

Clave Cotización

FIBRAUP

Serie

18

Tipo de valor

CERTIFICADOS BURSATILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS NO AMORTIZABLES

Número fideicomiso

3218

Clave participante

FIBRAUP 18

Fecha

2025-09-29

Razón Social

BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA

Lugar

CIUDAD DE MEXICO

Asunto

FIBRA UPSITE ANUNCIA SOBRE LA ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN A SOLICITUD DE LA CNBV.

Documento adjunto



Tipo de evento relevante

Otros eventos relevantes

Evento relevante

FIBRA UPSITE ANUNCIA SOBRE LA ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN A SOLICITUD DE LA CNBV

Documento adjunto

Ciudad de México, 29 de septiembre de 2025

Fibra Upsite (“Upsite”) (BMV: FIBRAUP18), vehículo inmobiliario dedicado al desarrollo, arrendamiento y administración de bienes inmuebles industriales, informa al público inversionista que, en cumplimiento a lo solicitado por la CNBV, se realizó la retrasmisión de los Reportes Trimestrales correspondientes a los años 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 y 2025, en los cuales se complementó información y se efectuaron ajustes en los siguientes apartados:

- Historia y desarrollo del fideicomiso.
- Descripción del negocio (patentes, licencias, marcas, principales clientes, legislación aplicable y régimen fiscal, recursos humanos, desempeño ambiental, información de mercado, estructura de administración, procesos judiciales, derechos, distribuciones).
- Descripción y evolución de los activos del fideicomiso (inmuebles propiedad del fideicomiso, adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios, evolución de los activos del fideicomiso, desempeño de los activos del fideicomiso, cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y en su caso, desinversiones, deudores relevantes).
- Contratos y acuerdos relevantes.
- Administradores, comités y estructura de gobierno corporativo.
- Comisiones, costos y gastos del administrador y asesores.
- Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés.
- Información sobre el mercado de capitales (estructura del fideicomiso y principales tenedores, comportamiento de los CBFIs, formador de mercado).
- Información sobre auditores externos y opiniones de expertos independientes.

Asimismo, la página Web de Upsite ha sido actualizada para contemplar las observaciones de la CNBV en relación con los Reportes Trimestrales antes mencionados.

Finalmente, se informa que la información financiera fue objeto de precisiones en los términos indicados por la CNBV, a efecto de asegurar que las cifras presentadas fueran consistentes con la información dictaminada.

Acerca de Fibra Upsite:

FIBRA Upsite es un vehículo inmobiliario de reciente formación con un planteamiento de inversión único enfocado en potencializar el mercado de las Pequeñas y Medianas Empresas (PYMEs) a través del desarrollo de bienes inmuebles innovadores bajo la estrategia de economía compartida (“sharing economy”). La plataforma comprende cuatro productos principales: Co-Working industrial®, Clusters, edificios industriales tradicionales y espacios de oficinas dentro de los mismos desarrollos.

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. Estas 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.

Para más información:

Fibra Upsite Tel: +52 (55) 2167 0977

Iga Wolska

iwolska@upsite-mexico.com

investor.relations@upsite-mexico.com



Clave Cotización

FIBRAUP

Serie

18

Tipo de valor

CERTIFICADOS BURSATILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS NO AMORTIZABLES

Número fideicomiso

3218

Clave participante

FIBRAUP 18

Fecha

2025-08-07

Razón Social

BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA

Lugar

CIUDAD DE MEXICO

Asunto

Sustitución del Representante Común

Documento adjunto



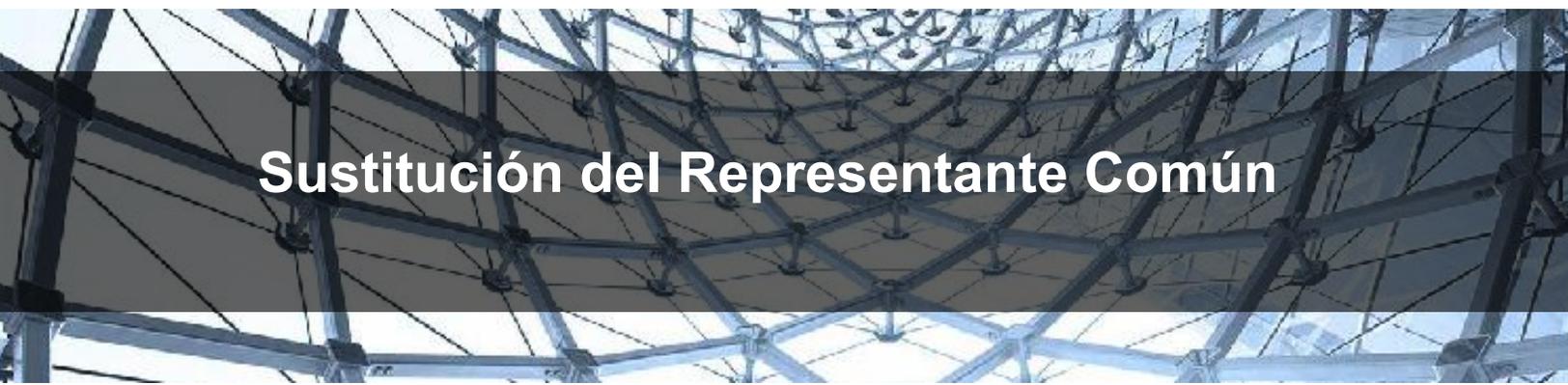
Tipo de evento relevante

Otros eventos relevantes

Evento relevante

Favor de referirse al documento adjunto.

Documento adjunto

A background image showing a complex, geometric dome structure made of metal beams and cables, likely part of a large architectural project. The structure is illuminated from below, creating a dramatic play of light and shadow.

Sustitución del Representante Común

Ciudad de México, 7 de agosto de 2025

Fibra Upsite (“Upsite”) (BMV: FIBRAUP18), vehículo inmobiliario dedicado al desarrollo, arrendamiento y administración de bienes inmuebles industriales, informa al público inversionista que, en cumplimiento de los acuerdos adoptados en la Asamblea Extraordinaria de Tenedores celebrada el pasado 23 de julio de 2025, se ha suscrito el Convenio Modificatorio y de Sustitución mediante el cual CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple deja de fungir como Representante Común del Contrato de Fideicomiso 3218, y en su lugar ha sido designada Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., quien asume dicha función a partir del 6 de agosto de 2025.

Fibra Upsite continuará con el proceso de actualización del Título depositado en el INDEVAL.

Acerca de Fibra Upsite:

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

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.

Para más información:

Fibra Upsite Tel: +52 (55) 2167 0977

Iga Wolska

iwolska@upsite-mexico.com

investor.relations@upsite-mexico.com



Clave Cotización

FIBRAUP

Serie

18

Tipo de valor

CERTIFICADOS BURSATILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS NO AMORTIZABLES

Número fideicomiso

3218

Clave participante

FIBRAUP 18

Fecha

2025-07-25

Razón Social

BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA

Lugar

CIUDAD DE MEXICO

Asunto

INFORMACIÓNSUPLEMENTARIA 2T25

Documento adjunto



Tipo de evento relevante

La información divulgada por la emisora a inversionistas o analistas, nacionales o extranjeros, a través de conferencias telefónicas, correos electrónicos, informes o cualquier otro medio de comunicación

Evento relevante

Favor de referirse al archivo adjunto.

Documento adjunto

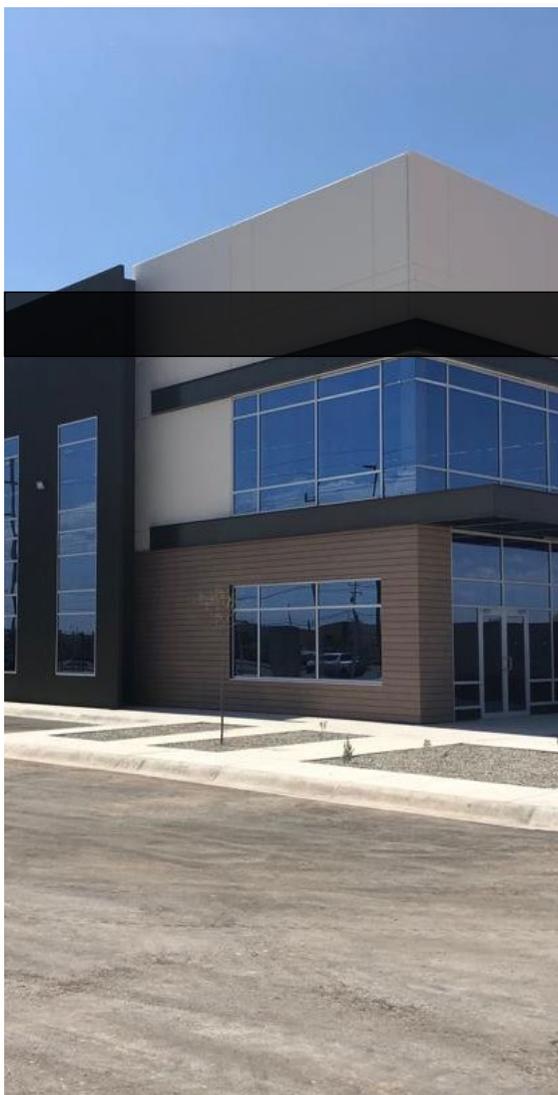


INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

2T25

Fibra Upsite
Carretera México-Toluca 5420, piso 20
Col. El Yaqui, Cuajimalpa
Mexico, CDMX, México 05320
Tel: +52 (55) 2167 0977

MEX: FIBRAUP18 www.fibra-upsite.com



ÍNDICE

Perfil de la compañía	03
Balance general	04
Estado de resultados	05
FFO	06
Net Asset Value	07
Métricas del portafolio	08
Reserva territorial	09
ESG Disclosure	10
Cobertura de analistas	11
Definiciones	12

PERFIL DE LA COMPAÑÍA

205,337 m²

SBA Portafolio Total

100%

Tasa de ocupación

6.2 años

Perfil de vencimiento

624,719 m²

Reserva Territorial

284,767 m²

SBA Potencial

Valor Propiedades de Inversión

Ps. 5,105.3 millones

NAV por CBF1

Ps. 85.60



BALANCE GENERAL

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

<i>Ps.</i>	30-Jun-25	31-Dec-24
Activo Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,350,861,052	1,373,971,460
Clientes	3,508,219	0
Otras cuentas por cobrar	14,905,404	2,835,132
Impuesto al valor agregado por recuperar	34,189,191	73,971,455
Total del Activo Circulante	1,403,463,866	1,450,778,048
Activo No Circulante		
Efectivo restringido	8,035,853	8,575,594
Otros activos	598,232	1,098,358
Propiedades de inversión	5,105,349,143	5,104,699,055
Total del Activo No Circulante	5,113,983,228	5,114,373,007
Total del Activo	6,517,447,093	6,565,151,055
Pasivo Circulante		
Porción circulante de deuda de largo plazo	47,032,917	43,943,892
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados y partes relacionadas	3,066,990	4,366,955
Rentas cobradas por anticipado	7,655,914	3,255,697
Total del Pasivo Circulante	57,755,821	51,566,543
Pasivo Largo Plazo		
Rentas cobradas por anticipado	21,474,720	23,368,312
Deuda de largo plazo	2,103,597,757	2,315,683,282
Depósitos en garantía	23,581,979	25,578,298
Total del Pasivo Largo Plazo	2,148,654,455	2,364,629,892
Total del Pasivo	2,206,410,277	2,416,196,436
Patrimonio de los fideicomitentes		
Patrimonio contribuido	1,919,049,257	1,919,049,257
Resultados acumulados	2,361,882,498	2,220,182,484
Resultado por valuación de recompra de CBFIs	30,105,061	9,722,878
Total del Patrimonio	4,311,036,817	4,148,954,619
Total del Pasivo y Patrimonio	6,517,447,093	6,565,151,055

ESTADO DE RESULTADOS

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

Ps.				6 meses		
	2T25	2T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Ingresos Operativos Totales	77,361,897	62,490,586	23.8	156,974,811	121,312,392	29.4
Ingresos por arrendamiento	72,772,173	58,770,384	23.8	147,665,889	114,073,409	29.4
Ingresos por cuota de mantenimiento	4,589,723	3,720,201	23.4	9,308,922	7,238,983	28.6
Costos de operación de las propiedades de inversión	(5,158,069)	(5,676,187)	(9.1)	(10,221,620)	(11,661,151)	(12.3)
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(4,932,212)	(5,543,037)	(11.0)	(9,784,189)	(10,781,629)	(9.3)
<i>Predial</i>	(1,853,704)	(2,288,478)	(19.0)	(3,707,408)	(4,576,956)	(19.0)
<i>Costos relacionados con propiedades</i>	(3,078,508)	(3,254,559)	(5.4)	(6,076,781)	(6,204,673)	(2.1)
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(225,858)	(133,150)	69.6	(437,431)	(879,522)	(50.3)
Ingreso Operativo Neto por arrendamiento	72,429,685	56,947,548	27.2	147,190,622	110,530,763	33.2
Margen ION por arrendamiento	93.6%	91.1%		93.8%	91.1%	
Ingreso Operativo Neto Total Ajustado	72,203,828	56,814,398	27.1	146,753,192	109,651,241	33.8
Margen ION Ajustado	93.3%	90.9%		93.5%	90.4%	
Gastos de administración	(26,713,778)	(25,492,168)	4.8	(53,407,849)	(53,358,944)	0.1
Utilidad (Pérdida) de operación	45,490,050	31,322,231	45.2	93,345,342	56,292,297	65.8
Otros ingresos	(1,074,536)	(556,965)	92.9	(1,733,687)	(767,909)	125.8
Gastos de emisión	(2,973,292)	0	na	(2,973,292)	0	na
Intereses a favor y productos financieros	10,039,755	8,519,594	17.8	20,922,221	17,876,132	17.0
Gasto financieros	(34,519,446)	(26,416,253)	30.7	(69,792,909)	(51,975,454)	34.3
Utilidad (pérdida) cambiaria neta	88,980,309	(105,096,705)	(184.7)	92,209,461	(95,262,597)	(196.8)
Total resultado integral de financiamiento	64,500,618	(122,993,363)	(152.4)	43,338,773	(129,361,918)	(133.5)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	0	617,254,614	na	0	617,254,614	na
Utilidad (Pérdida) neta del periodo	105,942,840	525,026,517	(79.8)	131,977,136	543,417,083	(75.7)
Valuación de recompra de CBFIs	31,089,565	9,154,724	239.6	30,105,061	9,722,878	209.6
Utilidad (Pérdida) integral del periodo	137,032,405	534,181,241	(74.3)	162,082,197	553,139,961	(70.7)
Utilidad (Pérdida) neta e integral básica por CBFi	2.44	9.50	(74.3)	2.88	9.83	(70.7)
CBFIs en circulación	56,257,365	56,257,365	na	56,257,365	56,257,365	na

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

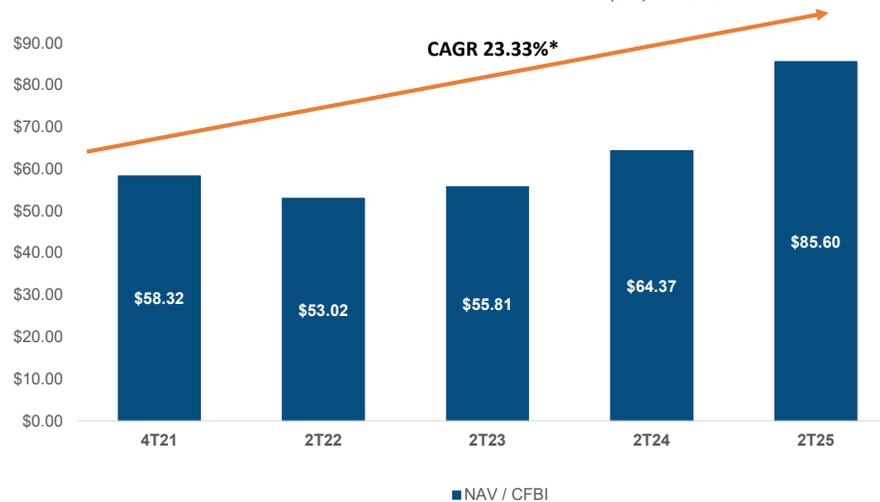
Fideicomiso Irrevocable No. F/3218
 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (Fibra Upsite)
 Estado de utilidad integral

<i>Ps.</i>	6 meses					
	2T25	2T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Utilidad (Pérdida) neta del periodo	105,942,840	525,026,517	(79.8)	131,977,136	543,417,083	(75.7)
Ajustes						
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	0	617,254,614	na	0	617,254,614	na
Utilidad (pérdida) cambiaria no realizada	89,566,811	(103,734,629)	(186.3)	94,585,418	(92,839,331)	(201.9)
FFO Atribuible	16,376,029	11,506,531	42.3	37,391,718	19,001,800	96.8
CBFIs en circulación	56,257,365	56,257,365	na	56,257,365	56,257,365	na
FFO por CBFi	0.291	0.205	42.3	0.665	0.338	96.8

NET ASSET VALUE (NAV)

Ps.	2T25	2T24
Total Propiedades de Inversión	5,105,349,143	4,451,074,336
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,358,896,905	666,044,139
Cuentas por cobrar	3,772,871	462,944
Impuesto al valor agregado por recuperar	38,326,534	112,547,434
Total Activos	6,506,345,453	5,230,128,854
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	(2,332,390)	(11,611,774)
Deuda de corto y largo plazo	(2,150,630,673)	(1,593,512,714)
Impuestos por pagar	(3,622,105)	(3,664,797)
Total Ajuste CAPEX y Pasivos	(2,156,585,168)	(1,608,789,285)
NAV Ajustado	4,349,760,285	3,621,339,569
NAV por CBFi en Circulación	85.60	64.37

Total CBFIs en circulación	50,817,187 CBFIs	
Tesorería ¹	4,034,985 CBFIs	
Escrow ²	1,405,193 CBFIs	
Total CBFIS	56,257,365 CBFIs	56,257,365 CBFIs



* Desde el último evento de capitalización en USD.

