obligaciones de pago, así como en las obligaciones de hacer o no hacer, establecidas en el contrato del propio Fideicomiso.

La Administración tiene una expectativa razonable de que el Fideicomiso, cuenta con los recursos suficientes para continuar operando como negocio en marcha en un futuro previsible. En consecuencia, el Fideicomiso, considera la base de negocio en marcha para preparar sus Estados Financieros Consolidados.

Resumen de las principales políticas contables

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

a. Instrumentos financieros - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial, salvo para instrumentos financieros, a valor razonable con cambios en resultados, los cuales se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican. Ver el desglose de las categorías de instrumentos financieros en la Nota 9 y el tratamiento contable para cada categoría en las políticas contables que se describen a continuación.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores gubernamentales a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo en un período no mayor a tres meses. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. Cualquier equivalente de efectivo cuya liquidez sea mayor a tres meses se presenta dentro de la línea de Inversiones.

Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, inversiones conservadas al vencimiento, activos financieros disponibles para su venta, préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial. A la fecha de estos estados financieros, el Fideicomiso únicamente tiene instrumentos clasificados como cuentas por cobrar.

Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar, préstamos y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro.

Las cuentas por cobrar representan derechos derivados de los ingresos por arrendamiento de locales y estacionamientos e ingresos por cuotas de mantenimiento y se presentan netas de descuentos.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto las cuentas por cobrar a corto plazo, cuando el reconocimiento de los intereses sea inmaterial.

Deterioro del valor de los activos financieros

Los activos financieros, distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al cierre de cada ejercicio. Los activos financieros se deterioran cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos futuros de efectivo estimados de la inversión han sido afectados. Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Baja de activos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo son transferidos a otra entidad.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos de la entidad. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en certificados liquidables con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como "patrimonio contribuido" y no impactan los resultados del período.

Los instrumentos financieros emitidos por el Fideicomiso, incluyendo las opciones de sobreasignación, cumplen con la definición de instrumentos de capital y se presentan como tales.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción. Se valúan posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.

Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

Derivados implícitos

Los derivados implícitos en un contrato anfitrión no derivado se tratan como derivados por separado cuando sus riesgos y características no están cercanamente relacionados con los del contrato anfitrión y dicho contrato no se valúa a valor razonable a través de pérdidas y ganancias. Fibra Upsite ha determinado que no tiene ningún derivado implícito en sus contratos de arrendamiento.

b. Propiedades de inversión - Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o plusvalías. Las propiedades de inversión adquiridas se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de activos. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

Los valores razonables son determinados por Fibra Upsite con la asistencia de valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos:

- (i) Cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y
- (ii) Al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión.

Cuando el Fideicomiso tiene una propiedad bajo arrendamiento operativo para obtener ingresos de alquiler o para obtener plusvalías, o ambas, se clasifica y contabiliza como propiedad de inversión.

Una propiedad de inversión se da de baja a su disposición o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente fuera de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su disposición. Cualquier ganancia o pérdida surgida al dar de baja la propiedad (calculado como la diferencia entre los ingresos netos y el valor contable de los inmuebles de inversión) se incluye en utilidad o pérdida en el período en el cual la propiedad se da de baja.

c. Provisiones - Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que el Fideicomiso será requerido para liquidar la obligación y se puede estimar. El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.

d. Transacciones en moneda extranjera - Al preparar los estados financieros, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de Fibra Upsite se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan dichas operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se revalúan a los tipos de cambio vigentes a esa fecha y generan fluctuaciones cambiarias y se reconocen en los resultados del periodo.

e. Impuestos a la utilidad - El Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación como Fibra para fines del impuesto sobre la renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad.

f. 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

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

instrumentos de capital otorgados, a la fecha en que el Fideicomiso obtiene los bienes o la contraparte presta el servicio.

g. 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

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2025-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2024-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	764,969,000	1,285,085,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	2,919,000	2,835,000
Impuestos por recuperar	20,373,000	73,971,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	788,261,000	1,361,891,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	788,261,000	1,361,891,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	265,000	1,098,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	7,803,000	8,576,000
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedades de inversión	5,143,538,000	5,104,699,000
Activos por derechos de uso	0	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	5,151,606,000	5,114,373,000
Total de activos	5,939,867,000	6,476,264,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	5,082,000	4,368,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	51,281,000	43,944,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	0	3,256,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	56,363,000	51,568,000

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2025-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2024-12-31
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	56,363,000	51,568,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	20,454,000	23,368,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	1,976,434,000	2,315,683,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	22,591,000	25,578,000
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	0	0
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	0	0
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a Largo plazo	2,019,479,000	2,364,629,000
Total pasivos	2,075,842,000	2,416,197,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	1,299,165,000	1,839,372,000
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	2,564,860,000	2,220,695,000
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	3,864,025,000	4,060,067,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	3,864,025,000	4,060,067,000
Total de capital contable y pasivos	5,939,867,000	6,476,264,000

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2024-01-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2025-10-01 - 2025-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2024-10-01 - 2024-12-31
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	304,360,000	273,731,000	73,005,000	79,958,000
Costo de ventas	22,535,000	22,687,000	5,639,000	5,479,000
Utilidad bruta	281,825,000	251,044,000	67,366,000	74,479,000
Gastos de venta	0	0	0	0
Gastos de administración	108,606,000	104,321,000	28,554,000	25,917,000
Otros ingresos	101,585,000	0	0	0
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	274,804,000	146,723,000	38,812,000	48,562,000
Ingresos financieros	209,334,000	1,302,665,000	58,070,000	660,509,000
Gastos financieros	139,974,000	345,142,000	31,953,000	87,105,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	(30,105,000)	(9,210,000)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	344,164,000	1,104,246,000	34,824,000	612,756,000
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	344,164,000	1,104,246,000	34,824,000	612,756,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	514,000	0	0
Utilidad (pérdida) neta	344,164,000	1,104,760,000	34,824,000	612,756,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	334,954,000	1,104,246,000	34,824,000	612,756,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	6.118	19.63	0.65	10.89
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	6.118	19.63	0.65	10.89
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	2.61	8.21	0.26	4.56
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	2.61	8.21	0.26	4.56

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2024-01-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2025-10-01 - 2025-12- 31	Trimestre Año Anterior MXN 2024-10-01 - 2024-12-31
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	344,164,000	1,104,760,000	34,824,000	612,756,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2024-01-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2025-10-01 - 2025-12- 31	Trimestre Año Anterior MXN 2024-10-01 - 2024-12-31
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	0	0	0	0
Resultado integral total	344,164,000	1,104,760,000	34,824,000	612,756,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	0	0	0	0
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	344,164,000	1,104,246,000	34,824,000	612,756,000

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2024-01-01 - 2024-12-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	344,164,000	1,104,760,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	0	0
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	(27,849,000)	(1,266,716,000)
+ Gastos de depreciación y amortización	0	0
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(141,259,000)	(224,763,000)
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	0	1,277,000
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	750,000	1,514,000
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	8,053,000	(24,715,000)
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(9,160,000)	12,256,000
+ Otras partidas distintas al efectivo	0	0
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(169,465,000)	(1,501,147,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	174,699,000	(396,387,000)
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	(40,226,000)	(35,474,000)
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	(53,598,000)	(106,869,000)
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	188,071,000	(324,992,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2024-01-01 - 2024-12-31
- Compras de propiedades, planta y equipo	10,989,000	34,694,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	40,226,000	34,956,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	29,237,000	262,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	39,233,000	79,164,000
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	(339,249,000)	865,369,000
- Reembolsos de préstamos	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	500,972,000	0
- Intereses pagados	(141,259,000)	(224,763,000)
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(738,195,000)	1,010,968,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(520,887,000)	686,238,000
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	771,000	(1,815,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(520,116,000)	684,423,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	1,285,085,000	600,662,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	764,969,000	1,285,085,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	1,839,372,000	0	0	2,220,695,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	344,164,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	344,164,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	540,207,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	1,000	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	(540,207,000)	0	0	344,165,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	1,299,165,000	0	0	2,564,860,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
---------------------------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	4,060,067,000	0	4,060,067,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	344,164,000	0	344,164,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	344,164,000	0	344,164,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	540,207,000	0	540,207,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	1,000	0	1,000
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	(196,042,000)	0	(196,042,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	3,864,025,000	0	3,864,025,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	1,919,050,000	0	0	1,115,935,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	1,104,760,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	1,104,760,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	79,678,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	(79,678,000)	0	0	1,104,760,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	1,839,372,000	0	0	2,220,695,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
---------------------------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	3,034,985,000	0	3,034,985,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	1,104,760,000	0	1,104,760,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	1,104,760,000	0	1,104,760,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	79,678,000	0	79,678,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	1,025,082,000	0	1,025,082,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	4,060,067,000	0	4,060,067,000

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2025-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2024-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	1,299,166,000	1,839,372,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	0	0
Numero de empleados	0	0
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	55,656,259	56,257,365
Numero de acciones recompradas	1,223,754	2,812,868
Efectivo restringido	7,803,000	8,576,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2024-01-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2025-10-01 - 2025-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2024-10-01 - 2024-12-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	0	0	0	0

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual	Año Anterior
	MXN 2025-01-01 - 2025-12-31	MXN 2024-01-01 - 2024-12-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Ingresos	304,360,000	273,731,000
Utilidad (pérdida) de operación	274,804,000	146,723,000
Utilidad (pérdida) neta	344,164,000	1,104,760,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	334,954,000	1,104,246,000
Depreciación y amortización operativa	0	0

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2025-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2024-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	764,969,000	1,285,085,000
Total efectivo	764,969,000	1,285,085,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	0	0
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	764,969,000	1,285,085,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	2,919,000	2,835,000
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	2,919,000	2,835,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	20,373,000	73,971,000
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	2,919,000	2,835,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	265,000	1,098,000

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2025-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2024-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	265,000	1,098,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	0	0
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	5,143,538,000	5,104,699,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	5,143,538,000	5,104,699,000
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de	0	0

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2025-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2024-12-31
explotación		
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	5,082,000	4,368,000
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	5,082,000	4,368,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	0	0
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	5,082,000	4,368,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	0	0
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	51,281,000	43,944,000
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	51,281,000	43,944,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	20,454,000	23,368,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	20,454,000	23,368,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	1,976,434,000	2,315,683,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	1,976,434,000	2,315,683,000

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2025-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2024-12-31
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	0	0
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	5,939,867,000	6,476,264,000
Pasivos	2,075,842,000	2,416,197,000
Activos (pasivos) netos	3,864,025,000	4,060,067,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	788,261,000	1,361,891,000
Pasivos circulantes	56,363,000	51,568,000
Activos (pasivos) circulantes netos	731,898,000	1,310,323,000

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2024-01-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2025-10-01 - 2025-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2024-10-01 - 2024-12-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Ingresos por renta fija	304,360,000	273,731,000	73,005,000	79,958,000
Ingresos por renta variable	0	0	0	0
Ingresos por renta de habitación	0	0	0	0
Ingresos por alimentos y bebidas	0	0	0	0
Ingresos por contraprestación única	0	0	0	0
Ingresos por dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	0	0	0	0
Ingresos por estacionamientos	0	0	0	0
Intereses	0	0	0	0
Ingresos por mantenimiento	0	0	0	0
Ingresos por publicidad	0	0	0	0
Ingresos por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Total de ingresos	304,360,000	273,731,000	73,005,000	79,958,000
Costo de Venta [sinopsis]				
Costo por habitación	0	0	0	0
Alimentos y bebidas	0	0	0	0
Costo por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros costos	22,535,000	22,687,000	5,639,000	5,479,000
Total de costos de venta	22,535,000	22,687,000	5,639,000	5,479,000
Gastos de venta [sinopsis]				
Gastos de mantenimiento	0	0	0	0
Gastos por administración	0	0	0	0
Gastos relacionados con adquisiciones y desarrollos	0	0	0	0
Energéticos	0	0	0	0
Venta y Publicidad	0	0	0	0
Seguros	0	0	0	0
Predial	0	0	0	0
Otros Gastos de operación	0	0	0	0
Total de gastos de venta	0	0	0	0
Gastos Administrativos [sinopsis]				
Comisión por asesoría	0	0	0	0
Comisión por servicios de representación	0	0	0	0
Honorarios legales	0	0	0	0
Honorarios administrativos	0	0	0	0
Honorarios profesionales	0	0	0	0
Sueldos	0	0	0	0
Depreciación y amortización	0	0	0	0
Otros gastos administrativos	108,606,000	104,321,000	28,554,000	25,917,000
Total de gastos administrativos	108,606,000	104,321,000	28,554,000	25,917,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	40,226,000	35,474,000	8,990,000	9,217,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	141,259,000	0	21,231,000	0

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual	Acumulado Año Anterior	Trimestre Año Actual	Trimestre Año Anterior
	MXN 2025-01-01 - 2025-12-31	MXN 2024-01-01 - 2024-12-31	MXN 2025-10-01 - 2025-12-31	MXN 2024-10-01 - 2024-12-31
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Utilidad por venta de activo fijo	0	0	0	0
Utilidad neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	27,849,000	1,266,716,000	27,849,000	649,829,000
Utilidad por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	475,000	0	1,463,000
Total de ingresos financieros	209,334,000	1,302,665,000	58,070,000	660,509,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	134,547,000	120,379,000	31,736,000	37,257,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	224,763,000	0	49,848,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Pérdida por venta de activo fijo	0	0	0	0
Pérdida neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros gastos financieros	5,427,000	0	217,000	0
Total de gastos financieros	139,974,000	345,142,000	31,953,000	87,105,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	0	0	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	0	0	0	0

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

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.

Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

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

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

La propiedad ubicada en el estado de Tlaxcala fue arrendada originalmente a una empresa mexicana-italiana dedicada a la fabricación de loseta cerámica para exportación. Dicho contrato de arrendamiento fue rescindido por el Administrador en enero de 2022.

Derivado de la terminación contractual, Fibra Upsite inició un proceso de reclamación de la fianza expedida por Tokio Marine HCC México, Compañía Afianzadora, S.A. de C.V., por un monto de \$90,752,448.80 (noventa millones setecientos cincuenta y dos mil cuatrocientos cuarenta y ocho pesos 80/100 M.N.), así como un juicio ejecutivo mercantil en Monterrey, Nuevo León.

En dicho procedimiento se obtuvieron sentencias de primera y segunda instancia favorables, condenando a la afianzadora al pago del monto total amparado por la póliza, más actualización e intereses. Posteriormente, la afianzadora promovió un juicio de amparo, lo que dio lugar a una nueva resolución, en la que nuevamente se confirmó la condena al pago de las prestaciones principales.

Finalmente, el 29 de julio de 2025, y en atención a lo aprobado por el órgano de gobierno de la Fibra, se formalizó un Convenio de Transacción con Tokio Marine HCC México, Compañía Afianzadora, S.A. de C.V., mediante el cual se dio por concluida la controversia judicial. Con ello, se puso fin al procedimiento, en términos satisfactorios para la Fibra y sin afectación a la operación o estabilidad financiera del fideicomiso.

Asimismo, en 2022, Fibra Upsite promovió un juicio ejecutivo mercantil en Monterrey, Nuevo León, mediante el cual, con fecha 24 de enero de 2024, se dictó sentencia condenatoria en contra del exarrendatario y su apoderado, al pago de la totalidad de las prestaciones reclamadas. Dicha sentencia fue apelada por las partes demandadas y, posteriormente, confirmada por el tribunal de alzada, quedando firme la condena. No obstante, y con base en el análisis

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

realizado, los órganos de gobierno de Fibra Upsite aprobaron, por ahora, no continuar con las acciones legales adicionales, en virtud de que Stone Cer no cuenta con los recursos económicos suficientes para hacer frente al cumplimiento de la condena. Esta decisión se adoptó considerando criterios de eficiencia y racionalidad en el uso de los recursos del fideicomiso, sin que ello represente afectación material para la operación o situación financiera de la Fibra.

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.

Al 31 de diciembre 2025 no existe ninguna estimación contable por los juicios mencionados.

Información a revelar sobre gastos acumulados (o devengados) y otros pasivos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre correcciones de valor por pérdidas crediticias [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre remuneración de los auditores [bloque de texto]

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El contrato por servicio de la auditoria para el año 2025 de Ps.1,025,000 más IVA.

Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2025 fueron aprobados por el Comité Técnico el 23 de febrero de 2026.

Información a revelar sobre activos disponibles para la venta [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre criterios de consolidación [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros [bloque de texto]

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Información a revelar sobre activos biológicos, productos agrícolas en el punto de la cosecha o recolección y subvenciones gubernamentales relacionadas con activos biológicos [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2025, la compañía no cuenta con este tipo de operaciones.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

Con el objeto de seguir atendiendo las oportunidades de inversión y en relación con el modelo de negocios que se estableció en la OPI, el pasado 2 de octubre Fibra Upsite celebró un contrato de crédito con Bancomext por un monto de hasta \$50 millones de dólares.

El pasado 15 de diciembre de 2020, se realizó la primera disposición al amparo del contrato de crédito (USD\$50.0 millones) 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.

El 18 de marzo de 2022, se realizó la tercera disposición al amparo de dicho contrato por un monto de USD\$17,450,000 millones con una tasa de interés LIBRO 1M más un spread de 3.15%. 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 30 de marzo de 2022 nos autorizó la ampliación por parte del Fiduciario, con cargo exclusivo al Patrimonio del Fideicomiso, de la línea de crédito global ofrecida por el Banco de Comercio Exterior, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo ("Bancomext"), por un monto adicional de hasta US\$50'000,000.00 (CINCUENTA MILLONES 00/100) de dólares, moneda del curso legal de los Estados Unidos de América, en el entendido que deberá respetarse la Política de Endeudamiento como está establecida en el Fideicomiso.

En septiembre de 2022, Fibra Upsite realizó la cuarta disposición de su línea global de USD\$100 millones con Bancomext por un monto de USD\$10.6 millones a un plazo de 7 años y con una tasa fija de 6.15%. Los primeros dos años del servicio de la deuda comprenderán únicamente el pago de intereses, y posteriormente, sobre la base de un calendario de amortización de 25 años, se pagarán mensualmente el principal y los intereses correspondientes.

Durante el primer trimestre de 2023 se realizó la quinta disposición de la línea global de USD\$100 millones con Bancomext por un monto de USD\$10.35 millones a un plazo de 7 años y con una tasa variable de 2.30% más SOFR 1M. 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.

Durante el tercer trimestre de 2023 se realizó la sexta disposición de la línea global de USD\$100 millones con Bancomext por un monto de USD\$24.6 millones a un plazo de 7 años y con una tasa variable de 2.38% más SOFR 1M. 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.

Durante 4T23, 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.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

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 5.90%. 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.

Índice de apalancamiento

Al 31 de diciembre de 2025, Fibra Upsite registró un nivel de endeudamiento del 34.1%. El índice de cobertura al cierre del 4T25 fue de 5.77 veces, mientras que el índice de apalancamiento se situó en 4.57 veces.

Al 31 de diciembre de 2024, el nivel de endeudamiento fue de 36.4%, con un índice de cobertura de 6.15 veces, debido al periodo de gracia de amortización de la mayor parte de la deuda. El índice de apalancamiento en esa fecha fue de 3.52 veces.

Todas las métricas están calculadas de acuerdo con la definición establecida en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras.

Información a revelar sobre combinaciones de negocios [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre saldos bancarios y de efectivo en bancos centrales [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

El saldo de efectivo y equivalentes al 31 de diciembre de 2025 fue de Ps.764,969,234, en comparación con Ps.1,285,084,799 registrados al 31 de diciembre de 2024. Esta variación se explica principalmente por el reembolso de capital, el reconocimiento de la cancelación de los CBFIs del Fondo de Recompra, así como por la apreciación del peso mexicano, considerando que la mayor parte del efectivo está denominada en dólares estadounidenses.

Información a revelar sobre el estado de flujos de efectivo [bloque de texto]

Se aplica el método indirecto en la elaboración del estado de flujos de efectivo.

Información a revelar sobre cambios en las políticas contables [bloque de texto]

1. 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 periodos 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

Modificaciones a la IAS 1 Clasificación de los Pasivos como Corrientes o No Corrientes

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

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

<p><i>Modificaciones a la IAS 1 – (Pasivos no corrientes con convenios financieros)</i></p>	<p>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.</p> <p>El grupo ha adoptado las modificaciones a la IAS 1, publicadas en noviembre de 2022, por primera vez en el año en curso.</p> <p>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).</p> <p>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.</p>
---	---

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.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

La administración de la Entidad no prevé que la IFRS 19 se aplique a efectos de los estados financieros consolidados del grupo.

Información a revelar sobre cambios en políticas contables, estimaciones contables y errores [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre reclamaciones y beneficios pagados [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

No aplica.

Información a revelar sobre compromisos y pasivos contingentes [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2025, la compañía no cuenta con compromisos o pasivos contingentes que requieran ser provisionados.

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre costos de ventas [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre riesgo de crédito [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre instrumentos de deuda [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

No aplica.

Información a revelar sobre ingresos diferidos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre depósitos de bancos [bloque de texto]

Ver integración de efectivo y equivalentes de efectivo incluida anteriormente.

Información a revelar sobre depósitos de clientes [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2024 se registró un saldo de depósito de garantía de Ps.25,578,298 y se compara con Ps.22,588,606 al 31 de diciembre de 2025.

Información a revelar sobre gastos por depreciación y amortización [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

No aplica.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre dividendos [bloque de texto]

El 18 de diciembre de 2025, Fibra Upsite anunció su primer reembolso de capital por un monto total de USD \$1.10 por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario (CBFI), el cual será realizado en dos pagos. La primera exhibición se efectuó el 29 de diciembre de 2025 por USD \$27.9 millones y la segunda será liquidada el 30 de abril de 2026 por el mismo monto, sujeto a la realización de una colocación de capital. Lo anterior significa un "Dividend Yield" Promedio Anual por el periodo 2020-2025 del 9.42%, el cual es uno de los más atractivos de nuestra industria. Durante 2024, no hubo ningún pago de dividendo ni reembolso de capital.

Información a revelar sobre ganancias por acción [bloque de texto]

La utilidad básica por CBFI se calcula dividiendo la utilidad neta del período entre el promedio ponderado de CBFI en circulación.

La utilidad diluida por CBFI se calcula dividiendo la utilidad neta e integral del período entre la suma del promedio ponderado de CBFI en circulación y el número de CBFI promedio ponderado por los efectos de certificados diluidos.