1. CBFIs recomprados en el ejercicio 2024 y 2025.

2. CBFIs en el fideicomiso Escrow.

RESERVA TERRITORIAL

	Área de Terreno (m ²)			Área construible estimada (m ²)			Valor de Mercado (Ps.000)		
	2T25	2T24	% Var. ToT	2T25	2T24	% Var. ToT	2T25	2T24	% Var. ToT
Bajío									
Querétaro	315,399	315,399	0.0	145,854	145,854	0.0	400,200	384,400	4.1
Irapuato	302,085	302,085	0.0	128,206	128,206	0.0	239,000	209,000	14.4
Total Región	617,484	617,484	0.0	274,060	274,060	0.0	639,200	593,400	7.7
Centro									
Naucalpan	7,235	7,235	0.0	10,707	10,707	0.0	112,500	112,200	0.3
Total Región	7,235	7,235	0.0	10,707	10,707	0.0	112,500	112,200	0.3
Total	624,719	624,719	0.0	284,767	284,767	0.0	751,700	705,600	6.5

MÉTRICAS DEL PORTAFOLIO

PORTAFOLIO

Portafolio Total: todas las propiedades del portafolio.

Portafolio Total	Región	SBA (m ²)	Fecha de Entrega	% Rentado
TIJ01	Tijuana	8,400	31-Dec-19	100%
TLAX01	Tlaxcala	31,920	31-Jan-20	100%
TIJ02	Tijuana	15,017	23-Aug-21	100%
TIJ03	Tijuana	29,553	01-Mar-22	100%
CJS01	Juárez	13,901	30-Nov-19	100%
CJS02	Juárez	15,226	01-Sep-21	100%
CJS03	Juárez	20,344	15-Sep-22	100%
CJS04	Juárez	18,369	01-Feb-23	100%
CJS05	Juárez	18,369	01-Feb-23	100%
CJS06	Juárez	34,238	01-Jul-23	100%
Total		205,337		100.0%

Portafolio estabilizado: las propiedades que cumplan con la primera de dos condiciones;
(i) haya llegado al 80% de ocupación o (ii) haya terminado hace 12 meses.

Al 30 de junio de 2025 Fibra Upsite no tiene propiedades de portafolio estabilizado.

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

Portafolio Mismas Tiendas	Región	SBA (m ²)	Fecha de Entrega	% Rentado
TIJ01	Tijuana	8,400	31-Dec-19	100%
TIJ02	Tijuana	15,017	23-Aug-21	100%
TIJ03	Tijuana	29,553	01-Mar-22	100%
CJS01	Juárez	13,901	30-Nov-19	100%
CJS02	Juárez	15,226	01-Sep-21	100%
CJS03	Juárez	20,344	15-Sep-22	100%
CJS04	Juárez	18,369	01-Feb-23	100%
CJS05	Juárez	18,369	01-Feb-23	100%
CJS06	Juárez	34,238	01-Jul-23	100%
TLAX01	Tlaxcala	31,920	31-Jan-20	100%
Total		205,337		100%

PERFIL DE VENCIMIENTOS (POR SBA)

Año	% del vencimiento	SBA (m ²)
2025	0.0%	0
2026	6.0%	12,268
2027	19.6%	40,275
2028	0.0%	0
2029 & Adelante	74.4%	152,794
TOTAL	100%	205,337

ESG Disclosure

Fibra Upsite comprometida con la transparencia, presenta sus indicadores ESG (Environment, Social & Governance) del 2T2025 alineados con su estrategia y a los intereses de sus inversionistas.

Bloomberg

Indicadores ESG Bloomberg	2T2025	Indicadores ESG Bloomberg	2T2025	Indicadores ESG Bloomberg	2T2025
Indicadores Gobierno Corporativo		Comité de Prácticas Societarias y ESG		Indicadores Sociales	
Estructura Comité Técnico		Tamaño del Comité de Prácticas Societarias	3	Numero de Empleados	18
Tamaño del Comité Técnico	7	# Miembros Independientes en el Comité de Prácticas Societarias	3	Rotación de Empleados	0%
# Directivos en el Comité Técnico	2	% Miembros Independientes en el Comité de Prácticas Societarias	100%	% Mujeres Staff	57%
% Directivos en el Comité Técnico	28%	Miembro Independiente Presidente del Comité de Prácticas Societar	Si	% Mujeres Directivos	14%
Independencia del Comité Técnico		# Directivos en el Comité de Prácticas Societarias	1	Accidentes de Empleados	0
# Consejeros Independientes	4	Juntas del Comité de Prácticas Societarias	0	Fatalidades - Contratistas	0
% Consejeros Independientes	58%	% Asistencia al Comité de Prácticas Societarias	NA	Fatalidades - Empleados	0
Dualidad del Director General	Si	Comité de Inversiones		Fatalidades - Total	0
Presidente Independiente	No	Tamaño del Comité de Inversiones	3	Política de Ética en los Negocios	Si
Juntas del Comité Técnico	2	# Miembros Independientes en el Comité de Inversiones	1	Política Anti-Sobornos	Si
% Asistencia al Comité Técnico	100%	% Miembros Independientes en el Comité de Inversiones	34%	Protección al Denunciante	Si
Comité Técnico y Diversidad		Miembro Independiente Presidente del Comité de Inversiones	Si	Indicadores Ambientales	
# Mujeres en el Comité Técnico	2	# Directivos en el Comité de Inversiones	2	Número de Derrames	0
% Mujeres en el Comité Técnico	29%	Juntas del Comité de Inversiones	0	Cantidad de Derrames (Toneladas)	0
Mujer Director General	No	% Asistencia al Comité de Inversiones	NA	Multas Ambientales \$	0
Mujer Presidenta del Comité Técnico	No	Comité de Nominaciones		Política Energética	No
# Mujeres en el Equipo Directivo	1	Tamaño del Comité de Nominaciones	3	Política Edificación Verde	No
% Mujeres en el Equipo Directivo	14%	# Miembros Independientes en el Comité de Nominaciones	1	Política de Reducción de Deshechos	No
Edad del Director más Joven	41	% Miembros Independientes en el Comité de Nominaciones	34%	Política Hídrica	No
Edad del Director más Veterano	66	Miembro Independiente Presidente del Comité de Nominaciones	Si	Riesgos del Cambio Climático	Si
Rango de edad del Comité Técnico	25	# Directivos en el Comité de Nominaciones	2	Política de Cambio Climático	No
Promedio de edad del Comité Técnico	58	Juntas del Comité de Nominaciones	0	Política de Biodiversidad	No
Edad del Miembro del Comité Técnico más Joven	42	% Asistencia al Comité de Nominaciones	NA		
Edad del Miembro del Comité Técnico más Veterano	70	Comité de Auditoría			
Duración del Comité Técnico (Años)	1	Tamaño del Comité de Auditoría	3		
Duración Directores Ejecutivos en el Comité Técnico	1	# Miembros Independientes en el Comité de Auditoría	3		
Miembro del Comité Técnico con Responsabilidad ESG	Si	% Miembros Independientes en el Comité de Auditoría	100%		
		Miembro Independiente Presidente del Comité de Auditoría	Si		
		# Directivos en el Comité de Auditoría	0		
		Juntas del Comité de Auditoría	1		
		% Asistencia al Comité de Auditoría	100%		

COBERTURA DE ANALISTAS

Compañía	Distribución	Analista	Fecha	Opinión	Precio Objetivo 2025
Miranda Partners	Vector	Martín Lara	29-Apr-25	COMPRA	Ps. 55.00
Apalache	CI Banco	Jorge Plácido	29-Apr-25	COMPRA	Ps. 60.00

DEFINICIONES

Notas aclaratorias



CLUSTER

Agrupamientos de compañías dentro de un mismo sector que establecen operaciones en un sitio común (parques industriales o complejos de oficinas dentro de los desarrollos) y crean sinergias entre sus empresas, además de compartir infraestructura específica para ese sector.



BUILD TO SUIT

Construcción de edificios a la medida es el producto ideal para compañías que buscan establecer operaciones en los mercados más dinámicos de México. En los cuales participamos en conjunto con el cliente en ingenierías de valor para atender sus necesidades específicas.



INDUSTRIAL ESTÁNDAR

Construcción de edificios estándar es el producto ideal para compañías que buscan iniciar operaciones inmediatamente y crecer dentro de una ubicación.



OFICINAS EN DESARROLLOS

Espacios de oficinas dentro de desarrollos industriales que apoyan los centros operativos para el establecimiento de la parte de una compañía de negocios que está conformada por personal administrativo y de soporte.



SBA

Superficie Bruta Arrendable.

DECLARACIONES DE PROYECCIONES FUTURAS

ACERCA DE FIBRA UPSITE

FIBRA UPSITE ES UN VEHÍCULO INMOBILIARIO CON UN **PLANTEAMIENTO DE INVERSIÓN ÚNICO** ENFOCADO EN LOS **CICLOS DE VALOR** Y EN **POTENCIALIZAR LAS OPERACIONES DE EMPRESAS A TRAVÉS DEL DESARROLLO** DE BIENES INMUEBLES INNOVADORES ALTAMENTE EFICIENTES.

LA PLATAFORMA COMPRENDE **CUATRO PRODUCTOS PRINCIPALES**:



CLUSTER



BUILD TO SUIT



INDUSTRIAL ESTÁNDAR



OFICINAS EN
DESARROLLOS

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 puedan 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 o circunstancias en las que se basan las declaraciones a futuro.



GRACIAS

+52 (55) 2167 0977 investor.relations@upsite-mexico.com



Clave Cotización

FIBRAUP

Serie

18

Tipo de valor

CERTIFICADOS BURSATILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS NO AMORTIZABLES

Número fideicomiso

3218

Clave participante

FIBRAUP 18

Fecha

2025-07-25

Razón Social

BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA

Lugar

CIUDAD DE MEXICO

Asunto

REPORTE DE RESULTADOS 2T25

Documento adjunto



Tipo de evento relevante

La información divulgada por la emisora a inversionistas o analistas, nacionales o extranjeros, a través de conferencias telefónicas, correos electrónicos, informes o cualquier otro medio de comunicación

Evento relevante

Favor de referirse al archivo adjunto.

Documento adjunto



REPORTE DE RESULTADOS 2T25

CONFERENCIA TELEFÓNICA

Lunes 28 de julio de 2025
10:00 a.m. hora de México (CDMX)



**NÚMERO PARA PARTICIPAR
EN LA CONFERENCIA TELEFÓNICA**

+1 929 205 6099 E.E.U.U.
+52 55 8659 6002 México



**CÓDIGO DE ACCESO
A CONFERENCIA vía ZOOM**

839 9755 7188

CONTACTO

Relación con Inversionistas: Iga Wolska iwolska@upsite-mexico.com
+52 (55) 2167 0977 investor.relations@upsite-mexico.com



FIBRAUP

ÍNDICE

Índice	2
Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del segundo trimestre de 2025	3
Datos relevantes	3
Mensaje del Director General.....	4
Resultados financieros del segundo trimestre de 2025.....	7
Certificados en circulación	16
Portafolio Total	17
Portafolio “Mismas Tiendas”	17
Portafolio Estabilizado	18
Ocupación	18
Portafolio de reserva territorial.....	18
Notas aclaratorias.....	22
Cobertura de Analistas.....	22



Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del segundo trimestre de 2025

Ciudad de México (25 de julio de 2025) – Fibra Upsite (BMV: FIBRAUP18), vehículo inmobiliario dedicado al desarrollo, arrendamiento y administración de bienes inmuebles industriales anunció hoy sus resultados al cierre del segundo trimestre de 2025. Todas las cifras incluidas en el reporte fueron preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS) y están expresadas en pesos mexicanos nominales, excepto en donde se indica lo contrario.

Datos relevantes

- El pasado 21 de junio de 2025, Fibra Upsite celebró su séptimo aniversario desde su Oferta Pública Inicial en la Bolsa Mexicana de Valores.
- Al 30 de junio de 2025 Fibra Upsite reportó sólidos resultados. Durante el segundo trimestre de 2025, los ingresos operativos totales, que incluyen los ingresos por arrendamiento y las cuotas de mantenimiento, ascendieron a Ps.77,361,897, en comparación con Ps.62,490,586 en el segundo trimestre de 2024, lo que representa un incremento del 23.8%.
- El ingreso operativo neto por arrendamiento durante el segundo trimestre de 2025 alcanzó los Ps.72,429,685, lo que representa un crecimiento del 27.2% frente a los Ps.56,947,548 del 2T24. Por su parte, el ingreso operativo neto total ajustado fue de Ps.72,203,828, un aumento del 27.1% respecto al mismo trimestre del año anterior Ps.56,814,398. El margen ION por arrendamiento se ubicó en el 2T25 en 93.6% vs. 91.1% en 2T24, mientras que el margen ION ajustado fue de 93.3% en el 2T25, frente al 90.9% del mismo período del año anterior.
- El valor de las propiedades de inversión al 30 de junio de 2025 ascendió a Ps.5,105,349,143, manteniéndose prácticamente sin cambios respecto a los Ps.5,104,699,055 registrados al 31 de diciembre de 2024. Esto refleja la estabilidad en el portafolio inmobiliario de la Fibra durante el segundo semestre del año.
- Al cierre del segundo trimestre de 2025 la ocupación del portafolio es del 100%, con un perfil de vencimiento promedio de los contratos de arrendamiento de 6.2 años, siendo uno de los más atractivos del sector inmobiliario industrial en México. Todos estos contratos están denominados en dólares de los Estados Unidos de América.

- El 23 de julio de 2025 se celebró la Asamblea General Extraordinaria de Tenedores donde se aprobó la sustitución de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Representante Común de los Tenedores del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración.
- Por tercer año consecutivo, Fibra Upsite, alineado y comprometido con las mejores prácticas y la transparencia en la presentación de resultados, respondió el cuestionario Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo (ASG) de la AMAFORE (Asociación Mexicana de Administradoras de Fondos para el Retiro) y por quinto año consecutivo consolidó sus resultados ASG en conjunto con su gremio a través de la AMEFIBRA (Asociación Mexicana de Fibras Inmobiliarias).

Mensaje del Director General

Estimados accionistas,

Me da gusto compartir con ustedes los resultados operativos y financieros de Fibra Upsite, correspondientes al segundo trimestre de 2025. En medio de un entorno global cada vez más desafiante e incierto, Upsite mantiene un desempeño resiliente y disciplinado que permite preservar la calidad de nuestro portafolio y la fortaleza de nuestros resultados financieros.

Es importante destacar que la incertidumbre arancelaria tiene hoy una dinámica global, reflejo de tensiones comerciales más amplias. En este contexto, consideramos que México puede salir fortalecido como pieza clave en la reconfiguración de la producción en Norteamérica, consolidándose como la alternativa más viable frente a otras regiones, gracias a su proximidad geográfica, mano de obra calificada, costos competitivos y un marco institucional bajo el T-MEC.

Con respecto al mercado inmobiliario industrial, las agencias especializadas han reportado recientemente un aumento en las tasas de vacancia en las principales plazas del país. Este fenómeno es consecuencia de un incremento acelerado en la construcción en años recientes y de la ralentización en ciertos proyectos de inversión en el país. No obstante, nuestras propiedades se distinguen por atributos clave que les otorgan valor diferenciado: están ubicadas en zonas estratégicas, cuentan con acceso a infraestructura esencial y ofrecen especificaciones técnicas que cumplen con los más altos estándares internacionales. Estas cualidades nos posicionan favorablemente y refuerzan nuestra capacidad para mantener niveles sólidos de ocupación, aun en un entorno de mayor disponibilidad de espacios.

Como resultado de lo anterior, en el ámbito operativo, mantenemos el 100% de ocupación en nuestro portafolio, reflejo de la calidad de nuestros activos, solidez de nuestros arrendatarios y su atractivo en el mercado. Con un vencimiento promedio de contratos de 6.2 años, aseguramos una base estable y predecible de ingresos en el mediano plazo.

En el ámbito financiero, los ingresos operativos totales del segundo trimestre de 2025 ascendieron a \$77.4 millones de pesos, lo que representa una disminución de 2.8% respecto al trimestre anterior, pero un crecimiento anual de 23.8%. Cabe subrayar que esta ligera contracción trimestral no refleja un cambio en la operación, sino que responde exclusivamente a la apreciación del peso mexicano durante el período, considerando que la totalidad de nuestros contratos están denominados en dólares. Al excluir este efecto cambiario, el desempeño operativo se mantiene robusto y en línea con lo esperado. Este mismo efecto se refleja en la disminución de nuestra deuda neta en pesos, al estar dolarizada en su totalidad.

Por su parte, la UAFIDA se ubicó en \$45.5 millones de pesos en el trimestre, lo que representa un crecimiento anual de 45.2%, reflejo de la eficiencia operativa y del beneficio de contar con un portafolio plenamente estabilizado. Finalmente, la utilidad neta del periodo fue de \$105.9 millones de pesos.

Adicionalmente, como resultado de la implementación de nuestro programa de recompra de CBFIs durante 2024 y 2025 (previamente reportado), así como de la participación activa de inversionistas en el mercado secundario, la cotización de nuestros certificados ha mostrado una apreciación relevante en el periodo. El fondo de recompra participó a distintos precios, en rangos que oscilaron entre \$24 y \$34 pesos por certificado, lo que ha generado una apreciación en los certificados en tesorería. En futuras asambleas se evaluará y decidirá el destino de certificados recomprados durante 2025, buscando maximizar el valor para nuestros inversionistas y fortalecer la estructura financiera de Upsite.

Como es de conocimiento público, y en atención a las recientes alertas emitidas por el gobierno de Estados Unidos y México en materia de prevención de lavado de dinero, en nuestra más reciente asamblea solicitamos la autorización para sustituir a nuestro fiduciario, CI Banco, quien actualmente funge como Representante Común de los inversionistas. Esta decisión responde a un análisis exhaustivo realizado en conjunto con nuestros inversionistas, órganos de gobierno, grupos de interés y asociaciones a las que pertenecemos, y se adopta como una medida de prudencia y adaptación ante el entorno actual.

Una vez concluido este proceso, continuaremos con las actividades relacionadas con nuestro próximo levantamiento de capital, proyectado para llevarse a cabo en este segundo semestre del año.

En este nuevo ciclo de inversión que estamos por iniciar, contamos con un pipeline de reservas territoriales, ya integradas al fideicomiso, y ubicadas estratégicamente en polos dinámicos de desarrollo. Estas reservas nos posicionan favorablemente para atender la demanda de espacios industriales de alta calidad, fortaleciendo nuestra capacidad de crecimiento orgánico.