Información a revelar sobre el efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera [bloque de texto]

Al cierre del cuarto trimestre de 2025, se reportó una utilidad cambiaria por Ps.21,230,873, en contraste con la pérdida cambiaria de Ps.49,848,400 registrada en el cuarto trimestre de 2024, lo que representa una variación positiva del 142.6%. En el acumulado a 31 de diciembre de 2025, la utilidad cambiaria fue de Ps.141,258,740, revirtiendo la pérdida de Ps.224,763,340 registrada en el mismo periodo de 2024, una variación favorable del 162.8%. Esta utilidad deriva de la revaluación positiva de la deuda denominada en dólares, como resultado de la apreciación del peso frente al dólar durante el periodo.

Los ingresos, así como el ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión están denominados en moneda extranjera (dólares de los Estados Unidos de América). Para necesidad de presentación de este reporte se convierten a la moneda funcional, que es el peso mexicano.

Información a revelar sobre beneficios a los empleados [bloque de texto]

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Al 31 de diciembre de 2025, Fibra Upsite no cuenta con empleados.

Información a revelar sobre los segmentos de operación de la entidad [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

Costo de operación

Durante el cuarto trimestre de 2025, los costos de operación totales ascendieron a Ps.5,639,354, en comparación con Ps.5,479,796 registrados en el mismo periodo de 2024, lo que representa un incremento del 2.9%.

En el mismo trimestre, los costos de operación de las propiedades de inversión que generaron ingresos fueron de Ps.4,830,526, frente a Ps.5,346,646 en el cuarto trimestre de 2024, lo que implica una disminución del 9.7%. Esta reducción se debió, entre otros factores, a menores costos asociados al impuesto predial.

Por otro lado, los costos de operación de las propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamiento aumentaron de Ps.133,150 a Ps.808,828, debido principalmente al incremento en el impuesto predial correspondiente a la reserva territorial de la Fibra.

Al 31 de diciembre de 2025, los costos operativos acumulados de los doce meses ascendieron a Ps.22,534,698, lo que representa una disminución del 0.7% en comparación con los Ps.22,687,365 registrados en el mismo periodo de 2024.

Durante los doce meses acumulados de 2025, los costos de operación de las propiedades de inversión que generaron ingresos fueron de Ps.19,487,696, frente a Ps.21,541,543 en el mismo periodo de 2024, lo que implica una disminución de 9.5%. Esta disminución se debió, entre otros factores, a menores gastos relacionados con el impuesto predial, seguros y mantenimiento.

Finalmente, los costos de operación de las propiedades de inversión que no generaron ingresos en los doce meses acumulados de 2025 aumentaron 165.9%, al pasar de Ps.1,145,822 a Ps.3,047,001, debido principalmente al ajuste en el impuesto predial correspondiente a la reserva territorial de la Fibra.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Gastos de administración

Durante el cuarto trimestre de 2025, los gastos de administración totalizaron Ps.28,554,428, lo que representa un incremento del 10.2% respecto a los Ps.25,916,535 registrados en el mismo periodo de 2024. Este aumento se debió principalmente a variaciones en los costos fijos asociados con la operación del fideicomiso.

La UAFIDA del cuarto trimestre de 2025 se ubicó en Ps.38,812,076, lo que representa una caída del 20.1% en comparación con los Ps.48,561,535 registrados en el cuarto trimestre de 2024. Este resultado refleja principalmente la apreciación del peso.

Durante 2024 y 2025 no se realizaron provisiones por sueldos y salarios variables asociados a los KPI's del Administrador, debido a que, al no existir nuevos desarrollos ni actividad de renta de inmuebles, dichos indicadores no fueron establecidos. Esta medida contribuyó a evitar gastos adicionales y a alinear los intereses del Administrador con los de los inversionistas.

En el acumulado de los doce meses de 2025, los gastos de administración ascendieron a Ps.108,606,296, comparados con los Ps.104,320,639 del mismo periodo del año anterior, lo que representa una variación de 4.1%.

Durante el tercer trimestre de 2025 se llevó a cabo la recuperación de la fianza otorgada por un arrendatario anterior. El monto neto actualizado ascendió a Ps.101,585,370, fortaleciendo la posición financiera y de liquidez de la Fibra.

Por su parte, la UAFIDA acumulada al 31 de diciembre de 2025 alcanzó Ps.274,803,652, lo que equivale a un incremento del 87.3% en comparación con los Ps.146,723,397 registrados al 31 de diciembre de 2024.

Gastos por interés

Por su parte, los gastos por intereses en el cuarto trimestre de 2025 sumaron Ps.31,736,612, lo que representa una caída del 14.8% en comparación con los Ps.37,257,241 del mismo periodo de 2024, y se debe a apreciación de peso mexicano frente a dólar americano. En el acumulado, estos gastos totalizaron Ps.134,547,076, un aumento del 11.8% respecto a los Ps.120,378,499 registrados en los doce meses de 2024. Estos montos incluyen el pago de intereses de la deuda y sus amortizaciones.

Información a revelar sobre gastos por naturaleza [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre activos para exploración y evaluación [bloque de texto]

No aplica.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información a revelar sobre medición del valor razonable [bloque de texto]

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.

Para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

Nivel 1 Se consideran precios de cotización 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 Ingreso; y
- Enfoque de Mercado

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 de capitalización directa y el método de flujo de efectivo.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 en 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). Con base en información de mercado, revisar si es práctica común los subsidios para mejoras, periodos de gracia, 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, estimar 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:
 - o Calidad y características generales del inmueble.
 - o Ubicación
 - o Calidad crediticia de los inquilinos
 - o Término promedio de ocupación.
 - o Situación del mercado inmobiliario
 - o Riesgo Inmobiliario y
 - o Riesgo país, entre otros.

Los factores que pueden afectar al valor son los siguientes:

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

El valor de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2025 ascendió a Ps.5,143,537,633, reflejando un ligero incremento respecto a los Ps.5,104,699,055 registrados al 31 de diciembre de 2024. Este resultado demuestra la estabilidad del portafolio inmobiliario de la Fibra durante los doce meses de 2025.

Información a revelar sobre el valor razonable de instrumentos financieros [bloque de texto]

Los instrumentos financieros son valuados desde su adquisición a valor de mercado que es el valor razonable con cambios a resultados.

En el trimestre, los ingresos por intereses derivados de instrumentos financieros se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por primas y comisiones [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Por su parte, los gastos por intereses en el cuarto trimestre de 2025 sumaron Ps.31,736,612, lo que representa una caída del 14.8% en comparación con los Ps.37,257,241 del mismo periodo de 2024, y se debe a apreciación de peso mexicano frente a dólar americano. En el acumulado, estos gastos totalizaron Ps.134,547,076, un aumento del 11.8% respecto a los Ps.120,378,499 registrados en los doce meses de 2024. Estos montos incluyen el pago de intereses de la deuda y sus amortizaciones.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) financieros [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

Los ingresos por intereses ganados alcanzaron Ps.8,990,254 en el cuarto trimestre de 2025, una disminución del 2.5% frente a los Ps.9,217,111 del 4T24. En el acumulado, los ingresos por intereses ascendieron a Ps.40,226,242, un aumento del 13.4% en comparación con los Ps.35,473,574 registrados en los doce meses de 2024. Estos ingresos provienen principalmente de inversiones temporales en valores gubernamentales realizadas con excedentes de efectivo.

Información a revelar sobre activos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

Todos los instrumentos financieros adquiridos fueron designados a valor razonable con cambios a resultados.

Información a revelar sobre instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Todos los instrumentos financieros adquiridos fueron designados a valor razonable con cambios a resultados.

Información a revelar sobre instrumentos financieros designados como a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Todos los instrumentos financieros adquiridos fueron designados a valor razonable con cambios a resultados.

Información a revelar sobre instrumentos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Todos los instrumentos financieros adquiridos fueron designados a valor razonable con cambios a resultados.

Información a revelar sobre pasivos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre gestión del riesgo financiero [bloque de texto]

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, también para asegurar la capacidad de hacer distribuciones a los tenedores de CBFIs y para satisfacer cualquier futura obligación de deuda.

Durante el 3T20 se 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 para el desarrollo de propiedades industriales y usos corporativos generales.

Como resultado de la suscripción los CBFIs en circulación se incrementaron de 32,399,312 a 56,257,365. Dicha suscripción representa el 42.4% del total de CBFIs en circulación.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Con el objeto de seguir atendiendo las oportunidades de inversión y en relación con el modelo de negocios que se estableció en la OPI, el pasado 2 de octubre Fibra Upsite celebró un contrato de crédito con Bancomext, por un monto de hasta US\$50 millones.

La Asamblea de 30 de marzo de 2022 nos autorizó la ampliación por parte del Fiduciario, con cargo exclusivo al Patrimonio del Fideicomiso, de la línea de crédito global ofrecida por el Banco de Comercio Exterior, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo ("Bancomext"), por un monto adicional de hasta US\$50'000,000.00 (CINCUENTA MILLONES 00/100) de dólares, moneda del curso legal de los Estados Unidos de América, en el entendido que deberá respetarse la Política de Endeudamiento como está establecida en el Fideicomiso.

En septiembre de 2022 Fibra Upsite realizó la cuarta disposición de su línea global de USD\$100 millones con Bancomext por un monto de USD\$10.6 millones a un plazo de 7 años y con una tasa fija de 6.15%. Los primeros dos años del servicio de la deuda comprenderán únicamente el pago de intereses, y posteriormente, sobre la base de un calendario de amortización de 25 años, se pagarán mensualmente el principal y los intereses correspondientes.

Se realizó la quinta disposición de la línea global de USD\$100 millones con Bancomext por un monto de USD\$10.35 millones a un plazo de 7 años y con una tasa variable de 2.30% más SOFR 1M. 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.

Durante 3T23 se realizó la sexta disposición de la línea global de USD\$100 millones con Bancomext por un monto de USD\$24.6 millones a un plazo de 7 años y con una tasa variable de 2.38% más SOFR 1M. 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.

Durante el 4T23, 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.

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 5.90%. 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.

Nuestros requerimientos de liquidez a corto plazo consisten principalmente de fondos para cubrir gastos operativos y otros gastos directamente relacionados con nuestras propiedades.

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 la emisión de valores que podamos (pretendemos) llevar a cabo en el mercado público.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información a revelar sobre la adopción por primera vez de las NIIF [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre gastos generales y administrativos [bloque de texto]

El Comité Técnico de Fibra Upsite aprueba 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.

Durante el cuarto trimestre de 2025, los gastos de administración totalizaron Ps.28,554,428, lo que representa un incremento del 10.2% respecto a los Ps.25,916,535 registrados en el mismo periodo de 2024. Este aumento se debió principalmente a variaciones en los costos fijos asociados con la operación del fideicomiso.

La UAFIDA del cuarto trimestre de 2025 se ubicó en Ps.38,812,076, lo que representa una caída del 20.1% en comparación con los Ps.48,561,535 registrados en el cuarto trimestre de 2024. Este resultado refleja principalmente la apreciación del peso.

Durante 2024 y 2025 no se realizaron provisiones por sueldos y salarios variables asociados a los KPI's del Administrador, debido a que, al no existir nuevos desarrollos ni actividad de renta de inmuebles, dichos indicadores no fueron establecidos. Esta medida contribuyó a evitar gastos adicionales y a alinear los intereses del Administrador con los de los inversionistas.

En el acumulado de los doce meses de 2025, los gastos de administración ascendieron a Ps.108,606,296, comparados con los Ps.104,320,639 del mismo periodo del año anterior, lo que representa una variación de 4.1%.

Durante el tercer trimestre de 2025 se llevó a cabo la recuperación de la fianza otorgada por un arrendatario anterior. El monto neto actualizado ascendió a Ps.101,585,370, fortaleciendo la posición financiera y de liquidez de la Fibra.

Por su parte, la UAFIDA acumulada al 31 de diciembre de 2025 alcanzó Ps.274,803,652, lo que equivale a un incremento del 87.3% en comparación con los Ps.146,723,397 registrados al 31 de diciembre de 2024.

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

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

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

inmuebles y derechos de crédito respecto de financiamientos otorgados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso para esos fines, con garantía hipotecaria o fiduciaria de los bienes inmuebles respectivos, todo ello dentro de México, o fuera de México si lo autoriza la Asamblea de Tenedores y lo permiten las disposiciones aplicables a las Fibras.

Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" por sus siglas en inglés) y sus Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera ("IASB" por sus siglas en inglés), aplicables a entidades que reportan bajo IFRS.

a. Costo Histórico

Los Estados Financieros, han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por el efectivo y equivalentes de efectivo, las propiedades de inversión, que se valúan a su valor razonable, según se describe en las políticas contables más adelante.

b. Valor Razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1. Se considera precios de cotizaciones en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación.
- Nivel 2. Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1 sea directa o indirectamente.
- Nivel 3. Considera datos de entrada no observables. Todas las propiedades de inversión son de categoría Nivel 3.

c. Moneda Funcional y de Informe

Los montos incluidos en los Estados Financieros del Fideicomiso se expresan en la moneda del entorno económico primario donde opera (moneda funcional).

La moneda en que se presentan los Estados Financieros es el peso mexicano, que a su vez es la moneda funcional y de presentación.

d. Negocio en Marcha

La estructura financiera del Fideicomiso, le ha permitido operar con liquidez. El presupuesto y las proyecciones financieras del Fideicomiso, tomando en cuenta las posibles variaciones en el desempeño operacional, muestran que el Fideicomiso es capaz de operar como negocio en marcha. Fibra Upsite, se encuentra al corriente de sus obligaciones de pago, así como en las obligaciones de hacer o no hacer, establecidas en el contrato del propio Fideicomiso.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La Administración tiene una expectativa razonable de que el Fideicomiso, cuenta con los recursos suficientes para continuar operando como negocio en marcha en un futuro previsible. En consecuencia, el Fideicomiso, considera la base de negocio en marcha para preparar sus Estados Financieros Consolidados.

Resumen de las principales políticas contables

a. Instrumentos financieros - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial, salvo para instrumentos financieros, a valor razonable con cambios en resultados, los cuales se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican. Ver el desglose de las categorías de instrumentos financieros en la Nota 9 y el tratamiento contable para cada categoría en las políticas contables que se describen a continuación.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores gubernamentales a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo en un período no mayor a tres meses. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. Cualquier equivalente de efectivo cuya liquidez sea mayor a tres meses se presenta dentro de la línea de Inversiones.

Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, inversiones conservadas al vencimiento, activos financieros disponibles para su venta, préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial. A la fecha de estos estados financieros, el Fideicomiso únicamente tiene instrumentos clasificados como cuentas por cobrar.

Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar, préstamos y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro.

Las cuentas por cobrar representan derechos derivados de los ingresos por arrendamiento de locales y estacionamientos e ingresos por cuotas de mantenimiento y se presentan netas de descuentos.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto las cuentas por cobrar a corto plazo, cuando el reconocimiento de los intereses sea inmaterial.

Deterioro del valor de los activos financieros

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los activos financieros, distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al cierre de cada ejercicio. Los activos financieros se deterioran cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos futuros de efectivo estimados de la inversión han sido afectados. Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Baja de activos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo son transferidos a otra entidad.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos de la entidad. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en certificados liquidables con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como "patrimonio contribuido" y no impactan los resultados del período.

Los instrumentos financieros emitidos por el Fideicomiso, incluyendo las opciones de sobreasignación, cumplen con la definición de instrumentos de capital y se presentan como tales.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción. Se valúan posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.

Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

Derivados implícitos

Los derivados implícitos en un contrato anfitrión no derivado se tratan como derivados por separado cuando sus riesgos y características no están cercanamente relacionados con los del contrato anfitrión y dicho contrato no se valúa

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

a valor razonable a través de pérdidas y ganancias. Fibra Upsite ha determinado que no tiene ningún derivado implícito en sus contratos de arrendamiento.

b. Propiedades de inversión - Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o plusvalías. Las propiedades de inversión adquiridas se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de activos. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

Los valores razonables son determinados por Fibra Upsite con la asistencia de valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos:

- (i) Cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y
- (ii) Al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión.

Cuando el Fideicomiso tiene una propiedad bajo arrendamiento operativo para obtener ingresos de alquiler o para obtener plusvalías, o ambas, se clasifica y contabiliza como propiedad de inversión.

Una propiedad de inversión se da de baja a su disposición o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente fuera de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su disposición. Cualquier ganancia o pérdida surgida al dar de baja la propiedad (calculado como la diferencia entre los ingresos netos y el valor contable de los inmuebles de inversión) se incluye en utilidad o pérdida en el período en el cual la propiedad se da de baja.

c. Provisiones - Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que el Fideicomiso será requerido para liquidar la obligación y se puede estimar. El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.

d. Transacciones en moneda extranjera - Al preparar los estados financieros, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de Fibra Upsite se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan dichas operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se revalúan a los tipos de cambio vigentes a esa fecha y generan fluctuaciones cambiarias y se reconocen en los resultados del periodo.

e. Impuestos a la utilidad - El Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación como Fibra para fines del impuesto sobre la renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad.

f. 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

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

g. 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

Información a revelar sobre la hipótesis de negocio en marcha [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre el crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre subvenciones del gobierno [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre deterioro de valor de activos [bloque de texto]

No aplica.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información a revelar sobre impuestos a las ganancias [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre empleados [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2025, la compañía no cuenta con empleados.

Información a revelar sobre personal clave de la gerencia [bloque de texto]

Principales ejecutivos:

- **Director General y Director Jurídico:** **RODOLFO GERARDO BALMACEDA GARCÍA** cuenta con más de 31 años de experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo haber sido socio fundador, director general, director comercial y director de comunicación de una de las empresas líderes en el sector inmobiliario que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.
- **Director de Estrategia de Negocios:** **ALEJANDRO ITUARTE EGEA** cuenta con más de 27 años de experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo haber sido el director de finanzas y administración y director de inversiones de una de las empresas líderes en el sector inmobiliario que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.
- **Director de Desarrollo de Negocios:** **ROQUE ALONSO TRUJILLO QUINTANA** cuenta con más de 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.
- **Director Comercial:** **JUAN CARLOS TALAVERA DE NORIEGA** 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.
- **Director de desarrollo:** **DANIEL ROBERTO TRUJILLO QUINTANA** cuenta con más de 23 años de experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo haber sido director de desarrollo de una de las empresas líderes en el sector inmobiliario que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.
- **Director regional:** **ALEJANDRO LELO DE LARREA GAUDIANO** cuenta con más de 13 años de experiencia en el sector inmobiliario y de la construcción, incluyendo haber sido gerente de sustentabilidad de una de las empresas líderes en el sector inmobiliario que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- **Director de Administración y Finanzas:** IGA MARIA WOLSKA cuenta con más de 14 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.

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.

Para más información [ver “Información a revelar sobre la naturaleza del negocio – Administradores”].

Información biográfica de los miembros independientes:

Periodo de los miembros del Comité Técnico

Nombre	Tiempo	Asignación	Forma de Asignación	Fecha de última ratificación
Javier Fernández Guerra	7 años	12 de junio de 2018	Contrato de Fideicomiso	19 de marzo de 2025
Vicente Saisó Alva	7 años	12 de junio de 2018	Contrato de Fideicomiso	19 de marzo de 2025
Mariángela Garza Amador	7 años	12 de junio de 2018	Contrato de Fideicomiso	19 de marzo de 2025
José Antonio Martí Cotarelo	7 años	12 de junio de 2018	Contrato de Fideicomiso	19 de marzo de 2025
Lenora Marie Suki	4 años	17 de marzo de 2021	Asamblea Ordinaria	19 de marzo de 2025
Claudia Alva Dominguez	1 años	11 de abril de 2024	Asamblea Ordinaria	19 de marzo de 2025
Enrique Estevez Alverde	7 años	12 de junio de 2018	Contrato de Fideicomiso	19 de marzo de 2025
Juan Manuel Valle Pereña	3 años	30 de marzo de 2022	Asamblea Ordinaria	19 de marzo de 2025
Miguel Ángel Corona Gaspar	7 meses	19 de marzo de 2025	Asamblea Ordinaria	-
Francisco Javier Martínez García	7 años	13 de noviembre de 2018	Asamblea Ordinaria	19 de marzo de 2025
Oscar Ricardo Uribe Fernández	6 años	28 de marzo de 2019	Asamblea Ordinaria	19 de marzo de 2025
Rodolfo Gerardo Balmaceda García	7 años	12 de junio de 2018	Contrato de Fideicomiso	19 de marzo de 2025
Alejandro Ituarte Egea	7 años	12 de junio de 2018	Contrato de Fideicomiso	19 de marzo de 2025
Roque Alonso Trujillo Quintana	7 años	12 de junio de 2018	Contrato de Fideicomiso	19 de marzo de 2025
Juan Carlos Talavera De Noriega	7 años	12 de junio de 2018	Contrato de Fideicomiso	19 de marzo de 2025

Javier Fernández Guerra

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Javier es Ingeniero Civil por la Universidad Anáhuac y estudió una maestría en Administración de Empresas por The American University de Washington D.C. Actualmente se desempeña como inversionista independiente. Fue socio y miembro del consejo de administración de Corporación Inmobiliaria Vesta (Vesta) durante dieciocho años. Se desempeñó como consejero delegado de la presidencia de Grupo SONI en el cual también fue director de finanzas y director inmobiliario durante diecinueve años. Se desempeñó como asesor financiero y bursátil del presidente del consejo de administración de Aeroméxico y fungió como director de finanzas y administración de Aeroméxico y Mexicana de Aviación durante tres años. Aunado a esto se desempeñó como miembro del consejo de administración de AeroPerú durante tres años. Fue director de fusiones y adquisiciones y director adjunto de financiamiento corporativo en Operadora de Bolsa durante cinco años.

Vicente Saisó Alva

Vicente es director corporativo de Sustentabilidad de CEMEX. Cuenta con una licenciatura en contaduría pública por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y tiene un MBA de la escuela de negocios Kellogg de la Universidad de Northwestern en Chicago. Dentro de CEMEX fue vicepresidente de Planeación Estratégica en las regiones de Asia y Mediterráneo y también fue director de país de CEMEX en Tailandia. Dentro de su responsabilidad actual, coordina la ejecución de iniciativas de sustentabilidad a ser implementadas en todas las operaciones de CEMEX a nivel global. Es representante de CEMEX en el World Business Council for Sustainable Development (WBCSD), en el Consejo Directivo de CESPEDES (que forma parte del Consejo Coordinador Empresarial) y en el Consejo Directivo del Fondo de Agua Metropolitano de Monterrey. Es presidente del Grupo de Sustentabilidad del Comité de Emisoras de la Bolsa Mexicana de Valores.