Aun en un entorno retador, estamos convencidos de que Fibras con las características de Upsite no solo están preparadas para sortear con éxito este periodo de desaceleración, sino también para fortalecerse, atender las nuevas necesidades del mercado y capitalizar las oportunidades que sin duda surgirán en un contexto que, aunque incierto, también es dinámico y con un gran potencial.

Recientemente cumplimos 7 años desde nuestra Oferta Pública Inicial, por lo que agradecemos profundamente la confianza y el acompañamiento de nuestros inversionistas y demás grupos de interés. En Upsite reafirmamos nuestro compromiso con la creación de valor sostenible, la disciplina operativa y la transparencia. Seguiremos construyendo, junto con ustedes, una plataforma resiliente y preparada para crecer y adaptarse a los nuevos retos globales.

Muchas gracias por su apoyo e interés en este proyecto.

Rodolfo Balmaceda

Director General y Presidente del Comité Técnico

Resultados financieros del segundo trimestre de 2025

Estados Financieros

La información Financiera al segundo 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 abril al 30 de junio 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 seis meses acumulados de 2025 cubre las operaciones del período comprendido del 1 de enero hasta el 30 de junio 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.	2T25	2T24	Var. %	6 meses		Var. %
				2025	2024	
Ingresos Operativos Totales	77,361,897	62,490,586	23.8	156,974,811	121,312,392	29.4
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	72,772,173	58,770,384	23.8	147,665,889	114,073,409	29.4
<i>Ingresos por CAM</i>	4,589,723	3,720,201	23.4	9,308,922	7,238,983	28.6
Costos de operación de las propiedades de inversión	(5,158,069)	(5,676,187)	(9.1)	(10,221,620)	(11,661,151)	(12.3)
<i>Propiedades de inversión que generaron ingresos</i>	(4,932,212)	(5,543,037)	(11.0)	(9,784,189)	(10,781,629)	(9.3)
<i>Predial</i>	(1,853,704)	(2,288,478)	(19.0)	(3,707,408)	(4,576,956)	(19.0)
<i>Costos relacionados con propiedades</i>	(3,078,508)	(3,254,559)	(5.4)	(6,076,781)	(6,204,673)	(2.1)
<i>Propiedades de inversión que no generaron ingresos</i>	(225,858)	(133,150)	69.6	(437,431)	(879,522)	(50.3)
Ingreso Operativo Neto por arrendamiento	72,429,685	56,947,548	27.2	147,190,622	110,530,763	33.2
Ingreso Operativo Neto Total Ajustado	72,203,828	56,814,398	27.1	146,753,192	109,651,241	33.8
<i>Margen ION por arrendamiento</i>	93.6%	91.1%		93.8%	91.1%	
<i>Margen ION Ajustado</i>	93.3%	90.9%		93.5%	90.4%	

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 la 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 para el año 2024.

Durante el segundo trimestre de 2025, los ingresos operativos totales, que incluyen los ingresos por arrendamiento y las cuotas de mantenimiento, ascendieron a Ps.77,361,897, en comparación con Ps.62,490,586 en el segundo trimestre de 2024, lo que representa un incremento del 23.8%.

Este aumento se debe a que, al cierre del segundo trimestre de 2025, el 100% de las propiedades se encuentran rentadas. Todos los ingresos están denominados en dólares de los Estados Unidos de América y se ajustan anualmente conforme a la inflación estipulada en cada contrato de arrendamiento.

Los ingresos acumulados de los seis meses al 30 de junio de 2025 totalizaron Ps.156,974,811, en comparación con Ps.121,312,392 registrados en el mismo período de 2024, lo que representa un incremento del 29.4%.

Costo de operación

Durante el segundo trimestre de 2025, los costos de operación totales ascendieron a Ps.5,158,069, en comparación con Ps.5,676,187 en el mismo período de 2024, lo que representa una disminución del 9.1%.

En el mismo trimestre, los costos de operación de las propiedades de inversión que generaron ingresos fueron de Ps.4,932,212, frente a Ps.5,543,037 en el segundo trimestre de 2024, lo que implica una disminución del 11.0%. Esta reducción se debió, entre otros factores, a menores costos relacionados con el impuesto predial.

Adicionalmente, los costos de operación de las propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamiento aumentaron un 69.6%, al pasar de Ps.133,150 a Ps.225,858, debido principalmente al incremento en el impuesto predial correspondiente a la reserva territorial de la Fibra.

Por su parte, los costos operativos acumulados de los seis meses al 30 de junio de 2025 ascendieron a Ps.10,221,620, lo que representa una disminución del 12.3% en comparación con los Ps.11,661,151 registrados en 2024.

Durante los seis meses acumulados de 2025, los costos de operación de las propiedades de inversión que generaron ingresos fueron de Ps.9,784,189, frente a Ps.10,781,629 en el mismo

periodo de 2024, lo que implica una disminución del 9.3%. Esta reducción se debió, entre otros factores, a menores costos relacionados con el impuesto predial, seguros y mantenimiento.

Adicionalmente, los costos de operación de las propiedades de inversión que no generaron ingresos en los seis meses acumulados de 2025 disminuyeron un 50.3%, al pasar de Ps.879,522 a Ps.437,431, debido principalmente a una mejora en el impuesto predial correspondiente a la reserva territorial de la Fibra.

Ingreso Operativo Neto

El ingreso operativo neto por arrendamiento durante el segundo trimestre de 2025 alcanzó los Ps.72,429,685, lo que representa un crecimiento del 27.2% frente a los Ps.56,947,548 del 2T24. Por su parte, el ingreso operativo neto total ajustado fue de Ps.72,203,828, un aumento del 27.1% respecto al mismo trimestre del año anterior Ps.56,814,398.

El margen ION por arrendamiento se ubicó en el 2T25 en 93.6% vs. 91.1% en 2T24, mientras que el margen ION ajustado en el 2T25 fue de 93.3%, frente al 90.9% del mismo período del año anterior.

Para el acumulado al 30 de junio de 2025, el ingreso operativo neto por arrendamiento fue de Ps.147,190,622, lo que representa un incremento del 33.2% respecto a los Ps.110,530,763 registrados en el mismo período de 2024. Por su parte, el ingreso operativo neto ajustado alcanzó los Ps.146,753,192, un aumento del 33.8% frente a los Ps.109,651,241 de los seis meses acumulados al 30 de junio de 2024. El margen ION por arrendamiento se ubicó en los seis meses acumulados de 2025 en 93.8% vs. 91.1% en el mismo periodo de 2024, mientras que el margen ION ajustado fue de 93.5% en el primer semestre de 2025, frente al 90.4% del mismo período 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.	2T25	2T24	Var. %	6 meses		Var. %
				2025	2024	
Gastos de administración	(26,713,778)	(25,492,168)	4.8	(53,407,849)	(53,358,944)	0.1
UAFIDA	45,490,050	31,322,231	45.2	93,345,342	56,292,297	65.8

Durante el segundo trimestre de 2025, los gastos de administración totalizaron Ps.26,713,778, lo que representa un incremento del 4.8% respecto a los Ps.25,492,168 registrados en el mismo período de 2024. Este aumento se debió principalmente a variaciones en los costos fijos relacionados con la operación del fideicomiso. A pesar de este ligero incremento, la UAFIDA del

segundo trimestre de 2025 se ubicó en Ps.45,490,050, lo que representa un crecimiento del 45.2% en comparación con los Ps.31,322,231 registrados en el segundo trimestre de 2024.

Durante 2024 y 2025 no se hicieron provisiones para sueldos y salarios variables asociadas a los KPI's del Administrador, debido a que, al no haber nuevos desarrollos ni actividad de rentar inmuebles, estos KPI's no fueron establecidos, evitando así gastos adicionales y alineándose el Administrador con los intereses de los inversionistas.

En el acumulado de los primeros seis meses de 2025, los gastos de administración ascendieron a Ps.53,407,849, prácticamente en línea con los Ps.53,358,944 del mismo período del año anterior, con una variación marginal de 0.1%. Por su parte, la UAFIDA acumulada al 30 de junio de 2025 fue de Ps.93,345,342, lo que representa un incremento del 65.8% en comparación con los Ps.56,292,297 registrados al 30 de junio 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.				6 meses		
	2T25	2T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Otros (gastos) ingresos	(1,074,536)	(556,965)	92.9	(1,733,687)	(767,909)	125.8
Gastos de Emisión	(2,973,292)	0	n	(2,973,292)	0	na
Otros ingresos y gastos						
Intereses Ganados	10,039,755	8,519,594	17.8	20,922,221	17,876,132	17.0
Gasto por intereses	(34,519,446)	(26,416,253)	30.7	(69,792,909)	(51,975,454)	34.3
Utilidad (pérdida) cambiaria	88,980,309	(105,096,705)	184.7	92,209,461	(95,262,597)	196.8
Total otros ingresos (gastos)	64,500,618	(122,993,363)	152.4	43,338,773	(129,361,918)	133.5

Durante el segundo trimestre de 2025, se registró un gasto neto por otros conceptos de Ps.1,074,536, frente a un gasto de Ps.556,965 en el mismo trimestre de 2024, lo que representa un incremento del 92.9%. En el acumulado al 30 de junio de 2025, los otros gastos totalizaron Ps.1,733,687, un aumento del 125.8% respecto a los Ps.767,909 del mismo periodo del año anterior.

Además, se registraron gastos por emisión al cierre del segundo trimestre de 2025 por Ps.2,973,292.

Los ingresos por intereses ganados alcanzaron Ps.10,039,755 en el segundo trimestre de 2025, un crecimiento del 17.8% frente a los Ps.8,519,594 del 2T24. En el acumulado semestral, los ingresos por intereses ascendieron a Ps.20,922,221, un aumento del 17.0% en comparación con los Ps.17,876,132 del primer semestre de 2024. Estos ingresos provienen de inversiones

temporales en valores gubernamentales realizadas con excedentes de efectivo y, en menor medida, de intereses devengados por actualización de saldos recuperables de IVA.

Los gastos por intereses en el segundo trimestre de 2025 sumaron Ps.34,519,446, lo que representa un incremento del 30.7% en comparación con los Ps.26,416,253 del mismo trimestre del año anterior. En el acumulado del semestre, estos gastos totalizaron Ps.69,792,909, un incremento del 34.3% respecto a los Ps.51,975,454 registrados en 2024. Estos montos incluyen el pago de intereses de la deuda y sus amortizaciones.

Destaca en este trimestre una utilidad cambiaria por Ps.88,980,309, contrastando con la pérdida cambiaria de Ps.105,096,705 registrada en el segundo trimestre de 2024. En el acumulado a junio de 2025, la utilidad cambiaria fue de Ps.92,209,461, revirtiendo la pérdida de Ps.95,262,597 registrada en el mismo periodo de 2024. Esta utilidad resulta de la revaluación favorable de la deuda denominada en dólares debido a la apreciación del peso frente al dólar durante el periodo.

Como resultado, el rubro de otros ingresos y gastos netos reflejó una ganancia de Ps.64,500,618 en el segundo trimestre de 2025, frente a una pérdida de Ps.122,993,363 en el 2T24. Para el acumulado semestral, el total neto fue de Ps.43,338,773, en contraste con una pérdida de Ps.129,361,918 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.				6 meses		
	2T25	2T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	0	617,254,614	na	0	617,254,614	na

Durante el segundo trimestre de 2025, no se reconoció ningún ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión, en contraste con el mismo periodo de 2024, cuando se registró un ingreso por ajuste de Ps.617,254,614. Esta misma situación se refleja en el acumulado al 30 de junio de 2025, donde no se realizaron ajustes, frente al ingreso de Ps.617,254,614 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.	2T25	2T24	Var. %	6 meses		Var. %
				2025	2024	
Utilidad (pérdida) neta del periodo	105,942,840	525,026,517	(79.8)	131,977,136	543,417,083	(75.7)
Valuación de recompra de CBFIs	31,089,565	9,154,724	239.6	30,105,061	9,722,878	209.6
Utilidad (pérdida) integral consolidada del periodo	137,032,405	534,181,241	(74.3)	162,082,197	553,139,961	(70.7)
Utilidad neta e integral básica por CBFi	2.44	9.50	(74.3)	2.88	9.83	(70.7)
Utilidad neta e integral básica por CBFi (diluida)	1.02	3.97	(74.3)	1.21	4.11	(70.7)
CBFIs en circulación	56,257,365	56,257,365	na	56,257,365	56,257,365	na
CBFIs en circulación con efectos de dilución	134,502,076	134,502,076	na	134,502,076	134,502,076	na

Durante el segundo trimestre de 2025, la utilidad neta del periodo fue de Ps.105,942,840, lo que representa una disminución del 79.8% frente a los Ps.525,026,517 registrados en el mismo trimestre de 2024. Esta caída se debe, principalmente, a que en 2T24 se reconoció un ajuste por revaluación de propiedades de inversión.

En el acumulado al 30 de junio de 2025, la utilidad neta fue de Ps.131,977,136, lo que representa una reducción del 75.7% respecto a los Ps.543,417,083 del primer semestre del año anterior.

En cuanto a la valuación de los CBFIs recomprados a través del Fondo de Recompra, en el segundo trimestre de 2025 se registró un ingreso de Ps.31,089,565, un incremento del 239.6% frente a los Ps.9,154,724 de 2T24. En el acumulado a junio, la valuación ascendió a Ps.30,105,061, superior en 209.6% a los Ps.9,722,878 del mismo periodo del año anterior.

La utilidad integral consolidada fue de Ps.137,032,405 en el segundo trimestre de 2025, lo que representa una caída del 74.3% comparado con los Ps.534,181,241 del 2T24. En el acumulado del primer semestre, la utilidad integral consolidada fue de Ps.162,082,197, un 70.7% menor que los Ps.553,139,961 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.	6 meses					
	2T25	2T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Utilidad (pérdida) neta del periodo	105,942,840	525,026,517	(79.8)	131,977,136	543,417,083	(75.7)
Ajustes						
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	0	617,254,614	na	0	617,254,614	na
Utilidad (pérdida) cambiaria no realizada	89,566,811	(103,734,629)	(186.3)	94,585,418	(92,839,331)	(201.9)
FFO Atribuible	16,376,029	11,506,531	42.3	37,391,718	19,001,800	96.8
CBFIs en circulación	56,257,365	56,257,365		56,257,365	56,257,365	
FFO por CBFi	0.291	0.205	42.3	0.665	0.338	96.8

El flujo de operación (FFO) fue de Ps.16,376,029 al 2T25, en comparación con el flujo de Ps.11,506,531 en el mismo periodo de 2T24. El FFO acumulado de los seis meses terminados al 30 de junio de 2025 fue de 37,391,718 y se compara con un flujo acumulado de los seis meses al 30 de junio de 2024 de Ps.19,001,800.

El FFO de la Fibra está calculado de acuerdo con 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 nuevo y a la fecha de este reporte no se incluye ninguna inversión de capital adicional.

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.	30-Jun-25	31-Dec-24
Activo Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,350,861,052	1,373,971,460
Clientes	3,508,219	0
Otras cuentas por cobrar	14,905,404	2,835,132
Impuesto al valor agregado por recuperar	34,189,191	73,971,455
Total del Activo Circulante	1,403,463,866	1,450,778,048
Activo No Circulante		
Efectivo restringido	8,035,853	8,575,594
Otros activos	598,232	1,098,358
Propiedades de inversión	5,105,349,143	5,104,699,055
Total de activo no circulante	5,113,983,228	5,114,373,007
Total del Activo	6,517,447,093	6,565,151,055
Pasivo Circulante		
Porción circulante de deuda de largo plazo	47,032,917	43,943,892
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados y partes relacionadas	3,066,990	4,366,955
Rentas cobradas por anticipado	7,655,914	3,255,697
Total del Pasivo Circulante	57,755,821	51,566,543
Pasivo Largo Plazo		
Rentas cobradas por anticipado	21,474,720	23,368,312
Deuda de largo plazo	2,103,597,757	2,315,683,282
Depósitos en garantía	23,581,979	25,578,298
Total del Pasivo Largo Plazo	2,148,654,455	2,364,629,892
Total del Pasivo	2,206,410,277	2,416,196,436
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	1,919,049,257	1,919,049,257
Resultados acumulados	2,361,882,498	2,220,182,484
Valuación de recompra CBFIs	30,105,061	9,722,878
Total del Patrimonio	4,311,036,817	4,148,954,619
Total del Pasivo y Patrimonio	6,517,447,093	6,565,151,055

Efectivo y Equivalentes

El saldo de Efectivo y Equivalentes al 30 de junio de 2025 fue de Ps.1,350,861,052, presentando una ligera disminución frente al saldo de Ps.1,373,971,460 registrado al 31 de diciembre de 2024. Esta variación se explica principalmente por el efecto del tipo de cambio al cierre del 2T25 en comparación con el 31 de diciembre de 2024, ya que la mayoría de la caja se mantiene en moneda extranjera (dólar americano).

Pagos anticipados

Al 30 de junio de 2025 el saldo de las cuentas por cobrar fue de Ps.14,905,404 y corresponde a las amortizaciones de los pagos anuales de la operación del fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2024 el saldo de las cuentas por cobrar fue de Ps.2,835,132.

Propiedades de inversión

El valor de las propiedades de inversión al 30 de junio de 2025 ascendió a Ps.5,105,349,143, manteniéndose prácticamente sin cambios respecto a los Ps.5,104,699,055 registrados al 31 de diciembre de 2024. Esto refleja la estabilidad en el portafolio inmobiliario de la Fibra durante el primer semestre del año.

Pasivos Circulantes

El pasivo circulante fue de Ps.57,755,821, un incremento del 12.0% frente a los Ps.51,566,543 de diciembre de 2024. Este aumento se debió principalmente a mayores rentas cobradas por anticipado, que pasaron de Ps.3,255,697 a Ps.7,655,914, reflejando una mejora en el flujo de pagos anticipados por parte de los arrendatarios.

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 nuestros inquilinos.

Al 30 de junio de 2025 la deuda total fue de Ps.2,150,630,673 la cual está denominada en dólares de los Estados Unidos de América. Al 31 de diciembre de 2024 la deuda total fue de Ps.2,359,627,174. El 45% de total de la deuda está en tasa variable, y el 55% está en tasa fija. La tasa promedio al cierre de 2T25 fue de 5.93%, comparada con la tasa promedio al cierre de 2024 de 6.05%.

Índice de apalancamiento

Al 30 de junio de 2025, Fibra Upsite tuvo un nivel de endeudamiento del 33.0%. El índice de cobertura al cierre del 2T25 fue de 9.05 veces. El índice de apalancamiento fue de 3.40 veces.