Mariángela Garza Amador

Mariángela cuenta con más de 26 años de experiencia en el sistema financiero. Actualmente se desempeña como CEO de una Oficina de Inversiones Familiar. Previamente estuvo 9 años como Directora de Inversiones en Afore Coppel, donde tuvo la oportunidad de participar en la creación y desarrollo de la parte financiera del Grupo. Trabajó durante 9 años en Dresdner Bank, como gestor del portafolio de sociedades de inversión de deuda, y en 1996 participó en la creación de Afore Bancrecer-Dresdner e implementó una de las primeras Siefores como operadora de deuda. Inició su carrera profesional en GBM, Casa de Bolsa en el área de Mercado de Dinero Internacional y en 1994 trabajó en la CNBV en el área de supervisión bancaria. Estudió la licenciatura en administración de empresas en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), ha tomado varios cursos de especialización y certificación en finanzas, inversiones y derivados y en 2011 realizó el programa de alta dirección de empresas en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE).

Claudia Alva Domínguez

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 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 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.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

José Antonio Martí Cotarelo

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.

Lenora Marie Suki

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.

Enrique Estevez Alverde

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

Oscar Ricardo Uribe Fernández

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

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

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

Miguel Ángel Corona Gaspar

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Miguel Corona se incorporó a Afore Coppel en abril de 2014 como Gerente de Portafolio (PM), cubriendo Renta Variable, Renta Fija e Inversiones Alternativas. En febrero de 2022, fue ascendido a Director de Inversiones Alternativas, donde supervisa un portafolio con un NAV cercano a \$110 mil mdp que incluye 12 FIBRAS, 18 CKDs y 2 Cerpis (con más de 75 Fondos Privados).

Con más de 17 años de experiencia en el sector financiero, Miguel inició su carrera en Inversora Bursátil S.A. de C.V. Casa de Bolsa Inbursa como Ejecutivo de Fondos de Inversión. Antes de unirse a Afore Coppel, laboró en la Banca privada de Grupo Financiero HSBC México S.A.

Miguel es Licenciado en Finanzas por la Universidad Tecnológica de México (UNITEC) y cuenta con un MBA del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM).

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.

Información a revelar de contratos de seguro [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2025, la compañía cuenta con el seguro de Responsabilidad Civil para sus consejeros y funcionarios.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información a revelar sobre ingresos ordinarios por primas de seguro [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2025, la compañía no cuenta con ingresos por primera de seguros.

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2025, la compañía no cuenta con activos intangibles.

Información a revelar sobre activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2025, la compañía no cuenta con activos intangibles o crédito mercantil.

Información a revelar sobre gastos por intereses [bloque de texto]

Por su parte, los gastos por intereses en el cuarto trimestre de 2025 sumaron Ps.31,736,612, lo que representa una caída del 14.8% en comparación con los Ps.37,257,241 del mismo periodo de 2024, y se debe a apreciación de peso mexicano frente a dólar americano. En el acumulado, estos gastos totalizaron Ps.134,547,076, un aumento del 11.8% respecto a los Ps.120,378,499 registrados en los doce meses de 2024. Estos montos incluyen el pago de intereses de la deuda y sus amortizaciones.

Información a revelar sobre ingresos por intereses [bloque de texto]

Permitidas. Según dicho contrato, éstas comprenden 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 acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda.

Los ingresos por intereses ganados alcanzaron Ps.8,990,254 en el cuarto trimestre de 2025, una disminución del 2.5% frente a los Ps.9,217,111 del 4T24. En el acumulado, los ingresos por intereses ascendieron a Ps.40,226,242, un aumento del 13.4% en comparación con los Ps.35,473,574 registrados en los doce meses de 2024. Estos ingresos provienen principalmente de inversiones temporales en valores gubernamentales realizadas con excedentes de efectivo.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por intereses [bloque de texto]

La información sobre ingresos por intereses fue incluida anteriormente.

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre pasivos por contratos de inversión [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre propiedades de inversión [bloque de texto]

El valor de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2025 ascendió a Ps.5,143,537,633, reflejando un ligero incremento respecto a los Ps.5,104,699,055 registrados al 31 de diciembre de 2024. Este resultado demuestra la estabilidad del portafolio inmobiliario de la Fibra durante los doce meses de 2025.

Información a revelar sobre inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

No aplica.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información a revelar sobre inversiones distintas de las contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2025, el patrimonio contribuido ascendió a Ps.1,299,166,747, en comparación con Ps.1,839,372,392 registrados al 31 de diciembre de 2024. La disminución se debe al reembolso de capital, así como a la cancelación de los CBFIs recomprados durante 2024.

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2025 la compañía tiene Ps.23,368,312 por anticipos por arrendamiento.

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

A. Contrato de Arrendamiento Tijuana

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

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

B. Contrato de Arrendamiento Tijuana

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Dicho contrato de arrendamiento ha tenido una modificación.

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

D. Contrato de Arrendamiento Ciudad Juárez

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

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

E. Contrato de Arrendamiento Ciudad Juárez

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

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

F. Contrato de Arrendamiento Tijuana

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

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

G. Contrato de Arrendamiento Tijuana

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

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

H. Contrato de Arrendamiento Ciudad Juárez

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

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

I. Contrato de Arrendamiento Ciudad Juárez

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

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

J. Contrato de Arrendamiento Ciudad Juárez

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

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

K. Contrato de Arrendamiento Ciudad Juárez

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

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

L. Contrato de Arrendamiento Ciudad Juárez

El 30 de diciembre de 2022 el Fideicomiso celebró un contrato de arrendamiento con una empresa dedicada a la producción, ensamblaje, almacenamiento de productos eléctricos. Dicho contrato contempla la construcción y

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

arrendamiento del edificio que se identificara como Upsite Juárez - 5, dentro del parque industrial denominado Upsite Park Juárez II, con una superficie de aproximadamente de 197,722 pies cuadrados.

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

M. Contrato de Arrendamiento Ciudad Juárez

El 30 de diciembre de 2023 el Fideicomiso celebró un contrato de arrendamiento con una empresa relacionada a los productos de plástico moldeado y similares y al ensamblaje de otros productos. Dicho contrato contempla la construcción y arrendamiento del edificio que se identificara como Upsite Juárez – 6-A, dentro del parque industrial denominado Upsite Park Juárez II, con una superficie de aproximadamente de 208,229 pies cuadrados.

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

Ñ. Contrato de Arrendamiento Tlaxcala

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

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

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.

Información a revelar sobre riesgo de liquidez [bloque de texto]

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

Nuestra capacidad para vender 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

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

Durante tercer trimestre de 2020 se 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 para el desarrollo de propiedades industriales y usos corporativos generales.

Como resultado de la suscripción los CBFIs en circulación se incrementaron de 32,399,312 a 56,257,365. Dicha suscripción representa el 42.4% del total de CBFIs en circulación.

Con el objeto de seguir atendiendo las oportunidades de inversión y en relación con el modelo de negocios que se estableció en la OPI, el pasado 2 de octubre Fibra Upsite celebró un contrato de crédito con Bancomext, por un monto de hasta US\$50 millones.

La Asamblea de 30 de marzo de 2022 nos autorizó la ampliación por parte del Fiduciario, con cargo exclusivo al Patrimonio del Fideicomiso, de la línea de crédito global ofrecida por el Banco de Comercio Exterior, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo ("Bancomext"), por un monto adicional de hasta US\$50'000,000.00 (CINCUENTA MILLONES 00/100) de dólares, moneda del curso legal de los Estados Unidos de América, en el entendido que deberá respetarse la Política de Endeudamiento como está establecida en el Fideicomiso.

Nuestros requerimientos de liquidez a corto plazo consisten principalmente de fondos para cubrir gastos operativos y otros gastos directamente relacionados con nuestras propiedades.

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 la emisión de valores que podamos (pretendemos) llevar a cabo en el mercado público.

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a bancos [bloque de texto]

El pasado 15 de diciembre, se realizó la primera disposición al amparo del contrato de crédito (USD\$50.0 millones) 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, Fibra Upsite realizó la segunda disposición de su línea global de USD\$50 millones con Bancomext por un monto de USD\$13.45 millones a un plazo de 7 años. La tasa de interés fija promedio de las disposiciones que se han realizado hasta la fecha es del 3.54%. Los primeros dos años del servicio de la deuda

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

El 18 de marzo de 2022, se realizó la segunda disposición al amparo de dicho contrato por un monto de USD\$17,450,000 millones con una tasa de interés LIBRO 1M más un spread de 3.15%. 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 30 de marzo de 2022 nos autorizó la ampliación por parte del Fiduciario, con cargo exclusivo al Patrimonio del Fideicomiso, de la línea de crédito global ofrecida por el Banco de Comercio Exterior, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo (“Bancomext”), por un monto adicional de hasta US\$50’000,000.00 (CINCUENTA MILLONES 00/100) de dólares, moneda del curso legal de los Estados Unidos de América, en el entendido que deberá respetarse la Política de Endeudamiento como está establecida en el Fideicomiso.

El 15 de septiembre de 2022, Fibra Upsite realizó la cuarta disposición de su línea global de USD\$100 millones con Bancomext por un monto de USD\$10.6 millones a un plazo de 7 años y con una tasa fija de 6.15%. Los primeros dos años del servicio de la deuda comprenderán únicamente el pago de intereses, y posteriormente, sobre la base de un calendario de amortización de 25 años, se pagarán mensualmente el principal y los intereses correspondientes.

Durante el primer trimestre de 2023 se realizó la quinta disposición de la línea global de USD\$100 millones con Bancomext por un monto de USD\$10.35 millones a un plazo de 7 años y con una tasa variable de 2.30% más SOFR 1M. 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.

Durante 3T23 se realizó la sexta disposición de la línea global de USD\$100 millones con Bancomext por un monto de USD\$24.6 millones a un plazo de 7 años y con una tasa variable de 2.38% más SOFR 1M. 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.

Durante 4T23, 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.

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 5.90%. 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.

Índice de apalancamiento

Al 31 de diciembre de 2025, Fibra Upsite registró un nivel de endeudamiento del 34.1%. El índice de cobertura al cierre del 4T25 fue de 5.77 veces, mientras que el índice de apalancamiento se situó en 4.57 veces.

Al 31 de diciembre de 2024, el nivel de endeudamiento fue de 36.4%, con un índice de cobertura de 6.15 veces, debido al periodo de gracia de amortización de la mayor parte de la deuda. El índice de apalancamiento en esa fecha fue de 3.52 veces.

Todas las métricas están calculadas de acuerdo con la definición establecida en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a clientes [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre riesgo de mercado [bloque de texto]

Las actividades del Fideicomiso lo exponen principalmente a los riesgos financieros de cambios en moneda extranjera, inflación y los riesgos que podrían afectar a su condición financiera y los resultados futuros de las operaciones.

A la fecha Fibra Upsite tiene el 100% de su portafolio rentado en dólares de los Estados Unidos de América y con un vencimiento promedio ponderado de 6 años en sus contratos de arrendamiento, lo que representa uno de los perfiles de vencimientos de arrendamientos con mayor antigüedad en el sector inmobiliario industrial de México.

Además, todos los arrendamientos son contratos de arrendamiento "triple net", lo que puede reducir la exposición a los aumentos en los costos y gastos de operación como resultado de la inflación, asumiendo que las propiedades permanecen arrendadas y los clientes cumplen con sus obligaciones al adquirir la responsabilidad de dichos gastos.

Información a revelar sobre el valor de los activos netos atribuibles a los tenedores de las unidades de inversión [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre participaciones no controladoras [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre activos no circulantes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información a revelar sobre activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre objetivos, políticas y procesos para la gestión del capital [bloque de texto]

En virtud del Fideicomiso, se autorizó la emisión de 134,502,076 (ciento treinta y cuatro millones quinientos dos mil setenta y seis) CBFIs de FIBRAUP 18.

En junio de 2018, Fibra Upsite comenzó a cotizar en la Bolsa Mexicana de Valores con una oferta pública inicial de 14,990,009 (catorce millones novecientos noventa mil nueve) CBFIs.

En la fecha de Registro en la BMV, el Fiduciario de Fibra Upsite aportó 17,409,303 (diecisiete millones cuatrocientos nueve mil trescientos tres) CBFIs al Fideicomiso Puente, que corresponden a las contraprestaciones de los Propietarios de los Inmuebles y serán entregados en la fecha en que se formalice en escritura pública la transmisión de la propiedad de los inmuebles a Fibra Upsite. Finalmente se ocuparon 14,118,436 CBFIs.

En Asamblea de Tenedores de fecha 26 de marzo de 2020, se autorizó la emisión de 100,000,000 de CBFIs adicionales para su inscripción preventiva en el RNV al amparo de un programa de colocación, durante un plazo máximo de cinco años. Dicho programa de colocación contempla también la emisión de valores representativos de deuda (CBFs) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, hasta por un monto que no exceda la Política de Endeudamiento establecida en el Fideicomiso. La autorización del programa y de la inscripción preventiva de dichos CBFIs adicionales y CBFs, está aún pendiente por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Asimismo, en esa Asamblea de Tenedores se autorizó disponer de hasta 30,000,000 de los CBFIs que están en tesorería, para ofrecerlos para su suscripción y pago a los Tenedores de CBFIs en la fecha de registro, delegando en el Comité Técnico la definición del precio y demás términos y condiciones para llevar a cabo dicha suscripción. La suscripción deberá llevarse a cabo en o antes del 31 de diciembre del año en curso, y los CBFIs que no sean suscritos, permanecerán en tesorería para ser dispuestos conforme a lo previsto en el Fideicomiso. El producto de la suscripción de estos CBFIs se utilizará primordialmente para inversión en nuevos proyectos y para los demás fines previstos en el Fideicomiso.

Durante el tercer trimestre de 2020 se 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 para el desarrollo de propiedades industriales y usos corporativos generales.

Como resultado de la suscripción los CBFIs en circulación se incrementaron de 32,399,312 a 56,257,365. Dicha suscripción representa el 42.4% del total de CBFIs en circulación.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Con el objeto de seguir atendiendo las oportunidades de inversión y en relación con el modelo de negocios que se estableció en la OPI, el pasado 2 de octubre Fibra Upsite celebró un contrato de crédito con Bancomext, por un monto de hasta US\$50 millones. La cual se amplió por un monto adicional de hasta US\$50 dólares, moneda del curso legal de los Estados Unidos de América durante marzo de 2022.

Al 31 de diciembre de 2025 Fibra Upsite mantiene 78,244,711 de CBFIs en tesorería, así como 1,223,754 CBFIs recomprados bajo el programa de recompra.

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre otros activos circulantes [bloque de texto]

El saldo de efectivo y equivalentes al 31 de diciembre de 2025 fue de Ps.764,969,234, en comparación con Ps.1,285,084,799 registrados al 31 de diciembre de 2024. Esta variación se explica principalmente por el reembolso de capital, el reconocimiento de la cancelación de los CBFIs del Fondo de Recompra, así como por la apreciación del peso mexicano, considerando que la mayor parte del efectivo está denominada en dólares estadounidenses.

Información a revelar sobre otros pasivos circulantes [bloque de texto]

El pasivo circulante se situó en Ps.56,363,351, en comparación con Ps.51,566,543 registrados en diciembre de 2024. Este incremento se explica principalmente por la apreciación del peso mexicano, ya que la deuda de la Fibra está denominada en dólares estadounidenses.

Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre otros activos no circulantes [bloque de texto]

El valor de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2025 ascendió a Ps.5,143,537,633, reflejando un ligero incremento respecto a los Ps.5,104,699,055 registrados al 31 de diciembre de 2024. Este resultado demuestra la estabilidad del portafolio inmobiliario de la Fibra durante los doce meses de 2025.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información a revelar sobre otros pasivos no circulantes [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre otros gastos de operación [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre otros ingresos (gastos) de operación [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre otros resultados de operación [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre anticipos y otros activos [bloque de texto]

No aplica.

**Información a revelar sobre ganancias (pérdidas) por actividades de operación
[bloque de texto]**

No aplica.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información a revelar sobre propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

El valor de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2025 ascendió a Ps.5,143,537,633, reflejando un ligero incremento respecto a los Ps.5,104,699,055 registrados al 31 de diciembre de 2024. Este resultado demuestra la estabilidad del portafolio inmobiliario de la Fibra durante los doce meses de 2025.

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

El pasivo circulante se situó en Ps.56,363,351, en comparación con Ps.51,566,543 registrados en diciembre de 2024. Este incremento se explica principalmente por la apreciación del peso mexicano, ya que la deuda de la Fibra está denominada en dólares estadounidenses.

Información a revelar sobre la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias reconocidos procedentes de contratos de construcción [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre reaseguros [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

Se presenta la participación de Administrador en tabla adjunta:

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

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.	12 meses					
	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Gastos de administración						
Fideicomiso	1,015,093	608,620	66.8	2,928,695	2,508,675	16.7
Administrador	26,431,464	27,030,640	(2.2)	101,252,201	97,269,738	4.1
Porción Variable de Sueldos y Salarios	0	0	na	0	0	na
Auditoría	256,250	394,000	(35.0)	1,025,000	985,000	4.1
Emolumentos	614,243	231,227	165.6	2,456,972	1,924,451	27.7
Seguros	65,060	53,891	20.7	256,515	217,258	18.1
Asociaciones	172,318	146,531	17.6	686,912	582,998	17.8
Otros	0	(2,548,374)	(100.0)	0	832,519	(100.0)
Total Gastos de Administración	28,554,428	25,916,535	10.2	108,606,296	104,320,639	4.1

Información a revelar sobre acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre reservas dentro de capital [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo restringidos [bloque de texto]

El saldo de efectivo y equivalentes al 31 de diciembre de 2025 fue de Ps.764,969,234, en comparación con Ps.1,285,084,799 registrados al 31 de diciembre de 2024. Esta variación se explica principalmente por el reembolso de capital, el reconocimiento de la cancelación de los CBFIs del Fondo de Recompra, así como por la apreciación del peso mexicano, considerando que la mayor parte del efectivo está denominada en dólares estadounidenses.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre capital en acciones, reservas y otras participaciones en el capital contable [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre acuerdos con pagos basados en acciones [bloque de texto]

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".

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

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.

Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

1. Resumen de las principales políticas contables

a. Instrumentos financieros - Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial, salvo para instrumentos financieros, a valor razonable con cambios en resultados, los cuales se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican. Ver el desglose de las categorías de instrumentos financieros en la Nota 9 y el tratamiento contable para cada categoría en las políticas contables que se describen a continuación.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Efectivo y equivalentes de efectivo

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores gubernamentales a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo en un período no mayor a tres meses. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. Cualquier equivalente de efectivo cuya liquidez sea mayor a tres meses se presenta dentro de la línea de Inversiones.

Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, inversiones conservadas al vencimiento, activos financieros disponibles para su venta, préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial. A la fecha de estos estados financieros, el Fideicomiso únicamente tiene instrumentos clasificados como cuentas por cobrar.

Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar, préstamos y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro.

Las cuentas por cobrar representan derechos derivados de los ingresos por arrendamiento de locales y estacionamientos e ingresos por cuotas de mantenimiento y se presentan netas de descuentos.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto las cuentas por cobrar a corto plazo, cuando el reconocimiento de los intereses sea inmaterial.

Deterioro del valor de los activos financieros

Los activos financieros, distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al cierre de cada ejercicio. Los activos financieros se deterioran cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos futuros de efectivo estimados de la inversión han sido afectados. Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Baja de activos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo son transferidos a otra entidad.

Instrumentos de patrimonio

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos de la entidad. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en certificados liquidables con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como “patrimonio contribuido” y no impactan los resultados del período.

Los instrumentos financieros emitidos por el Fideicomiso, incluyendo las opciones de sobreasignación, cumplen con la definición de instrumentos de capital y se presentan como tales.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción. Se valúan posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.

Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

Derivados implícitos

Los derivados implícitos en un contrato anfitrión no derivado se tratan como derivados por separado cuando sus riesgos y características no están cercanamente relacionados con los del contrato anfitrión y dicho contrato no se valúa a valor razonable a través de pérdidas y ganancias. Fibra Upsite ha determinado que no tiene ningún derivado implícito en sus contratos de arrendamiento.

b. Propiedades de inversión - Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o plusvalías. Las propiedades de inversión adquiridas se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de activos. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

Los valores razonables son determinados por Fibra Upsite con la asistencia de valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos:

- (i) Cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y
- (ii) Al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Cuando el Fideicomiso tiene una propiedad bajo arrendamiento operativo para obtener ingresos de alquiler o para obtener plusvalías, o ambas, se clasifica y contabiliza como propiedad de inversión.

Una propiedad de inversión se da de baja a su disposición o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente fuera de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su disposición. Cualquier ganancia o pérdida surgida al dar de baja la propiedad (calculado como la diferencia entre los ingresos netos y el valor contable de los inmuebles de inversión) se incluye en utilidad o pérdida en el período en el cual la propiedad se da de baja.

c. Provisiones - Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que el Fideicomiso será requerido para liquidar la obligación y se puede estimar. El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.

d. Transacciones en moneda extranjera - Al preparar los estados financieros, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de Fibra Upsite se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan dichas operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se revalúan a los tipos de cambio vigentes a esa fecha y generan fluctuaciones cambiarias y se reconocen en los resultados del periodo.

e. Impuestos a la utilidad - El Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación como Fibra para fines del impuesto sobre la renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad.

f. 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.

g. 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.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información a revelar sobre cuentas por cobrar y por pagar por impuestos [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2025, Fibra Upsite tiene Ps.20,372,798 de IVA por recuperar comparado con Ps.73,971,455 al 31 de diciembre de 2024, 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.

Información a revelar sobre proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

No existen pasivos de importancia. Ver "Información a revelar sobre otros pasivos circulantes".

Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2024 ni al 31 de diciembre de 2025 no se registró ningún saldo pendiente por cobrar de los clientes

Información a revelar sobre ingresos (gastos) comerciales [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre acciones propias [bloque de texto]

No aplica.

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

1. Resumen de las principales políticas contables

a. Instrumentos financieros - Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial, salvo para instrumentos financieros, a valor razonable con cambios en resultados, los cuales se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican. Ver el desglose de las categorías de instrumentos financieros en la Nota 9 y el tratamiento contable para cada categoría en las políticas contables que se describen a continuación.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores gubernamentales a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo en un período no mayor a tres meses. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. Cualquier equivalente de efectivo cuya liquidez sea mayor a tres meses se presenta dentro de la línea de Inversiones.

Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, inversiones conservadas al vencimiento, activos financieros disponibles para su venta, préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial. A la fecha de estos estados financieros, el Fideicomiso únicamente tiene instrumentos clasificados como cuentas por cobrar.

Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar, préstamos y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro.

Las cuentas por cobrar representan derechos derivados de los ingresos por arrendamiento de locales y estacionamientos e ingresos por cuotas de mantenimiento y se presentan netas de descuentos.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto las cuentas por cobrar a corto plazo, cuando el reconocimiento de los intereses sea inmaterial.

Deterioro del valor de los activos financieros

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los activos financieros, distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al cierre de cada ejercicio. Los activos financieros se deterioran cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos futuros de efectivo estimados de la inversión han sido afectados. Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Baja de activos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo son transferidos a otra entidad.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos de la entidad. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en certificados liquidables con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como "patrimonio contribuido" y no impactan los resultados del período.

Los instrumentos financieros emitidos por el Fideicomiso, incluyendo las opciones de sobreasignación, cumplen con la definición de instrumentos de capital y se presentan como tales.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción. Se valúan posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.

Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

Derivados implícitos

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los derivados implícitos en un contrato anfitrión no derivado se tratan como derivados por separado cuando sus riesgos y características no están cercanamente relacionados con los del contrato anfitrión y dicho contrato no se valúa a valor razonable a través de pérdidas y ganancias. Fibra Upsite ha determinado que no tiene ningún derivado implícito en sus contratos de arrendamiento.

b. Propiedades de inversión - Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o plusvalías. Las propiedades de inversión adquiridas se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de activos. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

Los valores razonables son determinados por Fibra Upsite con la asistencia de valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos:

- (i) Cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y
- (ii) Al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión.

Cuando el Fideicomiso tiene una propiedad bajo arrendamiento operativo para obtener ingresos de alquiler o para obtener plusvalías, o ambas, se clasifica y contabiliza como propiedad de inversión.

Una propiedad de inversión se da de baja a su disposición o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente fuera de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su disposición. Cualquier ganancia o pérdida surgida al dar de baja la propiedad (calculado como la diferencia entre los ingresos netos y el valor contable de los inmuebles de inversión) se incluye en utilidad o pérdida en el período en el cual la propiedad se da de baja.

c. Provisiones - Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que el Fideicomiso será requerido para liquidar la obligación y se puede estimar. El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.

d. Transacciones en moneda extranjera - Al preparar los estados financieros, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de Fibra Upsite se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan dichas operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se revalúan a los tipos de cambio vigentes a esa fecha y generan fluctuaciones cambiarias y se reconocen en los resultados del periodo.

e. Impuestos a la utilidad - El Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación como Fibra para fines del impuesto sobre la renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad.

f. 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

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

g. 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.

**Descripción de la política contable de activos financieros disponibles para la venta
[bloque de texto]**

No aplica.

Descripción de la política contable para activos biológicos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para costos de préstamos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para préstamos [bloque de texto]

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

No aplica.

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios y crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para flujos de efectivo [bloque de texto]

La política de la compañía es elaborar los estados de flujo de efectivo con base al método indirecto.

Descripción de la política contable para garantías colaterales [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para construcciones en proceso [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos y pasivos contingentes [bloque de texto]

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

No aplica.

Descripción de la política contable de los costos de adquisición [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para los programas de lealtad a los consumidores [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para provisiones para retiro del servicio, restauración y rehabilitación [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para el impuesto sobre la renta diferido [bloque de texto]

No aplica.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Descripción de la política contable para gastos por depreciación [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para baja en cuentas de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

La política de la compañía es clasificar como componentes del efectivo o equivalentes de efectivo, todas aquellas partidas que de acuerdo con su disponibilidad puedan ser fácilmente convertidos en efectivo en un plazo menor a 30 días.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Descripción de la política contable para operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para descuentos y reembolsos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para dividendos [bloque de texto]

En caso de utilidades derivadas del Resultado Fiscal, la entidad distribuirá por lo menos el 95% de su utilidad fiscal como dividendo y el remanente formará parte de los resultados de ejercicios anteriores.

Descripción de la política contable para las ganancias por acción [bloque de texto]

La ganancia por acción se determinará dividiendo el valor en circulación de los CFBI entre el patrimonio neto.

Descripción de la política contable de los derechos de emisiones [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para beneficios a los empleados [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2025, la compañía no cuenta con empleados.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**Descripción de la política contable para gastos relacionados con el medioambiente
[bloque de texto]**

No aplica.

Descripción de la política contable para partidas excepcionales [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para gastos [bloque de texto]

Los gastos son aprobados a través del Comité Técnico mediante el cual se aprueba y ratifica el Presupuesto de Costos y Gastos de Operación de la entidad.

**Descripción de las políticas contables para desembolsos de exploración y evaluación
[bloque de texto]**

No aplica.

Descripción de la política contable para mediciones al valor razonable [bloque de texto]

Los activos sujetos a medición de valor razonable serán todas las propiedades de inversión administradas por el fideicomiso, las cuales se medirán de forma trimestral a su valor de mercado a través de la opinión de un tercero independiente.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Descripción de la política contable para primas e ingresos y gastos por comisiones [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para gastos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos financieros [bloque de texto]

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial, salvo para instrumentos financieros, a valor razonable con cambios en resultados, los cuales se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican.

Descripción de la política contable para garantías financieras [bloque de texto]

No aplica.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Todos los ajustes al valor razonable serán reconocidos en el estado de resultados en la cuenta de resultados.

Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial, salvo para instrumentos financieros, a valor razonable con cambios en resultados, los cuales se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican.

Descripción de la política contable para conversión de moneda extranjera [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para las cuotas de franquicia [bloque de texto]

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

No aplica.

Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]

La moneda funcional de la compañía serán pesos mexicanos.

Descripción de la política contable para el crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de las políticas contables para subvenciones gubernamentales [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para coberturas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para inversiones mantenidas hasta el vencimiento [bloque de texto]

No aplica.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]

De conformidad con la LISR, el resultado fiscal anual se calcula como nuestro ingreso gravable por dicho año menos las deducciones autorizadas, tales como por concepto de intereses, inflación, pérdidas en cambios, depreciación fiscal y pérdidas fiscales acumuladas.

Descripción de las políticas contables de contratos de seguro y de los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

No aplica.

Descripción de la política contable para activos intangibles distintos al crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos por intereses [bloque de texto]

Por los términos del Fideicomiso, el Fiduciario sólo puede invertir en Inversiones Permitidas. Según dicho contrato, éstas comprenden 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 acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda.

Descripción de las políticas contables para inversiones en asociadas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para inversiones en asociadas y negocios conjuntos [bloque de texto]

No aplica.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**Descripción de las políticas contables para inversiones en negocios conjuntos
[bloque de texto]**

No aplica.

Descripción de la política contable para propiedades de inversión [bloque de texto]

No aplica.

**Descripción de la política contable para inversiones distintas de las inversiones
contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]**

No aplica.

Descripción de la política contable para el capital social [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para arrendamientos [bloque de texto]

No aplica.

**Descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar [bloque de
texto]**

No aplica.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Descripción de las políticas contables para la medición de inventarios [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos de minería [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para derechos de minería [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para la compensación de instrumentos financieros [bloque de texto]

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

No aplica.

Descripción de la política contable para activos de petróleo y gas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para los activos de programación [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para provisiones [bloque de texto]

Las provisiones realizadas deberán de ser de realizadas bajo los supuestos de que:

Hay un obligación presente o futura.

Un servicio ha sido prestado y está pendiente su pago.

Descripción de la política contable para la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Descripción de la política contable para el reconocimiento en el resultado del periodo de la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de transacción [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de las políticas contables para las cuentas diferidas de actividades reguladas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para reaseguros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para reparación y mantenimiento [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

No aplica.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Descripción de la política contable para gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para la información financiera por segmentos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para los acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para las transacciones con pagos basados en acciones [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para costos de desmonte [bloque de texto]

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

No aplica.

Descripción de la política contable para subsidiarias [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para los impuestos distintos del impuesto sobre la renta [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de las políticas contables para los beneficios por terminación [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

Se menciona anteriormente.

Descripción de la política contable para clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

No aplica.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Descripción de la política contable para ingresos y gastos comerciales [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para transacciones con participaciones no controladoras [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas [bloque de texto]

Las transacciones con partes relacionadas serán sujetas a un estudio anual para determinar que las operaciones han sido correctamente valuadas y que no han sido transferidos beneficios fiscales a ninguna parte involucrada en la operación.

En el Prospecto de Colocación de fecha 19 de junio de 2018 se reveló que participarían en la aportación de dos terrenos partes relacionadas al Administrador. Dichas operaciones se celebraron en condiciones de mercado y fueran aprobadas por la Asamblea de Tenedores. En base a lo anterior la participación de partes relacionadas representa aproximadamente el 2% de los CBFIs en circulación.

Descripción de la política contable para acciones propias [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para los títulos opcionales [bloque de texto]

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

No aplica.

Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros [bloque de texto]

No aplica.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

La información Financiera al cuarto trimestre de 2025 ha sido preparada de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs o IFRS por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Esta información financiera comprende las operaciones del período que va del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2025 y se compara con el mismo período del año anterior, el cual fue presentado bajo las mismas normas.

La información financiera de los doce meses acumulados de 2025 cubre las operaciones del período comprendido del 1 de enero hasta el 31 de diciembre de 2025.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

El 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 01, 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).

El 21 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 01, 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).

Con la firma de estos dos contratos de arrendamiento dentro del mismo edificio denominado Tijuana 01 en el "Upsite Park Tijuana", con una SBA total de 8,400 metros cuadrados (90,416 pies cuadrados), ocupación es del 100%.

El 17 de marzo de 2020 Fibra Upsite ha firmado un contrato de arrendamiento con Tecma Operaciones ("Tecma"), una subsidiaria de Tecma Group, para la renta de su primer edificio en Ciudad Juárez, dentro del nuevo "Upsite Park Ciudad Juárez". El edificio rentado tiene una superficie bruta arrendable (SBA) de 13,900 m² (149,629 pies cuadrados). El contrato de arrendamiento es por un plazo de 88 meses contados a partir de la fecha de entrega del edificio y está denominado en dólares de los Estados Unidos de América.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Durante el 4T20 se firmaron dos contratos de arrendamiento para el desarrollo de edificios a la medida ("Build to Suit", "BTS") dentro de sus parques "Upsite Juárez Park I" y "Upsite Tijuana Park I" por un total de superficie bruta arrendable (SBA) de 29,952 m² (322,400 pies cuadrados), lo cual representa un crecimiento sobre nuestro portafolio actual del 54%. Ambos proyectos están denominados en moneda extranjera (dólares de los Estados Unidos de América).

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 será utilizada para el desarrollo potencial de aproximadamente 70 mil metros cuadrados adicionales de SBA.

Durante el mes septiembre de 2021 se firmó una carta de compromiso vinculante con un cliente existente, para arrendar el espacio vacante dentro del segundo edificio dentro del parque "Upsite Juárez Park I" por un total de superficie bruta arrendable (SBA) de 6,578 metros cuadrados (70,812 pies cuadrados). El arrendamiento es por años y está denominado en moneda extranjera (dólares de los Estados Unidos de América).