Al 31 de diciembre de 2024, Fibra Upsite tuvo un nivel de endeudamiento del 35.9%. El índice de cobertura fue de 6.51 veces, ya que la empresa está en un período de gracia de amortización de la mayor parte de su deuda. El índice de apalancamiento fue de 3.42 veces.

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

Patrimonio Contribuido

Al 30 de junio de 2025 el patrimonio contribuido es de Ps.1,919,049,257 millones y no representa ningún cambio contra patrimonio contribuido al 31 de diciembre de 2024, y está compuesto principalmente por los recursos obtenidos a través de los dos levantamientos de capital realizados hasta la fecha y por el valor de las reservas territoriales aportadas.

Certificados en circulación

Al 30 junio de 2025, los CBFIs que se encuentran en circulación están distribuidos de la siguiente forma:

	CBFIs	%
Mercado público	52,222,380	92.8%
Fondo de recompra (2024-2025)	4,034,985	7.2%
Total	56,257,365	100%

Adicionalmente, al 30 junio de 2025 Fibra Upsite mantiene 78,244,711 CBFIs en su tesorería.

Cabe mencionar que el 19 de marzo de 2025 se celebró la Asamblea de Tenedores, en la cual, entre otros acuerdos, se aprobó la cancelación de los CBFIs recomprados durante 2024.

Distribución

Durante el ejercicio al 30 junio de 2025 no hubo resultado fiscal, razón por la cual no habrá distribución de dividendos.

Portafolio Total

Al 30 junio 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.

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%

Portafolio “Mismas Tiendas”

Al 30 junio 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	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%

Portafolio “mismas tiendas” son las propiedades que han estado en operación (estabilizadas) por dos períodos comparables.

Portafolio Estabilizado

Al 30 junio de 2025 Fibra Upsite no tenía 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.

Ocupación

El índice de ocupación del portafolio de propiedades de Fibra Upsite al 30 de junio de 2025 fue del 100%.

Portafolio de reserva territorial

Al 30 de junio 2025 nuestra reserva territorial 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

Anexos

Estado de posición financiera al 30 junio de 2025

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.	30-Jun-25	31-Dec-24
Activo Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,350,861,052	1,373,971,460
Clientes	3,508,219	0
Otras cuentas por cobrar	14,905,404	2,835,132
Impuesto al valor agregado por recuperar	34,189,191	73,971,455
Total del Activo Circulante	1,403,463,866	1,450,778,048
Activo No Circulante		
Efectivo restringido	8,035,853	8,575,594
Otros activos	598,232	1,098,358
Propiedades de inversión	5,105,349,143	5,104,699,055
Total de activo no circulante	5,113,983,228	5,114,373,007
Total del Activo	6,517,447,093	6,565,151,055
Pasivo Circulante		
Porción circulante de deuda de largo plazo	47,032,917	43,943,892
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados y partes relacionadas	3,066,990	4,366,955
Rentas cobradas por anticipado	7,655,914	3,255,697
Total del Pasivo Circulante	57,755,821	51,566,543
Pasivo Largo Plazo		
Rentas cobradas por anticipado	21,474,720	23,368,312
Deuda de largo plazo	2,103,597,757	2,315,683,282
Depósitos en garantía	23,581,979	25,578,298
Total del Pasivo Largo Plazo	2,148,654,455	2,364,629,892
Total del Pasivo	2,206,410,277	2,416,196,436
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	1,919,049,257	1,919,049,257
Resultados acumulados	2,361,882,498	2,220,182,484
Valuación de recompra CBFIs	30,105,061	9,722,878
Total del Patrimonio	4,311,036,817	4,148,954,619
Total del Pasivo y Patrimonio	6,517,447,093	6,565,151,055

Estado de resultados por el período de tres meses y seis meses acumulados al 30 de junio de 2025

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.				6 meses		Var. %
	2T25	2T24	Var. %	2025	2024	
Ingresos Operativos Totales	77,361,897	62,490,586	23.8	156,974,811	121,312,392	29.4
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	72,772,173	58,770,384	23.8	147,665,889	114,073,409	29.4
<i>Ingresos por CAM</i>	4,589,723	3,720,201	23.4	9,308,922	7,238,983	28.6
Costos de operación de las propiedades de inversión	(5,158,069)	(5,676,187)	(9.1)	(10,221,620)	(11,661,151)	(12.3)
<i>Propiedades de inversión que generaron ingresos</i>	(4,932,212)	(5,543,037)	(11.0)	(9,784,189)	(10,781,629)	(9.3)
<i>Predial</i>	(1,853,704)	(2,288,478)	(19.0)	(3,707,408)	(4,576,956)	(19.0)
<i>Costos relacionados con propiedades</i>	(3,078,508)	(3,254,559)	(5.4)	(6,076,781)	(6,204,673)	(2.1)
<i>Propiedades de inversión que no generaron ingresos</i>	(225,858)	(133,150)	69.6	(437,431)	(879,522)	(50.3)
Ingreso Operativo Neto por arrendamiento	72,429,685	56,947,548	27.2	147,190,622	110,530,763	33.2
Ingreso Operativo Neto Total Ajustado	72,203,828	56,814,398	27.1	146,753,192	109,651,241	33.8
<i>Margen ION por arrendamiento</i>	93.6%	91.1%		93.8%	91.1%	
<i>Margen ION Ajustado</i>	93.3%	90.9%		93.5%	90.4%	
Gastos de administración	(26,713,778)	(25,492,168)	4.8	(53,407,849)	(53,358,944)	0.1
UAFIDA	45,490,050	31,322,231	45.2	93,345,342	56,292,297	65.8
Otros (gastos) ingresos	(1,074,536)	(556,965)	92.9	(1,733,687)	(767,909)	125.8
Gastos de Emisión	(2,973,292)	0	n	(2,973,292)	0	na
Otros ingresos y gastos						
<i>Intereses Ganados</i>	10,039,755	8,519,594	17.8	20,922,221	17,876,132	17.0
<i>Gasto por intereses</i>	(34,519,446)	(26,416,253)	30.7	(69,792,909)	(51,975,454)	34.3
<i>Utilidad (pérdida) cambiaria</i>	88,980,309	(105,096,705)	184.7	92,209,461	(95,262,597)	196.8
Total otros ingresos (gastos)	64,500,618	(122,993,363)	152.4	43,338,773	(129,361,918)	133.5
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	0	617,254,614	na	0	617,254,614	na
Utilidad (pérdida) neta del periodo	105,942,840	525,026,517	(79.8)	131,977,136	543,417,083	(75.7)
Valuación de recompra de CBFIs	31,089,565	9,154,724	239.6	30,105,061	9,722,878	209.6
Utilidad (pérdida) integral consolidada del periodo	137,032,405	534,181,241	(74.3)	162,082,197	553,139,961	(70.7)
Utilidad neta e integral básica por CBFi	2.44	9.50	(74.3)	2.88	9.83	(70.7)
Utilidad neta e integral básica por CBFi (diluida)	1.02	3.97	(74.3)	1.21	4.11	(70.7)
CBFIs en circulación	56,257,365	56,257,365	na	56,257,365	56,257,365	na
CBFIs en circulación con efectos de dilución	134,502,076	134,502,076	na	134,502,076	134,502,076	na

Estado de flujo de efectivo por el periodo de seis meses acumulados al 30 de junio de 2025

Ps.	30-Jun-25	30-Jun-24
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	162,082,197	553,139,961
Ajustes por:		
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	0	(617,254,614)
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Intereses a favor	(20,922,221)	(17,876,132)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Utilidad (pérdida) cambiaria	92,209,461	(95,262,597)
Total	233,369,437	(177,253,382)
(Aumento) disminución en:		
Otras cuentas por cobrar	(11,570,145)	(13,241,535)
Clientes	(3,508,219)	1,390,230
Impuesto al valor agregado por recuperar	39,926,078	72,017,880
Depósitos en Garantía	0	(257,376)
Aumento (disminución) en:		
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	1,789,060	(29,961,998)
Depósitos en Garantía	(1,996,319)	1,818,028
Ingresos Diferidos	2,506,626	5,908,008
Impuestos por pagar	(143,814)	0
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	260,372,704	(139,580,146)
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Intereses a favor efectivamente cobrados	20,922,221	17,876,132
Propiedades de inversión	(650,088)	(29,493,375)
Construcción en proceso	0	(1,037,766)
- Infraestructura	0	(1,037,766)
- Construcción en proceso.	0	0
- Mejoras	0	0
Otros activos	0	3,852,520
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	20,272,133	(8,802,489)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Aportaciones en efectivo de los fideicomitentes	0	0
Gastos financieros efectivamente pagados	(92,209,461)	95,262,597
Gastos de emisión	0	0
Deuda Bancaria (Neta de Comisiones y Gastos)	(212,085,526)	111,746,435
Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento	(304,294,987)	207,009,032
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(23,650,149)	58,626,397
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	1,382,547,054	607,417,742
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	1,358,896,905	666,044,139

Estado de cambios en el patrimonio por el período tres meses al 30 de junio de 2025

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (Fibra Upsite)
Estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes
(pesos mexicanos)

<i>Ps.</i>	Patrimonio	Resultados Acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2023	1,919,049,257	1,115,936,352	3,034,985,609
Utilidad (pérdida) neta del periodo	0	18,390,566	18,390,566
Valuación de recompra de CBFIs	0	568,154	568,154
Saldos al 31 de marzo de 2024	1,919,049,257	1,134,895,072	3,053,944,329
Utilidad (pérdida) neta del periodo	0	525,026,517	525,026,517
Valuación de recompra de CBFIs	0	9,154,724	9,154,724
Saldos al 30 de junio de 2024	1,919,049,257	1,669,076,313	3,588,125,570
Utilidad (pérdida) neta del periodo	0	(61,136,536)	(61,136,536)
Valuación de recompra de CBFIs	0	0	0
Saldos al 30 de septiembre de 2024	1,919,049,257	1,607,939,777	3,526,989,034
Utilidad (pérdida) neta del periodo	0	621,965,585	621,965,585
Valuación de recompra de CBFIs	0	0	0
Saldos al 31 de diciembre de 2024	1,919,049,257	2,229,905,362	4,148,954,619
Utilidad (pérdida) neta del periodo	0	26,034,296	26,034,296
Valuación de recompra de CBFIs	0	(984,504)	(984,504)
Saldos al 31 de marzo de 2025	1,919,049,257	2,254,955,155	4,174,004,412
Utilidad (pérdida) neta del periodo	0	105,942,840	105,942,840
Valuación de recompra de CBFIs	0	31,089,565	31,089,565
Saldos al 30 de junio de 2025	1,919,049,257	2,391,987,560	4,311,036,817

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.

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

SBA: Superficie Bruta Arrendable.

Cobertura de Analistas

Al 30 de junio 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.

Clave Cotización

FIBRAUP

Serie

18

Tipo de valor

CERTIFICADOS BURSATILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS NO AMORTIZABLES

Número fideicomiso

3218

Clave participante

FIBRAUP 18

Fecha

2025-07-30

Razón Social

BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA

Lugar

CIUDAD DE MEXICO

Asunto

Ejecución de Garantía

Documento adjunto



Tipo de evento relevante

Otros eventos relevantes

Evento relevante

favor de referirse al documento adjunto.

Documento adjunto

A background image showing a complex, geometric dome structure made of metal beams and cables, likely part of a large architectural project.

Ejecución de Garantía

Ciudad de México, 30 de julio de 2025

Fibra Upsite (“Upsite”) (BMV: FIBRAUP18), vehículo inmobiliario dedicado al desarrollo, arrendamiento y administración de bienes inmuebles industriales, informa al público inversionista lo siguiente:

En seguimiento al procedimiento judicial previamente divulgado en los reportes correspondientes, relacionado con la rescisión del contrato de arrendamiento de la propiedad ubicada en el Estado de Tlaxcala —formalizada en enero de 2022— y a la reclamación de la fianza emitida por Tokio Marine HCC México, Compañía Afianzadora, S.A. de C.V., se informa que el 29 de julio de 2025 se alcanzó un acuerdo definitivo con la citada afianzadora.

En línea con nuestra política de administración de riesgos y esquema de garantías contractuales, se ejecutó la recuperación de la fianza otorgada por un arrendatario anterior, relacionada con el proyecto ubicado en dicho lugar. El monto actualizado de la misma ascendió a la cantidad de \$105,063,646.97 pesos.

Este inmueble se rentó en marzo de 2023 a un nuevo arrendatario, con grado de inversión crediticia y parte del índice “*Fortune Global 500*”, lo cual garantiza la estabilidad de nuestro portafolio y una continua generación de ingresos en el largo plazo.

Este evento reafirma la efectividad de los esquemas de garantías contractuales vigentes y la capacidad del Administrador para gestionar de manera adecuada y proteger el valor de los activos del portafolio.

Acerca de Fibra Upsite:

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



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.

Para más información:

Fibra Upsite Tel: +52 (55) 2167 0977

Iga Wolska

iwolska@upsite-mexico.com

investor.relations@upsite-mexico.com



Clave Cotización

FIBRAUP

Serie

18

Tipo de valor

CERTIFICADOS BURSATILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS NO AMORTIZABLES

Número fideicomiso

3218

Clave participante

FIBRAUP 18

Fecha

2025-05-20

Razón Social

BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA

Lugar

CIUDAD DE MEXICO

Asunto

Fibra Upsite atiende solicitud de la BMV en relación al movimiento inusitado de sus CBFIs

Documento adjunto



Tipo de evento relevante

Otros eventos relevantes

Evento relevante

Favor de referirse al documento adjunto.

Documento adjunto



Fibra Upsite atiende solicitud de la BMV en relación al movimiento inusitado de sus CBFIs

Ciudad de México, 20 de mayo de 2025

Fibra Upsite (“Upsite”) (BMV: FIBRAUP18), vehículo inmobiliario dedicado al desarrollo, arrendamiento y administración de bienes inmuebles industriales anuncia con relación a los movimientos inusitados de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”) presentados el día de hoy, no son de su conocimiento las causas que pudieron dar origen a los mismos y que éstos corresponden a condiciones propias del mercado.

Con base en la información que obra en poder de la emisora hasta este momento, y una vez realizado el procedimiento correspondiente para allegarse de información, conforme a lo dispuesto en el artículo 53 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, se informa que no se tiene conocimiento de que en los movimientos observados hayan participado miembros del Comité Técnico o Directivos Relevantes de Upsite. Asimismo, se confirma que el día de hoy el fondo de recompra de FIBRAUP18 llevó a cabo operaciones de compra por un total de 344,449 CBFIs, a un precio promedio de Ps.34.00 por CBFI.

En caso de que, tras una revisión más exhaustiva, se identifique información complementaria al respecto, ésta será divulgada el día de hoy o, a más tardar, el día hábil inmediato siguiente, a través de este mismo medio y conforme a lo establecido en el marco normativo aplicable.

La presente aclaración se emite a solicitud de la Bolsa Mexicana de Valores, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 106 de la Ley del Mercado de Valores y en el penúltimo párrafo del artículo 50 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores.

Acerca de Fibra Upsite:

Fibra Upsite es un vehículo inmobiliario con un planteamiento de inversión único, enfocado en los ciclos de valor y en potencializar las operaciones de empresas a través del desarrollo de bienes inmuebles



industriales altamente eficientes. El objetivo de Fibra Upsite es generar rendimientos atractivos para los inversionistas derivados de su participación en toda la cadena de desarrollo y su eventual enajenación.

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.

Para más información:

Fibra Upsite Tel: +52 (55) 2167 0977

Iga Wolska

iwolska@upsite-mexico.com

investor.relations@upsite-mexico.com



Ciudad de México, 1 de abril de 2025

Fibra Upsite (“Upsite”) (BMV: FIBRAUP18), vehículo inmobiliario dedicado al desarrollo, arrendamiento y administración de bienes inmuebles industriales, informa al público inversionista el reenvío, a solicitud de la CNBV, de los Reportes Anuales de los años 2019, 2020, 2021, 2022 y 2023 debido a que se complementó información y se realizaron ciertos ajustes de la información enunciada a continuación:

Apartado “[413000 – NBIS3] Información General”:

- Resumen Ejecutivo.

Apartado “[421000 – NBIS3] El fideicomiso”:

- Historia y desarrollo del fideicomiso.
- Descripción de los activos de confirman el patrimonio del fideicomiso.
- Inmuebles propiedad del fideicomiso.
- Desempeño de los activos del fideicomiso.
- Evolución de los activos del fideicomiso.
- Informe de deudores relevantes.
- Contratos y acuerdos relevantes.
- Administrador.
- Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pagos por parte del fideicomiso.
- Estructura del fideicomiso y principales tenedores.
- Comportamiento de los CBFIs.

Apartado “[422000 – NBIS3] Administrador del patrimonio del fideicomiso”:

- Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomiende dichas funciones.
- Descripción del negocio del administrador del patrimonio.
- Administradores y tenedores de los certificados.
- Comités de apoyo.
- Consejeros de la empresa.

Apartado “[425000 – NBIS3] Información financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso”:

- Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación.

Apartado “[428000 – NBIS3] Personas responsables”:

- Auditor Externo.

Se informa que la página Web de Upsite, se actualiza contemplando las observaciones de la CNBV realizadas a los Reportes Anuales antes mencionados.

Fibra Upsite aclara que la información financiera sufrió algunas precisiones en los términos indicados por la CNBV a fin de que las cifras fueran consistentes con la información dictaminada.

Acerca de Fibra Upsite:

FIBRA Upsite es un vehículo inmobiliario de reciente formación con un planteamiento de inversión único enfocado en potencializar el mercado de las Pequeñas y Medianas Empresas (PYMES) a través del desarrollo de bienes inmuebles innovadores bajo la estrategia de economía compartida (“sharing economy”). La plataforma comprende cuatro productos principales: Co-Working industrial®, Clusters, edificios industriales tradicionales y espacios de oficinas dentro de los mismos desarrollos.

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.

Para más información:

Fibra Upsite Tel: +52 (55) 2167 0977

Iga Wolska

iwolska@upsite-mexico.com

investor_relations@upsite-mexico.com



Clave Cotización

FIBRAUP

Serie

18

Tipo de valor

CERTIFICADOS BURSATILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS NO AMORTIZABLES

Número fideicomiso

3218

Clave participante

FIBRAUP 18

Fecha

2025-04-29

Razón Social

BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA

Lugar

CIUDAD DE MEXICO

Asunto

REPORTE DE RESULTADOS 1T25

Documento adjunto



Tipo de evento relevante

Otros eventos relevantes

Evento relevante

Favor de referirse al documento adjunto.

Documento adjunto



REPORTE DE RESULTADOS 1T25

CONFERENCIA TELEFÓNICA 1T25

Miércoles 30 de abril de 2025
10:00 a.m. hora de México (CDMX)



**NÚMERO PARA PARTICIPAR
EN LA CONFERENCIA TELEFÓNICA**

+1 929 205 6099 E.E.U.U.
+52 55 8659 6002 México



**CÓDIGO DE ACCESO
A CONFERENCIA vía ZOOM**

839 9755 7188

CONTACTO

Relación con Inversionistas: Iga Wolska iwolska@upsite-mexico.com
+52 (55) 2167 0977 investor.relations@upsite-mexico.com



FIBRAUP

ÍNDICE

Índice	2
Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del primer trimestre de 2025	3
Datos relevantes	3
Mensaje del Director General.....	4
Resultados financieros del primer trimestre de 2025	6
Certificados en circulación	12
Portafolio “Mismas Tiendas”	12
Portafolio Estabilizado	13
Portafolio Total	13
Ocupación	14
Portafolio de reserva territorial.....	14
Anexos.....	15
Notas aclaratorias.....	18
Cobertura de Analistas.....	18



Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del primer trimestre de 2025

Ciudad de México (29 de abril de 2025) – Fibra Upsite (BMV: FIBRAUP18), vehículo inmobiliario dedicado al desarrollo, arrendamiento y administración de bienes inmuebles industriales anunció hoy sus resultados al cierre del primer trimestre de 2025. Todas las cifras incluidas en el reporte fueron preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS) y están expresadas en pesos mexicanos nominales, excepto en donde se indica lo contrario.

Datos relevantes

- Al 31 de marzo de 2025 Fibra Upsite reportó sólidos resultados. Los ingresos totales por arrendamiento fueron de Ps.79,612,915, un incremento del 35.3% en comparación con Ps.58,821,806 del primer trimestre de 2024.
- El ingreso operativo neto al cierre del primer trimestre de 2025 fue de Ps.74,760,937, creciendo 39.5% sobre los Ps.53,583,215, del primer trimestre de 2024, y alcanzado un margen ION de 93.9% y 91.1%, respectivamente.
- Al cierre del 31 de marzo 2025, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.5,104,699,055, representando un incremento del 33.8% respecto a los Ps.3,815,785,566 al 31 de marzo de 2024.
- Al cierre del primer trimestre de 2025 la ocupación del portafolio es del 100%, con un perfil de vencimiento promedio de los contratos de arrendamiento de 6.4 años, siendo uno de los más atractivos del sector inmobiliario industrial en México. Todos estos contratos están denominados en dólares de los Estados Unidos de América.
- El 19 de marzo de 2025 se celebró nuestra Asamblea Anual Ordinaria donde se aprobaron entre otros puntos los Estados Financieros auditados correspondientes al ejercicio fiscal concluido el 31 de diciembre de 2024.

Mensaje del Director General

Estimados accionistas,

Nos complace presentarles los resultados del primer trimestre de 2025, reflejo de la solidez de nuestra operación y fundamento para una potencial y exitosa colocación de capital.

En un entorno global volátil que sigue presentando retos, comienzan a presentarse señales alentadoras para nuestro país. La percepción de riesgo sobre la posible imposición de severas medidas arancelarias sobre México ha disminuido de manera importante, reconociéndose el impacto negativo que tales medidas tendrían para ambas economías. Esta evolución se refleja en indicadores como la apreciación del peso. Estamos convencidos de que México continuará consolidándose como una plataforma de manufactura eficiente y como uno de los principales países exportadores a nivel mundial. Nuestro país se sigue posicionando como una alternativa para diversificar el riesgo que implica depender altamente de China.

Con base en reportes recientes de firmas especializadas como CBRE, el primer trimestre de 2025 mostró tasas más altas de desocupación de espacios industriales en algunas de las principales plazas del país. Sin embargo, esta tendencia no ha sido generalizada y en algunas zonas como el área metropolitana de la Ciudad de México, se vislumbra un fortalecimiento de las métricas de ocupación. Cabe subrayar que muchas de las propiedades recientemente disponibles, desarrolladas por terceros, fueron construidas bajo condiciones especulativas y sin mucho análisis respecto a la disponibilidad de servicios, lo que ha complicado su colocación, particularmente cuando la demanda para ocupar esos espacios se ha debilitado.

En el ámbito operativo, este trimestre alcanzamos un logro fundamental, la estabilización del 100% de nuestras propiedades, es decir, nuestro portafolio se encuentra totalmente rentado y con un vencimiento promedio de 6.4 años. Este último dato da certeza a la generación de flujo de la empresa, así como nuestra mejora operativa que se traduce directamente en un fortalecimiento generalizado de nuestras métricas financieras.

En línea con lo anterior, los ingresos totales aumentaron un 35.3% con respecto al trimestre anterior, alcanzando \$79.6 millones de pesos. Nuestro margen de operación neto fue del 93.9% lo que muestra un cambio significativo con respecto al mismo trimestre del año anterior, testimonio de nuestra eficiencia operativa y disciplina en la gestión. Adicionalmente, cerramos el trimestre con una posición de efectivo de \$1,379 millones de pesos y un Flujo de Operación (FFO) de \$21 millones de pesos. Cabe mencionar que nuestros resultados acumulados ascienden a \$2,256 millones de pesos, los cuales superan ya al capital contribuido.

Adicionalmente, en el pasado mes de marzo obtuvimos la autorización por parte de nuestra Asamblea de Tenedores, respecto del monto a ejercer durante el presente año para el fondo de recompra. Dicho fondo comenzará a utilizarse en breve y en beneficio de todos nuestros Tenedores de Certificados.

Por otro lado, hemos venido trabajando de manera muy cercana con la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y con la Bolsa Mexicana de Valores, con el fin de obtener en el futuro cercano las autorizaciones necesarias para nuestro proceso de capitalización.

Consideramos que esta sólida posición financiera es fundamental para continuar con la estrategia de capitalización que tenemos planeada. Confiamos en que los recursos captados nos permitirán seguir potencializando nuestra propuesta de valor, creando beneficios tangibles para todos nuestros grupos de interés y fortaleciendo el papel de Fibra Upsite como referente del sector industrial mexicano.

Muchas gracias por su atención y por su interés en este proyecto.

Rodolfo Balmaceda

Director General y Presidente del Comité Técnico

Resultados financieros del primer trimestre de 2025

Estados Financieros

La información Financiera al primer 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 enero al 31 de marzo de 2025 y se compara con el mismo período del año anterior, el cual fue presentado bajo las mismas normas.

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.	1T25	1T24	Var. %
Ingresos Operativos Totales	79,612,915	58,821,806	35.3
Ingresos por arrendamiento	74,893,716	55,303,024	35.4
Ingresos por CAM	4,719,199	3,518,782	34.1
Costos de operación de las propiedades de inversión	(5,063,550)	(5,984,964)	(15.4)
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(4,851,978)	(5,238,591)	(7.4)
Predial	(1,853,704)	(2,288,478)	(19.0)
Costos relacionados con propiedades	(2,998,274)	(2,950,114)	1.6
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(211,573)	(746,372)	(71.7)
Ingreso Operativo Neto	74,760,937	53,583,215	39.5
Ingreso Operativo Neto Ajustado	74,549,364	52,836,842	41.1
Margen ION	93.9%	91.1%	
Margen ION Ajustado	93.6%	89.8%	

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.

Durante el primer trimestre de 2025 los ingresos operativos totales, que incluyen los ingresos por arrendamiento y los ingresos por las cuotas de mantenimiento, fueron de Ps.79,612,915 comparado con los Ps.58,821,806 en el primer trimestre de 2024, representando un incremento de 35.3%. Lo anterior se debe a que, al cierre del primer trimestre de 2025, el 100% de las propiedades están rentadas. Todos los ingresos están denominados en dólares americanos y se ajustan anualmente con la inflación establecida en cada uno de los contratos de arrendamiento.

Costo de operación

Durante el primer trimestre de 2025, los costos de operación totales ascendieron a Ps.5,063,550, en comparación con Ps.5,984,964 en el mismo período de 2024, lo que representa una disminución del 15.4%.

En el mismo trimestre, los costos de operación de las propiedades de inversión que generaron ingresos fueron de Ps.4,851,978, frente a Ps.5,238,591 en el primer trimestre de 2024, lo que implica una disminución del 7.4%. Esto se debió, entre otros factores, al decremento en costos relacionados con el impuesto predial.

Adicionalmente, los costos de operación de las propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamiento disminuyeron un 71.7%, pasando de Ps.746,372 a Ps.211,573, debido principalmente al decremento del impuesto predial en la reserva territorial de la Fibra.

Ingreso Operativo Neto

El ingreso operativo neto incrementó un 39.5%, pasando de Ps.53,583,215 a Ps.74,760,937 en primer trimestre de 2025 contra el mismo trimestre de 2024, mientras que el margen de ION incrementó de 91.1% a 93.9%.

Asimismo, el ingreso operativo neto ajustado incrementó 41.1%, alcanzando Ps.74,549,364 en el primer trimestre de 2025 contra Ps.52,836,842 primer trimestre de 2024, y su margen ajustado aumentó de 89.8% a 93.6%.

En ambos casos, el incremento de los márgenes se debió a menores costos relacionados con las propiedades.

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.	1T25	1T24	Var. %
Gastos de administración	(26,694,072)	(27,866,776)	(4.2)
UAFIDA	47,855,292	24,970,066	91.7

Durante el primer trimestre de 2025, los gastos de administración totalizaron Ps.26,694,072, en comparación con Ps.27,866,776 en el primer trimestre de 2024, lo que representa una disminución del 4.2%. Durante 2024 y 2025 no se hicieron provisiones para sueldos y salarios variables asociadas a los KPI's del Administrador, debido a que, al no haber nuevos desarrollos ni renta de inmuebles, estos KPI's no fueron establecidos, evitando así gastos adicionales y alineándose con los intereses de los inversionistas.

Por lo anterior, la UAFIDA incrementó 91.7% a Ps.47,855,292 en el primer trimestre de 2025, con respecto a los Ps.24,970,066 correspondientes al primer trimestre 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.	1T25	1T24	Var. %
Otros (gastos) ingresos	(659,151)	(210,944)	212.5
Otros ingresos y gastos			
Intereses Ganados	10,882,466	9,356,538	16.3
Gasto por intereses	(35,273,463)	(25,559,201)	38.0
Utilidad (pérdida) cambiaria	3,229,152	9,834,108	(67.2)
Total otros ingresos (gastos)	(21,161,845)	(6,368,555)	232.3

El rubro de otros gastos ascendió a Ps.659,151 al cierre del 1T25, comparado con Ps.210,944 al cierre de primer trimestre de 2024, como resultado de los desembolsos correspondientes a consumos de energía y agua de las propiedades.

Los ingresos por intereses alcanzaron Ps.10,882,466 en el primer trimestre de 2025, lo que representa un incremento del 16.3% sobre los Ps.9,356,538, del mismo trimestre del año anterior. En el rubro de ingresos ganados se incluyen aquellos provenientes de inversiones en valores gubernamentales realizadas con los excedentes de efectivo que aún no han sido

destinados al desarrollo de proyectos, así como los intereses generados por la actualización del IVA que la Fibra recuperó.

Los gastos por intereses en el primer trimestre de 2025 ascendieron a Ps.35,273,463 en comparación con Ps.25,559,201 del primer trimestre de 2024, e incluyen los pagos correspondientes a la deuda contraída por la Fibra.

Al cierre del primer trimestre de 2025 se reconoció una ganancia cambiaria de Ps.3,229,152, comparada con la ganancia de Ps.9,834,108 al 31 de marzo de 2024, ambas provenientes de la revaluación de la deuda en dólares convertida a pesos.

Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión

Durante el primer trimestre de 2025 así como el primer trimestre de 2024, no se llevaron a cabo valuaciones de las propiedades de inversión. Por lo anterior, no se reconoce en ningún trimestre el ajuste al valor razonable de las mismas.

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.	1T25	1T24	Var. %
Utilidad (pérdida) neta del periodo	26,034,296	18,390,566	41.6
Valuación de recompra de CBFIs	(984,504)	568,154	na
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	25,049,792	18,958,720	32.1
Utilidad neta e integral básica por CBFi	0.4453	0.34	32.1
Utilidad neta e integral básica por CBFi (diluida)	0.1862	0.14	32.1
CBFIs en circulación	56,257,365	56,257,365	na
CBFIs en circulación con efectos de dilución	134,502,076	134,502,076	na

Al 31 de marzo de 2025, la utilidad neta del periodo fue de Ps.26,034,296, en contraste con una utilidad de Ps.18,390,566 registrada en el primer trimestre de 2024.

Asimismo, al 31 de marzo de 2025 la valuación de los CBFIs recomprados a través del Fondo de Recompra de la Fibra reportaron una valuación negativa de Ps.984,504, ya que su valor se movió a la baja durante el primer trimestre de 2025. Cabe mencionar que el pasado 19 de marzo de 2025 se celebró la Asamblea Ordinaria de Tenedores, en la cual, entre otros acuerdos, se aprobó la cancelación de los CBFIs recomprados durante 2024.

Por lo anterior, al 31 de marzo de 2025, la utilidad neta e integral del periodo ascendió a Ps.25,049,792, lo que representa un incremento del 32.1% en comparación con los Ps.18,958,720 registrados en el primer trimestre de 2024.

Flujo de operación (FFO)

El flujo de operación (FFO) fue de Ps.21,015,689 al primer trimestre de 2025, en comparación con el flujo de Ps.7,495,269 en el mismo periodo de 2024, representando un incremento de 180.4%. El FFO de la Fibra está calculado de acuerdo con la guía propuesta por la AMEFIBRA. Al cierre del primer trimestre del 2025 no se presenta el FFO ajustado (AFFO por sus siglas en inglés) ya que el portafolio de la Fibra es de reciente construcción y a la fecha de este reporte no se incluye ninguna inversión de capital adicional.

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

Ps.	1T25	1T24	Var. %
Utilidad (pérdida) neta del periodo	26,034,296	18,390,566	41.6
<i>Ajustes</i>			
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	0	0	na
Utilidad (pérdida) cambiaria no realizada	5,018,608	10,895,297	(53.9)
FFO Atribuible	21,015,689	7,495,269	180.4
CBFIs en circulación	56,257,365	56,257,365	na
FFO por CBFi	0.374	0.133	180.4

Efectivo y Equivalentes

El saldo de Efectivo y Equivalentes fue de Ps.1,379,175,214 al cierre del 31 marzo de 2025, representando un ligero incremento contra el saldo de Efectivo y Equivalentes de Ps.1,373,971,460 al 31 de diciembre de 2024. Durante el trimestre se registró la entrada de los intereses de las inversiones, así como, de la recuperación del IVA.

Propiedades de inversión

Al cierre del 31 de marzo 2025, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.5,104,699,055, representando un incremento del 33.8% respecto a los Ps.3,815,785,566 al 31 de marzo de 2024. Comparando al cierre de 31 de diciembre de 2024, las propiedades de inversión no han sufrido ninguna modificación.

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 nuestros inquilinos.

Al 31 de marzo de 2025 la deuda total fue de Ps.2,338,191,050 la cual está denominada en dólares de los Estados Unidos de América. Al 31 de diciembre de 2024 la deuda total fue de Ps.2,359,627,174. El 45% de total de la deuda está a tasa variable, y el 55% está a tasa fija. La tasa promedio al cierre de 1T25 fue de 5.93%, comparada con la tasa promedio al cierre de 2024 de 6.05%.

Índice de apalancamiento

Al 31 de marzo de 2025, Fibra Upsite tuvo un nivel de endeudamiento del 35.6%. El índice de cobertura al cierre del 1T25 fue de 6.49 veces, ya que la empresa está en un período de gracia de amortización de la mayor parte de su deuda. El índice de apalancamiento fue de 3.42 veces.

Al 31 de diciembre de 2024, Fibra Upsite tuvo un nivel de endeudamiento del 35.9%. El índice de cobertura fue de 6.51 veces, ya que la empresa está en un período de gracia de amortización de la mayor parte de su deuda. El índice de apalancamiento fue de 3.42 veces.

Cabe mencionar que la política interna de endeudamiento de la Fibra permite un apalancamiento no mayor al 50%. Todas las métricas están calculadas de acuerdo con la definición presentada en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras.

Patrimonio Contribuido

Al 31 de marzo de 2025 el patrimonio contribuido es de Ps.1,919,049,257 millones y no representa ningún cambio contra patrimonio contribuido al 31 de marzo de 2024, y está compuesto principalmente por los recursos obtenidos a través de los dos levantamientos de capital realizados hasta la fecha y por el valor de las reservas territoriales aportadas.

Certificados en circulación

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

	CBFIs	%
Mercado público	53,444,497	95.5%
Fondo de recompra	2,812,868	5.0%
Total	56,257,365	100%

Adicionalmente, al 31 marzo de 2025 Fibra Upsite mantiene 78,244,711 CBFIs en su tesorería. Cabe mencionar que el 19 de marzo de 2025 se celebró la Asamblea de Tenedores, en la cual, entre otros acuerdos, se aprobó la cancelación de los CBFIs recomprados durante 2024.

Distribución

Durante el ejercicio al 31 marzo de 2025 no hubo resultado fiscal, razón por la cual no habrá distribución de dividendos.

Portafolio “Mismas Tiendas”

Al 31 marzo de 2025, nuestro portafolio de “mismas tiendas” se componía de nueve propiedades industriales con una SBA de 171,099 metros cuadrados, ubicadas en las ciudades de Tijuana, Ciudad Juárez y Tlaxcala.

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

Portafolio “mismas tiendas” son las propiedades que han estado en operación (estabilizadas) por dos períodos comparables.

Portafolio Estabilizado

Al 31 marzo de 2025 nuestro portafolio estabilizado se componía de una propiedad industrial con una SBA de 34,238 metros cuadrados, ubicadas en Ciudad Juárez.

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

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

Portafolio Total

Al 31 marzo 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.

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%

Ocupación

El índice de ocupación del portafolio de propiedades de Fibra Upsite al 31 de marzo de 2025 fue del 100%.