El 7 de enero de 2022 Fibra Upsite firmó un contrato de arrendamiento para el desarrollo de un edificio a la medida ("Build to Suit", "BTS") dentro del parque "Upsite Juarez Park I" por un total de superficie bruta arrendable (SBA) de 20,444 metros cuadrados (218,981 pies cuadrados). El proyecto está denominado en moneda extranjera (dólares de los Estados Unidos de América) y cuenta con un plazo de 120 meses.

El 18 de marzo de 2022, se realizó la segunda disposición al amparo de dicho contrato por un monto de USD\$17,450,000 millones con una tasa de interés LIB OR 1M más un spread de 3.15%. 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.

Derivado de la terminación contractual del antiguo arrendatario de Tlaxcala, Fibra Upsite inició un proceso de reclamación de la fianza expedida por Tokio Marine HCC México, Compañía Afianzadora, S.A. de C.V., por un monto de \$90,752,448.80 (noventa millones setecientos cincuenta y dos mil cuatrocientos cuarenta y ocho pesos 80/100 M.N.), así como un juicio ejecutivo mercantil en Monterrey, Nuevo León.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

En dicho procedimiento se obtuvieron sentencias de primera y segunda instancia favorables, condenando a la afianzadora al pago del monto total amparado por la póliza, más actualización e intereses.

Finalmente, el 29 de julio de 2025 , y en atención a lo aprobado por el órgano de gobierno de la Fibra, se formalizó un Convenio de Transacción con Tokio Marine HCC México, Compañía Afianzadora, S.A. de C.V. , mediante el cual se dio por concluida la controversia judicial . Con ello, se pusieron fin a todos los procedimientos relacionados , en términos satisfactorios para la Fibra y sin afectación a la operación o estabilidad financiera del fideicomiso.

Se firmaron dos contratos de arrendamiento para el espacio vacante dentro del cuarto edificio dentro del parque "Upsite Juárez Park II" por una superficie bruta arrendable de (SBA) de 18,368 metros cuadrados (197,711 pies cuadrados). Ambos contratos están denominados en dólares de los Estados Unidos de América y ambos se firmaron por un plazo de 7 años.

El 30 de diciembre de 2022 se firmó un contrato de arrendamiento con un cliente nuevo que arrendará el quinto edificio dentro del parque " Upsite Juárez Park II" con una superficie bruta arrendable (SBA) total de 18,368 metros cuadrados (197,711 pies cuadrados). El arrendamiento también será por 7 años y está denominado en dólares de los Estados Unidos de América.

Fibra Upsite realizó la cuarta disposición de su línea global de USD\$100 millones con Bancomext por un monto de USD\$10.6 millones a un plazo de 7 años y con una tasa fija de 6.15%. Los primeros dos años del servicio de la deuda comprenderán únicamente el pago de intereses, y posteriormente, sobre la base de un calendario de amortización de 25 años, se pagarán mensualmente el principal y los intereses correspondientes.

Durante 1T23 se firmó un contrato de arrendamiento con un nuevo cliente que ocupará el edificio completo en Tlaxcala, el cual tiene una superficie bruta arrendable (SBA) de 31,920 metros cuadrados (343,584 pies cuadrados). El contrato de arrendamiento es por 10 años y está denominado en dólares de los Estados Unidos de América.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Durante el primer trimestre de 2023 se realizó la quinta disposición de la línea global de USD\$100 millones con Bancomext por un monto de USD\$10.35 millones a un plazo de 7 años y con una tasa variable de 2.38% más SOFR 1M. 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.

Durante 3T23 se realizó la sexta disposición de la línea global de USD\$100 millones con Bancomext por un monto de USD\$24.6 millones a un plazo de 7 años y con una tasa variable de 2.38% más SOFR 1M. 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.

Durante 4T23, 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.

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 5.90%. 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.

El 7 de abril de 2025, la CNBV notificó a Fibra Upsite una sanción administrativa por la omisión en el envío de cierta información. Dicha sanción fue pagada el día 25 de abril de 2025.

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 retroactiva en los Estados Financieros Auditados (Nota 3, inciso c).

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El 14 de octubre de 2025, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores emitió el Oficio No. 153/1742/2025, mediante el cual autorizó la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores (RNV) de los CBFIs bajo el número 3265-1.81-2025-047.

Dicha autorización tuvo por objeto modificar el título correspondiente, a fin de reflejar la cancelación de los CBFIs recomprados en 2024, así como la sustitución del Representante Común.

En cumplimiento de lo anterior, con fecha 22 de octubre de 2025, se llevó a cabo el canje del título actualizado ante el Indeval.

El 18 de diciembre de 2025, Fibra Upsite anunció su primer reembolso de capital por un monto total de USD \$1.10 por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario (CBFI), el cual será realizado en dos exhibiciones. El primer pago se efectuó el 29 de diciembre de 2025 por USD \$27.9 millones y el segundo será liquidado el 30 de abril de 2026 por el mismo monto, sujeto a la realización de una colocación de capital. Lo anterior significa un "Dividend Yield" Promedio Anual del periodo 2020-2025 del 9.42%, el cual es uno de los más atractivos de nuestra industria.

Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

Se siguieron con base en las Normas Internacionales de Información Financiera.

Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

No aplica.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Explicación de la naturaleza e importe de las partidas, que afecten a los activos, pasivos, capital contable, ganancia neta o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia

No aplica.

Explicación de la naturaleza e importe de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores

No aplica.

Explicación de cuestiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda y capital

Características generales del Programa de Recompra del Fideicomiso

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:

a. Los CBFIs adquiridos sumados a los que hubiesen adquirido previamente, no excedan del cinco por ciento (5%) de la totalidad de CBFIs emitidos.

b. 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.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

c. 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.

d. Se reconocerán los rendimientos que generen los CBFIs, durante el periodo de tenencia, para determinar el resultado fiscal del ejercicio.

e. 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.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- CBFIs:
- (7) El Fiduciario deberá abstenerse de instruir la realización de operaciones de compra o venta de sus
- 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.

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

En el pasado mes de febrero y marzo de 2025 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 2025, hasta por la cantidad de \$ 250,000,000.00. 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, 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.

Para el Programa de Recompra 2025, se ejerció a la cantidad de Ps.3 9,233,422, lo que representa 1,223,754 de CBFIs.

Dividendos pagados, acciones ordinarias

0

Dividendos pagados, otras acciones

0

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción

0.0

Dividendos pagados, otras acciones por acción

0.0

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados

No aplica.

Explicación del efecto de cambios en la composición de la entidad durante periodos intermedios

No aplica.

Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

Se siguieron con base en las Normas Internacionales de Información Financiera.

Descripción de la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final

No aplica.

[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos

Institución	Número de contrato	Tipo de crédito (revolvente, pago a vencimiento, pagos constantes)	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)	
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]				
BANCO NACIONAL DE COEMRCIO EXTERIOR SNC 6	20-352-1915672	CREDITO SIMPLE	USD	NO	NO	2023-11-09	2030-08-25		0.0671	HIPOTECARIO	0	437829000	4516000	5047000	5313000	17886000	405067000	0	0.216	0	
BANCO NACIONAL DE COEMRCIO EXTERIOR SNC 8	20-352-2022705	CREDITO SIMPLE	USD	NO	NO	2024-09-09	2033-08-25		0.059	HIPOTECARIO	0	259546000	513000	1964000	2689000	9075000	245305000	0	0.128	0	
BANCO NACIONAL DE COEMRCIO EXTERIOR SNC 3	20-352-1756074	CREDITO SIMPLE	USD	NO	NO	2022-03-25	2031-02-24		0.0759	HIPOTECARIO	0	294011000	5200000	5263000	5514000	17230000	260804000	0	0.145	0	
BANCO NACIONAL DE COEMRCIO EXTERIOR SNC 1	20-352-1592417	CREDITO SIMPLE	USD	NO	NO	2020-12-15	2029-11-25		0.0318	HIPOTECARIO	0	189092000	3655000	3676000	3781000	11931000	166049000	0	0.093	0	
BANCO NACIONAL DE COEMRCIO EXTERIOR SNC 4	20-352-1812903	CREDITO SIMPLE	USD	NO	NO	2022-08-25	2029-08-25		0.0615	HIPOTECARIO	0	182505000	2740000	2893000	2969000	9363000	164540000	0	0.09	0	
BANCO NACIONAL DE COEMRCIO EXTERIOR SNC 5	20-352-1863812	CREDITO SIMPLE	USD	NO	NO	2023-03-14	2032-03-14		0.0671	HIPOTECARIO	0	181188000	2490000	2564000	2639000	8399000	165096000	0	0.089	0	
BANCO NACIONAL DE COEMRCIO EXTERIOR SNC 7	20-352-2022704	CREDITO SIMPLE	USD	NO	NO	2024-09-09	2033-08-25		0.059	HIPOTECARIO	0	260895000	0	1994000	2992000	10655000	245254000	0	0.129	0	
BANCO NACIONAL DE COEMRCIO EXTERIOR SNC 2	20-352-1703756	CREDITO SIMPLE	USD	NO	NO	2021-04-10	2023-09-25		0.0385	HIPOTECARIO	0	222649000	4346000	4419000	4491000	13981000	195412000	0	0.11	0	
Total Bancarios [Miembro]													2027715000	23460000	27820000	30388000	98520000	1847527000	0		
ISIN y/o clave de pizarra	Listadas (México/Extranjero)	Esquema de amortización	Moneda	¿Se contempla plan de refinanciamiento al vencimiento?	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Monto inicial de la emisión	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)	
Total bursátiles y colocaciones privadas [Miembro]													0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acreeedor	Concepto	Esquema de pago	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)	
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [Miembro]													0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total general [Miembro]													2027715000	23460000	27820000	30388000	98520000	1847527000	0		

Clave de Cotización: FIBRAUP

Trimestre: 4 Año: 2025

FIBRAUP

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[815101] Anexo AA

	Trimestre Actual 2025-10-01 - 2025-12-31
Nivel de endeudamiento o apalancamiento [Sinopsis]	
Endeudamiento [Sinopsis]	
Resumen del plan correctivo	
No aplica.	
Nivel de endeudamiento al cierre del trimestre	0.34
Total de financiamientos	2,027,715,000
Total de deuda bursátil	0
Total de intereses devengados no pagados	0
Activos	5,939,867,000
Total de créditos, préstamos o financiamientos no relevantes	0
Apalancamiento [Sinopsis]	
Nivel de apalancamiento	
4.57	
Nivel de apalancamiento	4.57
Activos	5,939,867,000
Títulos de capital	1,299,167,000
Índice de cobertura de servicio de la deuda [Sinopsis]	
Índice de cobertura de servicio de la deuda	5.77
Activos líquidos	764,969,000
IVA por recuperar	46,600,000
Utilidad operativa estimada	166,879,000
Líneas de crédito revolventes	0
Amortización estimadas intereses	128,271,000
Amortización programadas capital	41,315,000
Gastos de capital recurrentes estimados	0
Gastos de desarrollo no discrecional estimados	0
Comentarios Anexo AA	
<p>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 (40%), o un Índice de Cobertura de Deuda menor a 1, al momento y después de dar efecto a la contratación de dicho crédito, préstamo o financiamiento.</p> <p>La Política de Endeudamiento sólo puede modificarse por resolución de la Asamblea de Tenedores, adoptada por mayoría simple.</p>	