Portafolio de reserva territorial

Al 31 de marzo 2025 nuestra reserva territorial 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

Anexos

Estado de posición financiera al 31 marzo de 2025

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218

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

Estado de posición financiera (pesos mexicanos)

<i>Ps.</i>	31-Mar-25	31-Dec-24
Activo Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,379,175,214	1,373,971,460
Clientes	3,750,499	0
Otras cuentas por cobrar	21,024,694	2,835,132
Impuesto al valor agregado por recuperar	53,020,360	73,971,455
Total del Activo Circulante	1,456,970,768	1,450,778,048
Activo No Circulante		
Efectivo restringido	8,609,264	8,575,594
Otros activos	583,764	833,706
Propiedades de inversión	5,104,699,055	5,104,699,055
Depósitos en Garantía	264,652	264,652
Total de activo no circulante	5,114,156,735	5,114,373,007
Total del Activo	6,571,127,503	6,565,151,055
Pasivo Circulante		
Porción circulante de deuda de largo plazo	47,708,121	43,943,892
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados y partes relacionadas	4,587,398	4,366,955
Rentas cobradas por anticipado	5,577,902	3,255,697
Otras provisiones		
Total del Pasivo Circulante	57,873,421	51,566,543
Pasivo Largo Plazo		
Rentas cobradas por anticipado	23,242,984	23,368,312
Deuda de largo plazo	2,290,482,929	2,315,683,282
Depósitos en garantía	25,523,757	25,578,298
Total del Pasivo Largo Plazo	2,339,249,670	2,364,629,892
Total del Pasivo	2,397,123,091	2,416,196,436
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	1,919,049,257	1,919,049,257
Resultados acumulados	2,255,939,659	2,220,182,484
Valuación de recompra CBFIs	(984,504)	9,722,878
Total del Patrimonio	4,174,004,412	4,148,954,619
Total del Pasivo y Patrimonio	6,571,127,503	6,565,151,055

Estado de resultados por el período de tres meses al 31 de marzo de 2025

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.	1T25	1T24	Var. %
Ingresos Operativos Totales	79,612,915	58,821,806	35.3
Ingresos por arrendamiento	74,893,716	55,303,024	35.4
Ingresos por CAM	4,719,199	3,518,782	34.1
Costos de operación de las propiedades de inversión	(5,063,550)	(5,984,964)	(15.4)
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(4,851,978)	(5,238,591)	(7.4)
Predial	(1,853,704)	(2,288,478)	(19.0)
Costos relacionados con propiedades	(2,998,274)	(2,950,114)	1.6
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(211,573)	(746,372)	(71.7)
Ingreso Operativo Neto	74,760,937	53,583,215	39.5
Ingreso Operativo Neto Total Ajustado	74,549,364	52,836,842	41.1
Margen ION	93.9%	91.1%	
Margen ION Ajustado	93.6%	89.8%	
Gastos de administración	(26,694,072)	(27,866,776)	(4.2)
UAFIDA	47,855,292	24,970,066	91.7
Otros (gastos) ingresos	(659,151)	(210,944)	212.5
Otros ingresos y gastos			
Intereses Ganados	10,882,466	9,356,538	16.3
Gasto por intereses	(35,273,463)	(25,559,201)	38.0
Utilidad (pérdida) cambiaria	3,229,152	9,834,108	(67.2)
Total otros ingresos (gastos)	(21,161,845)	(6,368,555)	232.3
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	0	0	na
Utilidad (pérdida) neta del periodo	26,034,296	18,390,566	41.6
Valuación de recompra de CBFIs	(984,504)	568,154	na
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	25,049,792	18,958,720	32.1
Utilidad neta e integral básica por CBFi	0.4453	0.34	32.1
Utilidad neta e integral básica por CBFi (diluida)	0.1862	0.14	32.1
CBFIs en circulación	56,257,365	56,257,365	na
CBFIs en circulación con efectos de dilución	134,502,076	134,502,076	na

Estado de flujo de efectivo por el periodo de tres meses al 31 de marzo de 2025

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218

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

Estado de flujos de efectivo (pesos mexicanos)

Ps.	31-Mar-25	31-Dec-24
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	25,049,792	1,113,969,010
Ajustes por:		
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	0	(1,266,716,145)
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Intereses a favor	(10,882,466)	(35,473,574)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Utilidad (pérdida) cambiaria	3,229,152	(224,763,340)
Total	17,396,479	(412,984,048)
(Aumento) disminución en:		
Otras cuentas por cobrar	(17,939,620)	1,779,480
Clientes	(3,750,499)	1,276,512
Impuesto al valor agregado por recuperar	21,461,015	102,588,205
Depósitos en Garantía	0	(264,652)
Aumento (disminución) en:		
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	3,984,672	(24,715,032)
Depósitos en Garantía	(54,541)	4,879,517
Ingresos Diferidos	2,196,877	7,376,481
Impuestos por pagar	(509,920)	4,281,157
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	22,784,464	(315,782,380)
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Intereses a favor efectivamente cobrados	10,882,466	35,473,574
Propiedades de inversión	0	(111,410,102)
Construcción en proceso	0	76,715,773
- Infraestructura	0	76,715,773
- Construcción en proceso.	0	0
- Mejoras	0	0
Otros activos	0	0
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	10,882,466	779,245
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Aportaciones en efectivo de los fideicomitentes	0	0
Gastos financieros efectivamente pagados	(3,229,152)	224,763,340
Gastos de emisión	0	0
Deuda Bancaria (Neta de Comisiones y Gastos)	(25,200,354)	865,369,108
Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento	(28,429,505)	1,090,132,448
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	5,237,424	775,129,312
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	1,382,547,054	607,417,742
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	1,387,784,478	1,382,547,054

Estado de cambios en el patrimonio por el período tres meses al 31 de marzo de 2025

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218
 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (Fibra Upsite)
 Estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes (pesos mexicanos)

<i>Ps.</i>	Patrimonio	Resultados Acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2023	1,919,049,257	1,115,936,352	3,034,985,609
Utilidad (pérdida) neta del periodo	0	18,390,566	18,390,566
Valuación de recompra de CBFIs	0	568,154	568,154
Saldos al 31 de marzo de 2024	1,919,049,257	1,134,895,072	3,053,944,329
Utilidad (pérdida) neta del periodo	0	525,026,517	525,026,517
Valuación de recompra de CBFIs	0	9,154,724	9,154,724
Saldos al 30 de junio de 2024	1,919,049,257	1,669,076,313	3,588,125,570
Utilidad (pérdida) neta del periodo	0	(61,136,536)	(61,136,536)
Valuación de recompra de CBFIs	0	0	0
Saldos al 30 de septiembre de 2024	1,919,049,257	1,607,939,777	3,526,989,034
Utilidad (pérdida) neta del periodo	0	621,965,585	621,965,585
Valuación de recompra de CBFIs	0	0	0
Saldos al 31 de diciembre de 2024	1,919,049,257	2,229,905,362	4,148,954,619
Utilidad (pérdida) neta del periodo	0	26,034,296	26,034,296
Valuación de recompra de CBFIs	0	(984,504)	(984,504)
Saldos al 31 de marzo de 2025	1,919,049,257	2,254,955,155	4,174,004,412

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.

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

SBA: Superficie Bruta Arrendable.

Cobertura de Analistas

Al 31 de marzo 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.

Clave Cotización

FIBRAUP

Serie

18

Tipo de valor

CERTIFICADOS BURSATILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS NO AMORTIZABLES

Número fideicomiso

3218

Clave participante

FIBRAUP 18

Fecha

2025-04-29

Razón Social

BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA

Lugar

CIUDAD DE MEXICO

Asunto

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA 1T25

Documento adjunto



Tipo de evento relevante

Otros eventos relevantes

Evento relevante

Favor de referirse al documento adjunto.

Documento adjunto

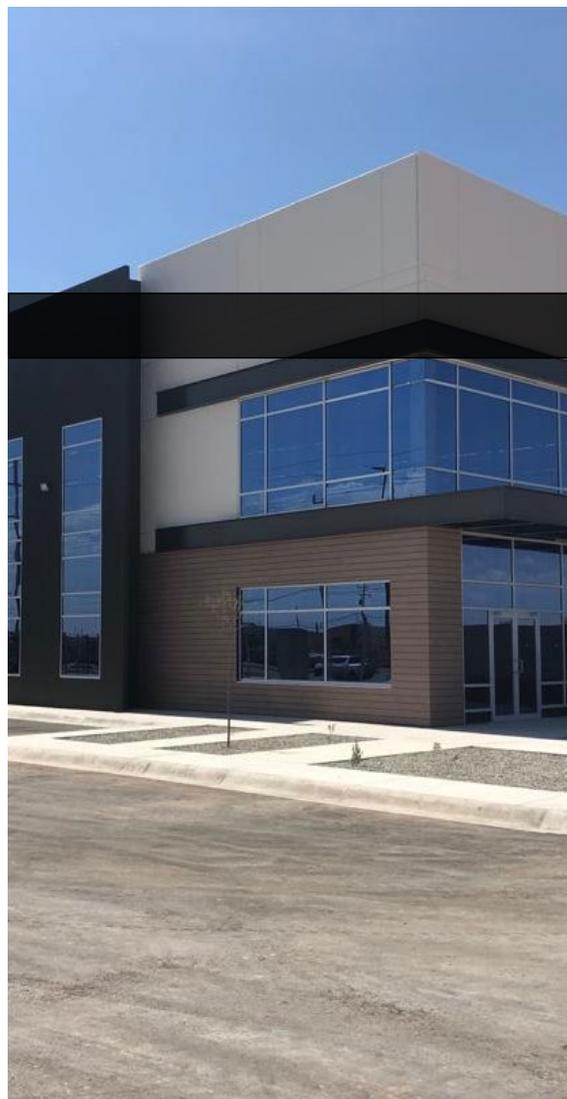


INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

1T25

Fibra Upsite
Carretera México-Toluca 5420, piso 20
Col. El Yaqui, Cuajimalpa
Mexico, CDMX, México 05320
Tel: +52 (55) 2167 0977

MEX: FIBRAUP18 www.fibra-uptsite.com



ÍNDICE

Perfil de la compañía	03
Balance general	04
Estado de resultados	05
FFO	06
Net Asset Value	07
Métricas del portafolio	08
Reserva territorial	09
ESG Disclosure	10
Cobertura de analistas	11
Definiciones	12

205,337 m²

SBA Portafolio Total

100%

Tasa de ocupación

6.4 años

Perfil de vencimiento

624,719 m²

Reserva Territorial

284,767 m²

SBA Potencial

Valor Propiedades de Inversión

Ps. 5,104.7 millones

NAV por CBFÍ

Ps. 82.03



BALANCE GENERAL

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

<i>Ps.</i>	31-Mar-25	31-Dec-24
Activo Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,379,175,214	1,373,971,460
Clientes	3,750,499	0
Otras cuentas por cobrar	21,024,694	2,835,132
Impuesto al valor agregado por recuperar	53,020,360	73,971,455
Total del Activo Circulante	1,456,970,768	1,450,778,048
Activo No Circulante		
Efectivo restringido	8,609,264	8,575,594
Otros activos	848,416	1,098,358
Propiedades de inversión	5,104,699,055	5,104,699,055
Total del Activo No Circulante	5,114,156,735	5,114,373,007
Total del Activo	6,571,127,503	6,565,151,055
Pasivo Circulante		
Porción circulante de deuda de largo plazo	47,708,121	43,943,892
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados y partes relacionadas	4,587,398	4,366,955
Rentas cobradas por anticipado	5,577,902	3,255,697
Total del Pasivo Circulante	57,873,421	51,566,543
Pasivo Largo Plazo		
Rentas cobradas por anticipado	23,242,984	23,368,312
Deuda de largo plazo	2,290,482,929	2,315,683,282
Depósitos en garantía	25,523,757	25,578,298
Total del Pasivo Largo Plazo	2,339,249,670	2,364,629,892
Total del Pasivo	2,397,123,091	2,416,196,436
Patrimonio de los fideicomitentes		
Patrimonio contribuido	1,919,049,257	1,919,049,257
Resultados acumulados	2,255,939,659	2,220,182,484
Resultado por valuación de recompra de CBFIs	(984,504)	9,722,878
Total del Patrimonio	4,174,004,412	4,148,954,619
Total del Pasivo y Patrimonio	6,571,127,503	6,565,151,055

ESTADO DE RESULTADOS

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

<i>Ps.</i>	1T25	1T24	Var. %
Ingresos Operativos Totales	79,612,915	58,821,806	35.3
Ingresos por arrendamiento	74,893,716	55,303,024	35.4
Ingresos por cuota de mantenimiento	4,719,199	3,518,782	34.1
Costos de operación de las propiedades de inversión	(5,063,550)	(5,984,964)	(15.4)
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(4,851,978)	(5,238,591)	(7.4)
<i>Predial</i>	(1,853,704)	(2,288,478)	(19.0)
<i>Costos relacionados con propiedades</i>	(2,998,274)	(2,950,114)	1.6
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(211,573)	(746,372)	(71.7)
Ingreso Operativo Neto por arrendamiento	74,760,937	53,583,215	39.5
Margen ION por arrendamiento	93.9%	91.1%	
Ingreso Operativo Neto Total Ajustado	74,549,364	52,836,842	41.1
Margen ION Ajustado	93.6%	89.8%	
Gastos de administración	(26,694,072)	(27,866,776)	(4.2)
Utilidad (Pérdida) de operación	47,855,292	24,970,066	91.7
Otros ingresos	(659,151)	(210,944)	212.5
Intereses a favor y productos financieros	10,882,466	9,356,538	16.3
Gasto financieros	(35,273,463)	(25,559,201)	38.0
Utilidad (pérdida) cambiaria neta	3,229,152	9,834,108	(67.2)
Total resultado integral de financiamiento	(21,161,845)	(6,368,555)	232.3
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	0	0	na
Utilidad (Pérdida) neta del periodo	26,034,296	18,390,566	41.6
Valuación de recompra de CBFIs	(984,504)	568,154	
Utilidad (Pérdida) integral del periodo	25,049,792	18,958,720	32.1
Utilidad (Pérdida) neta e integral básica por CBFi	0.445	0.337	32.1
CBFIs en circulación	56,257,365	56,257,365	na

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

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

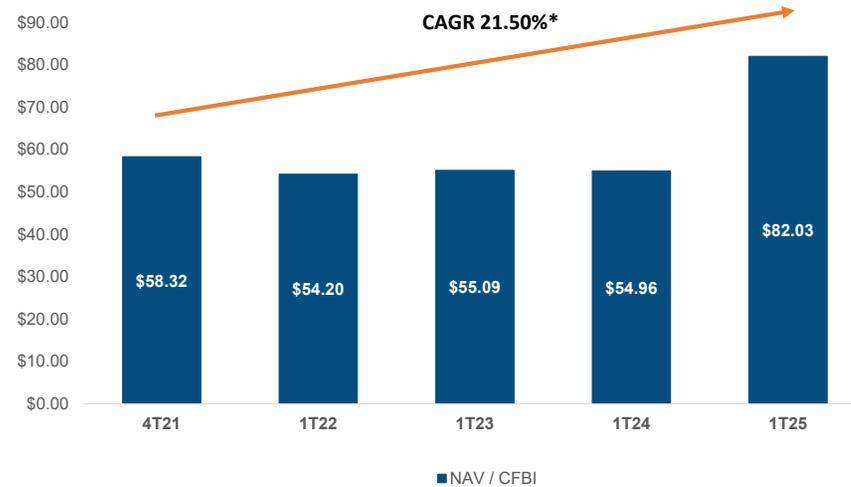
<i>Ps.</i>	1T25	1T24	Var. %
Utilidad (Pérdida) neta del periodo	26,034,296	18,390,566	41.6
Ajustes			
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	0	0	na
Utilidad (pérdida) cambiaria no realizada	5,018,608	10,895,297	na
FFO Atribuible	21,015,689	7,495,269	32.1
CBFIs en circulación	56,257,365	56,257,365	na
FFO por CBFi	0.374	0.133	na

NET ASSET VALUE (NAV)

Ps.	1T25
Total Propiedades de Inversión	5,104,699,055
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,387,784,478
Cuentas por cobrar	4,015,152
Impuesto al valor agregado por recuperar	56,791,598
Total Activos	6,553,290,283
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	(3,852,797)
Deuda de corto y largo plazo	(2,338,191,050)
Impuestos por pagar	(3,222,581)
Total Ajuste CAPEX y Pasivos	(2,345,266,428)
NAV Ajustado	4,208,023,854

NAV por CBFi en Circulación	82.03
-----------------------------	-------

Total CBFIs en circulación al 30/09/24	51,301,664 CBFIs
Tesorería ¹	2,812,868 CBFIs
Escrow ²	2,142,833 CBFIs
Total CBFIS	56,257,365 CBFIs



* Desde el último evento de capitalización en USD.

1. CBFIs recomprados en el ejercicio 2024.
 2. CBFIs en el fideicomiso Escrow.

RESERVA TERRITORIAL

	Área de Terreno (m ²)			Área construible estimada (m ²)			Valor de Mercado (Ps.000)		
	1T25	1T24	% Var. ToT	1T25	1T24	% Var. ToT	1T25	1T24	% Var. ToT
Bajío									
Querétaro	315,399	315,399	0.0	145,854	145,854	0.0	400,200	384,400	4.1
Irapuato	302,085	302,085	0.0	128,206	128,206	0.0	239,000	209,000	14.4
Total Región	617,484	617,484	0.0	274,060	274,060	0.0	639,200	593,400	7.7
Centro									
Naucalpan	7,235	7,235	0.0	10,707	10,707	0.0	112,500	112,200	0.3
Total Región	7,235	7,235	0.0	10,707	10,707	0.0	112,500	112,200	0.3
Total	624,719	624,719	0.0	284,767	284,767	0.0	751,700	705,600	6.5

MÉTRICAS DEL PORTAFOLIO

PORTAFOLIO

Portafolio Total: todas las propiedades del portafolio.

Portafolio Total	Región	SBA (m ²)	Fecha de Entrega	% Rentado
TIJ01	Tijuana	8,400	31-Dec-19	100%
TLAX01	Tlaxcala	31,920	31-Jan-20	100%
TIJ02	Tijuana	15,017	23-Aug-21	100%
TIJ03	Tijuana	29,553	01-Mar-22	100%
CJS01	Juárez	13,901	30-Nov-19	100%
CJS02	Juárez	15,226	01-Sep-21	100%
CJS03	Juárez	20,344	15-Sep-22	100%
CJS04	Juárez	18,369	01-Feb-23	100%
CJS05	Juárez	18,369	01-Feb-23	100%
CJS06	Juárez	34,238	01-Jul-23	100%
Total		205,337		100.0%

Portafolio estabilizado: las propiedades que cumplan con la primera de dos condiciones;

(i) haya llegado al 80% de ocupación o (ii) haya terminado hace 12 meses.

Portafolio Estabilizado	Región	SBA (m ²)	Fecha de Entrega	% Rentado	Conversión Portafolio Mismas Tiendas
CJS06	Juárez	34,238	01-Jul-23	100%	2T25
Total		34,238		100.0%	

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

Portafolio Mismas Tiendas	Región	SBA (m ²)	Fecha de Entrega	% Rentado
TIJ01	Tijuana	8,400	31-Dec-19	100%
TIJ02	Tijuana	15,017	23-Aug-21	100%
TIJ03	Tijuana	29,553	01-Mar-22	100%
CJS01	Juárez	13,901	30-Nov-19	100%
CJS02	Juárez	15,226	01-Sep-21	100%
CJS03	Juárez	20,344	15-Sep-22	100%
CJS04	Juárez	18,369	01-Feb-23	100%
CJS05	Juárez	18,369	01-Feb-23	100%
TLAX01	Tlaxcala	31,920	31-Jan-20	100%
Total		171,099		100%

PERFIL DE VENCIMIENTOS (POR SBA)

Año	% del vencimiento	SBA (m ²)
2025	0.0%	0
2026	6.0%	12,268
2027	19.6%	40,275
2028	0.0%	0
2029 & Adelante	74.4%	152,794
TOTAL	100%	205,337

ESG Disclosure

Fibra Upsite comprometida con la transparencia, presenta sus indicadores ESG (Environment, Social & Governance) del 1T2025 alineados con su estrategia y a los intereses de sus inversionistas.

Bloomberg

Indicadores ESG Bloomberg	1T2025	Indicadores ESG Bloomberg	1T2025	Indicadores ESG Bloomberg	1T2025
Indicadores Gobierno Corporativo		Comité de Prácticas Societarias y ESG		Indicadores Sociales	
Estructura Comité Técnico		Tamaño del Comité de Prácticas Societarias	3	Numero de Empleados	18
Tamaño del Comité Técnico	7	# Miembros Independientes en el Comité de Prácticas Societarias	3	Rotación de Empleados	0%
# Directivos en el Comité Técnico	2	% Miembros Independientes en el Comité de Prácticas Societarias	100%	% Mujeres Staff	57%
% Directivos en el Comité Técnico	28%	Miembro Independiente Presidente del Comité de Prácticas Societari	Si	% Mujeres Directivos	14%
Independencia del Comité Técnico		# Directivos en el Comité de Prácticas Societarias	1	Accidentes de Empleados	0
# Consejeros Independientes	4	Juntas del Comité de Prácticas Societarias	0	Fatalidades - Contratistas	0
% Consejeros Independientes	58%	% Asistencia al Comité de Prácticas Societarias	NA	Fatalidades - Empleados	0
Dualidad del Director General	Si	Comité de Inversiones		Fatalidades - Total	0
Presidente Independiente	No	Tamaño del Comité de Inversiones	3	Política de Ética en los Negocios	Si
Juntas del Comité Técnico	1	# Miembros Independientes en el Comité de Inversiones	1	Política Anti-Sobornos	Si
% Asistencia al Comité Técnico	100%	% Miembros Independientes en el Comité de Inversiones	34%	Protección al Denunciante	Si
Comité Técnico y Diversidad		Miembro Independiente Presidente del Comité de Inversiones	Si	Indicadores Ambientales	
# Mujeres en el Comité Técnico	2	# Directivos en el Comité de Inversiones	2	Número de Derrames	0
% Mujeres en el Comité Técnico	29%	Juntas del Comité de Inversiones	0	Cantidad de Derrames (Toneladas)	0
Mujer Director General	No	% Asistencia al Comité de Inversiones	NA	Multas Ambientales \$	0
Mujer Presidenta del Comité Técnico	No	Comité de Nominaciones		Política Energética	No
# Mujeres en el Equipo Directivo	1	Tamaño del Comité de Nominaciones	3	Política Edificación Verde	No
% Mujeres en el Equipo Directivo	14%	# Miembros Independientes en el Comité de Nominaciones	1	Política de Reducción de Deshechos	No
Edad del Director más Joven	41	% Miembros Independientes en el Comité de Nominaciones	34%	Política Hídrica	No
Edad del Director más Veterano	66	Miembro Independiente Presidente del Comité de Nominaciones	Si	Riesgos del Cambio Climático	Si
Rango de edad del Comité Técnico	27.6	# Directivos en el Comité de Nominaciones	2	Política de Cambio Climático	No
Promedio de edad del Comité Técnico	57	Juntas del Comité de Nominaciones	0	Política de Biodiversidad	No
Edad del Miembro del Comité Técnico más Joven	42	% Asistencia al Comité de Nominaciones	NA		
Edad del Miembro del Comité Técnico más Veterano	69	Comité de Auditoría			
Duración del Comité Técnico (Años)	1	Tamaño del Comité de Auditoría	3		
Duración Directores Ejecutivos en el Comité Técnico	1	# Miembros Independientes en el Comité de Auditoría	3		
Miembro del Comité Técnico con Responsabilidad ESG	Si	% Miembros Independientes en el Comité de Auditoría	100%		
		Miembro Independiente Presidente del Comité de Auditoría	Si		
		# Directivos en el Comité de Auditoría	0		
		Juntas del Comité de Auditoría	1		
		% Asistencia al Comité de Auditoría	100%		

COBERTURA DE ANALISTAS

Compañía	Distribución	Analista	Fecha	Opinión	Precio Objetivo 2025
Miranda Partners	Vector	Martin Lara	27-Feb-25	COMPRA	Ps. 55.00
Apalache	CI Banco	Jorge Plácido	27-Feb-25	COMPRA	Ps. 60.00

DEFINICIONES

Notas aclaratorias



CLUSTER

Agrupamientos de compañías dentro de un mismo sector que establecen operaciones en un sitio común (parques industriales o complejos de oficinas dentro de los desarrollos) y crean sinergias entre sus empresas, además de compartir infraestructura específica para ese sector.



BUILD TO SUIT

Construcción de edificios a la medida es el producto ideal para compañías que buscan establecer operaciones en los mercados más dinámicos de México. En los cuales participamos en conjunto con el cliente en ingenierías de valor para atender sus necesidades específicas.



INDUSTRIAL ESTÁNDAR

Construcción de edificios estándar es el producto ideal para compañías que buscan iniciar operaciones inmediatamente y crecer dentro de una ubicación.



OFICINAS EN DESARROLLOS

Espacios de oficinas dentro de desarrollos industriales que apoyan los centros operativos para el establecimiento de la parte de una compañía de negocios que está conformada por personal administrativo y de soporte.



SBA

Superficie Bruta Arrendable.

DECLARACIONES DE PROYECCIONES FUTURAS

ACERCA DE FIBRA UPSITE

FIBRA UPSITE ES UN VEHÍCULO INMOBILIARIO CON UN **PLANTEAMIENTO DE INVERSIÓN ÚNICO** ENFOCADO EN LOS **CICLOS DE VALOR** Y EN **POTENCIALIZAR LAS OPERACIONES DE EMPRESAS A TRAVÉS DEL DESARROLLO** DE BIENES INMUEBLES INNOVADORES ALTAMENTE EFICIENTES.

LA PLATAFORMA COMPRENDE **CUATRO PRODUCTOS PRINCIPALES**:



CLUSTER



BUILD TO SUIT



INDUSTRIAL ESTÁNDAR



OFICINAS EN
DESARROLLOS

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. Estas involucran riesgos conocidos y desconocidos, faltas de certeza, y otros factores que puedan 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 o circunstancias en las que se basan las declaraciones a futuro.



GRACIAS

+52 (55) 2167 0977 investor.relations@upsite-mexico.com



Clave Cotización

FIBRAUP

Serie

18

Tipo de valor

CERTIFICADOS BURSATILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS NO AMORTIZABLES

Número fideicomiso

3218

Clave participante

FIBRAUP 18

Fecha

2025-02-26

Razón Social

BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA

Lugar

CIUDAD DE MEXICO

Asunto

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA 4T24

Documento adjunto



Tipo de evento relevante

Otros eventos relevantes

Evento relevante

favor de referirse al archivo adjunto.

Documento adjunto

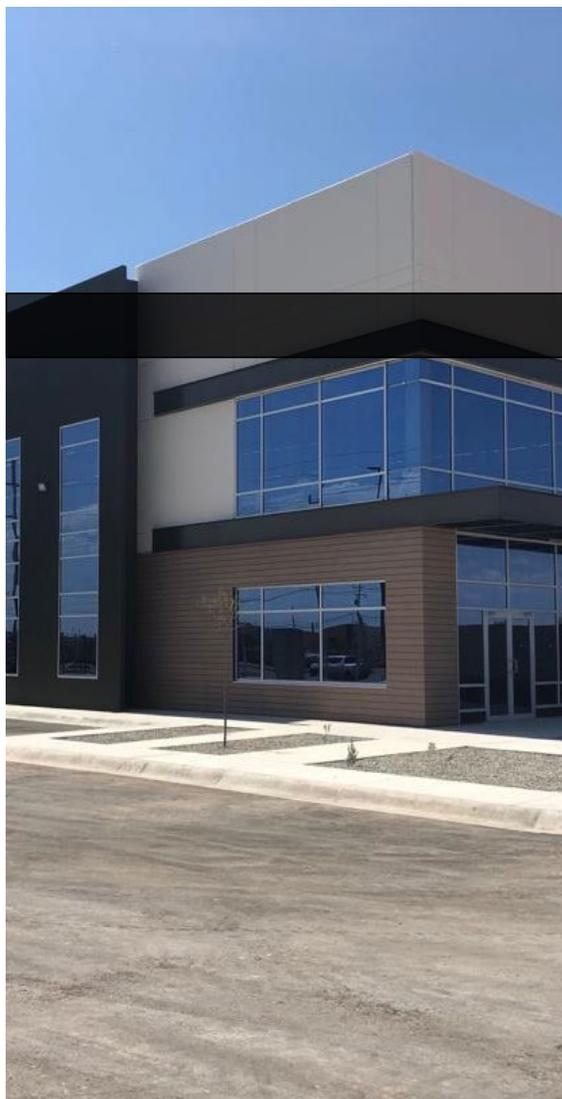


INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

4T24

Fibra Upsite
Carretera México-Toluca 5420, piso 20
Col. El Yaqui, Cuajimalpa
Mexico, CDMX, México 05320
Tel: +52 (55) 2167 0977

MEX: FIBRAUP18 www.fibra-upsite.com



ÍNDICE

Perfil de la compañía	03
Balance general	04
Estado de resultados	05
FFO	06
Net Asset Value	07
Métricas del portafolio	08
Reserva territorial	09
ESG Disclosure	10
Cobertura de analistas	11
Definiciones	12

PERFIL DE LA COMPAÑÍA

205,335 m²

SBA Portafolio Total

100%

Tasa de ocupación

7 años

Perfil de vencimiento

624,719 m²

Reserva Territorial

284,767 m²

SBA Potencial

Valor Propiedades de Inversión

Ps. 5,104.7 millones

NAV por CBF1

Ps. 81.83



BALANCE GENERAL

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

<i>Ps.</i>	31-Dec-24	31-Dec-23
Activo Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,373,971,460	600,661,665
Clientes	0	1,276,512
Otras cuentas por cobrar	2,835,132	1,595,798
Impuesto al valor agregado por recuperar	73,971,455	180,840,817
Total del Activo Circulante	1,450,778,048	784,374,791
Activo No Circulante		
Efectivo restringido	8,575,594	6,756,077
Otros activos	833,706	3,852,520
Propiedades de inversión	5,104,699,055	3,803,288,582
Depósitos en Garantía	264,652	0
Total del Activo No Circulante	5,114,373,007	3,813,897,179
Total del Activo	6,565,151,055	4,598,271,970
Pasivo Circulante		
Porción circulante de deuda de largo plazo	43,943,892	22,948,384
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados y partes relacionadas	4,366,955	50,077,495
Rentas cobradas por anticipado	3,255,697	0
Total del Pasivo Circulante	51,566,543	73,025,878
Pasivo Largo Plazo		
Rentas cobradas por anticipado	23,368,312	19,247,528
Deuda de largo plazo	2,315,683,282	1,450,314,174
Depósitos en garantía	25,578,298	20,698,780
Total del Pasivo Largo Plazo	2,364,629,892	1,490,260,483
Total del Pasivo	2,416,196,436	1,563,286,361
Patrimonio de los fideicomitentes		
Patrimonio contribuido	1,919,049,257	1,919,049,257
Resultados acumulados	2,220,182,484	1,115,936,352
Resultado por valuación de recompra de CBFIs	9,722,878	0
Total del Patrimonio	4,148,954,619	3,034,985,609
Total del Pasivo y Patrimonio	6,565,151,055	4,598,271,970

ESTADO DE RESULTADOS

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

Ps.	4T24	4T23	Var. %	12 meses		Var. %
				2024	2023	
Ingresos Operativos Totales	79,957,866	61,453,121	30.1	273,731,401	188,767,562	45.0
Ingresos por arrendamiento	72,879,613	57,766,795	26.2	255,110,105	176,503,725	44.5
Ingresos por cuota de mantenimiento	7,078,253	3,686,326	92.0	18,621,296	12,263,837	51.8
Costos de operación de las propiedades de inversión	(5,479,796)	(4,153,493)	31.9	(22,687,365)	(16,007,206)	41.7
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(5,346,646)	(4,060,508)	31.7	(21,541,543)	(15,518,795)	38.8
<i>Predial</i>	(2,288,478)	(1,010,493)	126.5	(9,153,911)	(4,042,720)	126.4
<i>Costos relacionados con propiedades</i>	(3,058,169)	(3,050,016)	0.3	(12,387,632)	(11,476,075)	7.9
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(133,150)	(92,985)	43.2	(1,145,822)	(488,411)	134.6
Ingreso Operativo Neto por arrendamiento	74,611,220	57,392,613	30.0	252,189,858	173,248,766	45.6
Margen ION por arrendamiento	93.3%	93.4%		92.1%	91.8%	
Ingreso Operativo Neto Total Ajustado	74,478,070	57,299,628	30.0	251,044,036	172,760,356	45.3
Margen ION Ajustado	93.1%	93.2%		91.7%	91.5%	
Gastos de administración	(25,916,535)	(35,042,255)	(26.0)	(104,320,639)	(131,296,678)	(20.5)
Utilidad (Pérdida) de operación	48,561,535	22,257,373	118.2	146,723,397	41,463,678	253.9
Otros ingresos	1,463,332	(1,247,064)	(217.3)	474,855	(5,108,118)	(109.3)
Intereses a favor y productos financieros	9,217,111	4,483,389	105.6	35,473,574	19,234,749	84.4
Gasto financieros	(37,257,241)	(26,952,791)	38.2	(120,378,499)	(78,260,247)	53.8
Utilidad (pérdida) cambiaria neta	(49,848,400)	43,067,775	(215.7)	(224,763,340)	108,115,156	(307.9)
Total resultado integral de financiamiento	(77,888,530)	20,598,372	na	(309,668,264)	49,089,659	na
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	649,829,249	(94,123,727)	na	1,266,716,145	(78,449,727)	na
Utilidad (Pérdida) neta del periodo	621,965,585	(52,515,045)	na	1,104,246,132	6,995,492	na
Valuación de recompra de CBFIs	0	0		9,722,878	0	
Utilidad (Pérdida) integral del periodo	621,965,585	(52,515,045)	na	1,113,969,010	6,995,492	na
Utilidad (Pérdida) neta e integral básica por CBFi	11.06	(0.93)	na	19.63	0.12	na
CBFIs en circulación	56,257,365	56,257,365	na	56,257,365	56,257,365	na

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

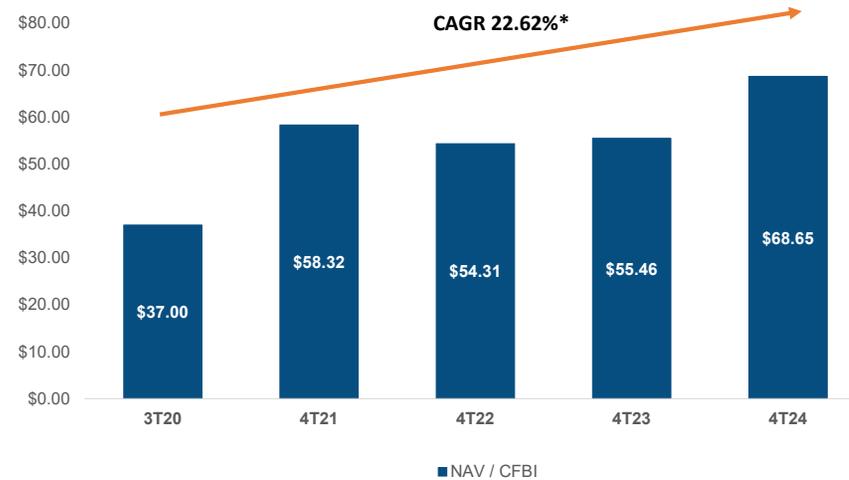
Fideicomiso Irrevocable No. F/3218
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (Fibra Upsite)
Estado de utilidad integral

<i>Ps.</i>	4T24	4T23	Var. %	12 meses		
				2024	2023	Var. %
Utilidad (Pérdida) neta del periodo	621,965,585	(52,515,045)	na	1,104,246,132	6,995,492	na
Ajustes						
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	649,829,249	(94,123,727)	na	1,266,716,145	(78,449,727)	na
Utilidad (pérdida) cambiaria no realizada	(48,902,832)	42,737,447	na	(221,331,273)	103,660,659	na
FFO Atribuible	21,039,168	(1,128,766)	na	58,861,260	(18,215,440)	na
CBFIs en circulación	56,257,365	56,257,365	na	56,257,365	56,257,365	na
FFO por CBFi	0.374	(0.020)	na	1.046	(0.324)	na

NET ASSET VALUE (NAV)

Ps.	
Total Propiedades de Inversión	5,104,699,055
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,382,547,054
Cuentas por cobrar	264,652
Impuesto al valor agregado por recuperar	78,252,612
Total Activos	6,565,763,374
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	(3,632,354)
Deuda de corto y largo plazo	(2,359,627,174)
Impuestos por pagar	(4,249,811)
Total Ajuste CAPEX y Pasivos	(2,367,509,340)
NAV Ajustado	4,198,254,035
NAV por CBFi en Circulación	81.83

Total CBFIs en circulación al 30/09/24	51,301,664 CBFIs
Tesorería ¹	2,812,868 CBFIs
Escrow ²	2,142,833 CBFIs
Total CBFIS	56,257,365 CBFIs



* Desde el último evento de capitalización en USD.

RESERVA TERRITORIAL

	Área de Terreno (m ²)			Área construible estimada (m ²)			Valor de Mercado (Ps.000)		
	4T24	4T23	% Var. ToT	4T24	4T23	% Var. ToT	4T24	4T23	% Var. ToT
Bajío									
Querétaro	315,399	315,399	0.0	145,854	145,854	0.0	400,200	384,400	4.1
Irapuato	302,085	302,085	0.0	128,206	128,206	0.0	239,000	209,000	14.4
Total Región	617,484	617,484	0.0	274,060	274,060	0.0	639,200	593,400	7.7
Centro									
Naucalpan	7,235	7,235	0.0	10,707	10,707	0.0	112,500	112,200	0.3
Total Región	7,235	7,235	0.0	10,707	10,707	0.0	112,500	112,200	0.3
Total	624,719	624,719	0.0	284,767	284,767	0.0	751,700	705,600	6.5

MÉTRICAS DEL PORTAFOLIO

PORTAFOLIO

Portafolio Total: todas las propiedades del portafolio.

Portafolio Total	Región	SBA (m ²)	Fecha de Entrega	% Rentado
TIJ01	Tijuana	8,400	31-Dec-19	100%
TLAX01	Tlaxcala	31,920	31-Jan-20	100%
TIJ02	Tijuana	15,017	23-Aug-21	100%
TIJ03	Tijuana	29,553	01-Mar-22	100%
CJS01	Juárez	13,901	30-Nov-19	100%
CJS02	Juárez	15,225	01-Sep-21	100%
CJS03	Juárez	20,344	15-Sep-22	100%
CJS04	Juárez	18,369	01-Feb-23	100%
CJS05	Juárez	18,369	01-Feb-23	100%
CJS06	Juárez	34,237	01-Jul-23	100%
Total		205,335		100.0%

Portafolio estabilizado: las propiedades que cumplan con la primera de dos condiciones;
(i) haya llegado al 80% de ocupación o (ii) haya terminado hace 12 meses.

Portafolio Estabilizado	Región	SBA (m ²)	Fecha de Entrega	% Rentado	Conversión Portafolio Mismas Tiendas
CJS06	Juárez	34,237	01-Jul-23	100%	2T25
Total		34,237		100.0%	

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

Portafolio Mismas Tiendas	Región	SBA (m ²)	Fecha de Entrega	% Rentado
TIJ01	Tijuana	8,400	31-Dec-19	100%
TIJ02	Tijuana	15,017	23-Aug-21	100%
TIJ03	Tijuana	29,553	01-Mar-22	100%
CJS01	Juárez	13,901	30-Nov-19	100%
CJS02	Juárez	15,225	01-Sep-21	100%
CJS03	Juárez	20,344	15-Sep-22	100%
CJS04	Juárez	18,369	01-Feb-23	100%
CJS05	Juárez	18,369	01-Feb-23	100%
TLAX01	Tlaxcala	31,920	31-Jan-20	100%
Total		171,098		100%

PERFIL DE VENCIMIENTOS (POR SBA)

Año	% del vencimiento	SBA (m ²)
2025	0.0%	0
2026	6.0%	12,268
2027	19.6%	40,275
2028	0.0%	0
2029 & Adelante	74.4%	152,792
TOTAL	100%	205,335

ESG Disclosure

Fibra Upsite comprometida con la transparencia, presenta sus indicadores ESG (Environment, Social & Governance) del 4T2024 alineados con su estrategia y a los intereses de sus inversionistas.

Bloomberg

Indicadores ESG Bloomberg	4T2024	Indicadores ESG Bloomberg	4T2024	Indicadores ESG Bloomberg	4T2024
Indicadores Gobierno Corporativo		Comité de Prácticas Societarias y ESG		Indicadores Sociales	
Estructura Comité Técnico		Tamaño del Comité de Prácticas Societarias	3	Numero de Empleados	18
Tamaño del Comité Técnico	7	# Miembros Independientes en el Comité de Prácticas Societarias	3	Rotación de Empleados	0.0%
# Directivos en el Comité Técnico	2	% Miembros Independientes en el Comité de Prácticas Societarias	100%	% Mujeres Staff	57%
% Directivos en el Comité Técnico	28%	Miembro Independiente Presidente del Comité de Prácticas Societari	Si	% Mujeres Directivos	14%
Independencia del Comité Técnico		# Directivos en el Comité de Prácticas Societarias	1	Accidentes de Empleados	0
# Consejeros Independientes	4	Juntas del Comité de Prácticas Societarias	1	Fatalidades - Contratistas	0
% Consejeros Independientes	58%	% Asistencia al Comité de Prácticas Societarias	100%	Fatalidades - Empleados	0
Dualidad del Director General	Si	Comité de Inversiones		Fatalidades - Total	0
Presidente Independiente	No	Tamaño del Comité de Inversiones	3	Política de Ética en los Negocios	Si
Juntas del Comité Técnico	1	# Miembros Independientes en el Comité de Inversiones	1	Política Anti-Sobornos	Si
% Asistencia al Comité Técnico	86%	% Miembros Independientes en el Comité de Inversiones	34%	Protección al Denunciante	Si
Comité Técnico y Diversidad		Miembro Independiente Presidente del Comité de Inversiones	Si	Indicadores Ambientales	
# Mujeres en el Comité Técnico	2	# Directivos en el Comité de Inversiones	2	Número de Derrames	0
% Mujeres en el Comité Técnico	29%	Juntas del Comité de Inversiones	1	Cantidad de Derrames (Toneladas)	0
Mujer Director General	No	% Asistencia al Comité de Inversiones	100%	Multas Ambientales \$	0
Mujer Presidenta del Comité Técnico	No	Comité de Nominaciones		Política Energética	No
# Mujeres en el Equipo Directivo	1	Tamaño del Comité de Nominaciones	3	Política Edificación Verde	No
% Mujeres en el Equipo Directivo	14%	# Miembros Independientes en el Comité de Nominaciones	1	Política de Reducción de Deshechos	No
Edad del Director más Joven	41	% Miembros Independientes en el Comité de Nominaciones	34%	Política Hídrica	No
Edad del Director más Veterano	66	Miembro Independiente Presidente del Comité de Nominaciones	Si	Riesgos del Cambio Climático	Si
Rango de edad del Comité Técnico	27.6	# Directivos en el Comité de Nominaciones	2	Política de Cambio Climático	No
Promedio de edad del Comité Técnico	57	Juntas del Comité de Nominaciones	0	Política de Biodiversidad	No
Edad del Miembro del Comité Técnico más Joven	42	% Asistencia al Comité de Nominaciones	NA		
Edad del Miembro del Comité Técnico más Veterano	69	Comité de Auditoría			
Duración del Comité Técnico (Años)	1	Tamaño del Comité de Auditoría	3		
Duración Directores Ejecutivos en el Comité Técnico	1	# Miembros Independientes en el Comité de Auditoría	3		
Miembro del Comité Técnico con Responsabilidad ESG	Si	% Miembros Independientes en el Comité de Auditoría	100%		
		Miembro Independiente Presidente del Comité de Auditoría	Si		
		# Directivos en el Comité de Auditoría	0		
		Juntas del Comité de Auditoría	1		
		% Asistencia al Comité de Auditoría	100%		

COBERTURA DE ANALISTAS

Compañía	Distribución	Analista	Fecha	Opinión	Precio Objetivo 2025
Miranda Partners	Vector	Martin Lara	28-Oct-24	COMPRA	Ps. 55.00
Apalache	CI Banco	Jorge Plácido	29-Oct-24	COMPRA	Ps. 51.87

DEFINICIONES

Notas aclaratorias



CLUSTER

Agrupamientos de compañías dentro de un mismo sector que establecen operaciones en un sitio común (parques industriales o complejos de oficinas dentro de los desarrollos) y crean sinergias entre sus empresas, además de compartir infraestructura específica para ese sector.



BUILD TO SUIT

Construcción de edificios a la medida es el producto ideal para compañías que buscan establecer operaciones en los mercados más dinámicos de México. En los cuales participamos en conjunto con el cliente en ingenierías de valor para atender sus necesidades específicas.



INDUSTRIAL ESTÁNDAR

Construcción de edificios estándar es el producto ideal para compañías que buscan iniciar operaciones inmediatamente y crecer dentro de una ubicación.



OFICINAS EN DESARROLLOS

Espacios de oficinas dentro de desarrollos industriales que apoyan los centros operativos para el establecimiento de la parte de una compañía de negocios que está conformada por personal administrativo y de soporte.



SBA

Superficie Bruta Arrendable.

DECLARACIONES DE PROYECCIONES FUTURAS



ACERCA DE FIBRA UPSITE

FIBRA UPSITE ES UN VEHÍCULO INMOBILIARIO CON UN **PLANTEAMIENTO DE INVERSIÓN ÚNICO** ENFOCADO EN LOS **CICLOS DE VALOR** Y EN **POTENCIALIZAR LAS OPERACIONES DE EMPRESAS A TRAVÉS DEL DESARROLLO** DE BIENES INMUEBLES INNOVADORES ALTAMENTE EFICIENTES.

LA PLATAFORMA COMPRENDE **CUATRO PRODUCTOS PRINCIPALES**:

			
CLUSTER	BUILD TO SUIT	INDUSTRIAL ESTÁNDAR	OFICINAS EN DESARROLLOS

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 puedan 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 o circunstancias en las que se basan las declaraciones a futuro.



GRACIAS

+52 (55) 2167 0977 investor.relations@upsite-mexico.com



Clave Cotización

FIBRAUP

Serie

18

Tipo de valor

CERTIFICADOS BURSATILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS NO AMORTIZABLES

Número fideicomiso

3218

Clave participante

FIBRAUP 18

Fecha

2025-02-26

Razón Social

BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA

Lugar

CIUDAD DE MEXICO

Asunto

REPORTE DE RESULTADOS 4T24

Documento adjunto



Tipo de evento relevante

Otros eventos relevantes

Evento relevante

favor de referirse al archivo adjunto.

Documento adjunto



REPORTE DE RESULTADOS 4T24

CONFERENCIA TELEFÓNICA 4T24

Jueves 27 de febrero de 2025
10:00 a.m. hora de México (CDMX)



**NÚMERO PARA PARTICIPAR
EN LA CONFERENCIA TELEFÓNICA**

+1 929 205 6099 E.E.U.U.
+52 55 8659 6002 México



**CÓDIGO DE ACCESO
A CONFERENCIA vía ZOOM**

839 9755 7188

CONTACTO

Relación con Inversionistas: Iga Wolska iwolska@upsite-mexico.com
+52 (55) 2167 0977 investor.relations@upsite-mexico.com



FIBRAUP



ÍNDICE

Índice	2
Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del cuarto trimestre de 2024	3
Datos relevantes	3
Mensaje del Director General.....	4
Resultados financieros del cuarto trimestre de 2024.....	6
Certificados en circulación	11
Portafolio “Mismas Tiendas”	12
Portafolio Estabilizado	12
Portafolio Total	13
Ocupación	13
Portafolio de reserva territorial.....	13
Resumen de los resultados a doce meses acumulados al 31 de diciembre de 2024	14
Anexos.....	15
Notas aclaratorias.....	19
Cobertura de Analistas.....	19

Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del cuarto trimestre de 2024

Ciudad de México (26 de febrero de 2025) – Fibra Upsite (BMV: FIBRAUP18), vehículo inmobiliario dedicado al desarrollo, arrendamiento y administración de bienes inmuebles industriales anunció hoy sus resultados al cierre del cuarto trimestre de 2024. Todas las cifras incluidas en el reporte fueron preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS) y están expresadas en pesos mexicanos nominales, excepto en donde se indica lo contrario.

Datos relevantes

- Al 31 de diciembre de 2024 Fibra Upsite reportó sólidos resultados. Los ingresos totales por arrendamiento fueron de Ps.273,731,401, un incremento del 44.6% en comparación con Ps.188,767,562 del año 2023. El ingreso operativo neto por arrendamiento al cierre de 2024 fue de Ps.252,189,858, creciendo 45.6% año contra año y alcanzado un margen NOI por arrendamiento del 92.1%.
- El patrimonio del fideicomiso ha mostrado una evolución positiva, pasando de Ps.1,594.2 millones al cierre de 2019 a Ps.4,148.9 millones de pesos al cierre del cuarto trimestre de 2024, reflejando un crecimiento sólido y sostenido en nuestros resultados acumulados.
- Al cierre del 31 de diciembre 2024, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.5,104.7 millones, representando un incremento del 34.2% respecto a los Ps.3,803.3 millones al 31 de diciembre de 2023.
- Al cierre del cuarto trimestre de 2024 la ocupación del portafolio es del 100%, con un perfil de vencimiento promedio de los contratos de arrendamiento de 7 años, siendo uno de los más atractivos del sector inmobiliario industrial en México. Todos estos contratos están denominados en dólares de los Estados Unidos de América.
- Destacamos la solidez de nuestros arrendatarios, ya que varios de ellos han manifestado su interés en prorrogar anticipadamente sus contratos de arrendamiento, reflejando confianza en nuestros activos y en el ecosistema de servicios de Fibra Upsite.
- El Plan México busca fortalecer la infraestructura y la cadena de suministro en América del Norte, impulsando la producción y la demanda de espacios industriales. Aunque algunos

mercados han mostrado una ligera desaceleración, el equipo directivo de Fibra Upsite la considera parte de una normalización tras niveles de ocupación sin precedentes. Se espera que esta tendencia continúe en 2025.

Mensaje del Director General

Estimados accionistas,

Me complace dirigirme a ustedes para presentar los resultados operativos y financieros de Fibra Upsite correspondientes al cierre del año 2024.

Los avances logrados en este periodo confirman la solidez de nuestro modelo de negocio, dotado de elementos diferenciadores que nos permiten enfrentar la incertidumbre con una gran resiliencia. Estos logros reafirman nuestra convicción de que la estrategia definida seguirá impulsando un crecimiento sólido y sostenible, generando valor para nuestros inversionistas y sentando las bases para un nuevo ciclo de capitalización, que, pese a los retos globales, nos permitirá identificar y capitalizar oportunidades muy específicas.

Incluso ante la posibilidad de cambios en las políticas del gobierno de Estados Unidos, como la imposición de tarifas arancelarias, en Fibra Upsite mantenemos nuestro optimismo respecto a la fortaleza de la plataforma exportadora de México. Gracias a una mano de obra joven y calificada, a una fuerte integración económica regional y a un tipo de cambio competitivo, el país conserva ventajas comparativas que continuarán impulsando el sector inmobiliario industrial a mediano y largo plazo, ofreciendo oportunidades de rentabilidad a desarrolladores con la visión, experiencia y capacidad para capitalizar en estas condiciones de incertidumbre y volatilidad.

En cuanto a los resultados operativos, cerramos el año con un portafolio de propiedades totalmente rentado, 100% dolarizado y respaldado por contratos de arrendamiento con un perfil de vencimiento promedio de 7 años.

La reciente revaluación de los activos de la FIBRA nos permitió alcanzar un nuevo NAV histórico de 81.83 pesos por certificado, lo que se traduce en una tasa promedio de crecimiento anual compuesta (CAGR por sus siglas en inglés) en dólares de poco más del 22% desde nuestra suscripción en 2020. Este desempeño sitúa nuestro patrimonio en aproximadamente 4.1 mil millones de pesos, reflejando la apreciación sostenida de nuestros inmuebles y cumpliendo las

expectativas de una FIBRA industrial como Upsite, orientada a capturar valor en todas las etapas del desarrollo.

De igual forma, al cierre del cuarto trimestre de 2024 registramos ingresos por un monto cercano a \$80 millones de pesos, mientras que nuestro NOI se ubicó en torno al 93%. Los ingresos anuales ascendieron a \$274 millones de pesos, con un margen NOI de 92.1%. Esta fortaleza operativa, sumada a un nivel de caja saludable de \$1,374 millones de pesos, nos permite contar con buenos argumentos para atraer nuevos inversionistas en una colocación programada para el segundo trimestre del año.

Nuestra estrategia de expansión, proyectada de 2025 a 2030, contempla un levantamiento de capital de alrededor de aproximadamente 5 mil millones de pesos y se enfoca en el desarrollo de nuestras reservas territoriales en la región del Bajío y el centro del país, así como en la adquisición de terrenos en Tijuana, Ciudad Juárez y otras ciudades donde hay una alta absorción. En este proceso, mantenemos una estrecha coordinación con la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la Bolsa Mexicana de Valores, asegurando el pleno cumplimiento de los requerimientos legales y regulatorios correspondientes para dicha colocación.

De cara a la próxima Asamblea de Accionistas, a celebrarse el próximo mes de marzo, uno de los puntos más relevantes será la propuesta de ampliar nuestro fondo de recompra. Esta iniciativa nos permitiría disponer de la agilidad y los recursos necesarios para aprovechar potenciales ventanas de oportunidad derivadas de la subvaloración de nuestros CBFIs en el mercado, y reafirmar nuestro compromiso de capturar y maximizar el valor para nuestros inversionistas.

En Fibra Upsite consideramos que la coyuntura actual brinda una oportunidad única para capitalizar esta nueva etapa de consolidación del sector exportador mexicano. Las ventajas competitivas de la plataforma industrial de nuestro país difícilmente pueden replicarse en otras regiones, a pesar de los retos temporales que puedan existir.

Agradecemos su confianza y reiteramos nuestro compromiso de continuar trabajando con un enfoque hacia la creación de valor sostenible para todos nuestros grupos de interés, en esta nueva etapa de crecimiento.

Muchas gracias por su atención.

Rodolfo Balmaceda

Director General y Presidente del Comité Técnico

Resultados financieros del cuarto trimestre de 2024

Estados Financieros

La información Financiera al cuarto trimestre de 2024 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 2024 y se compara con el mismo período del año anterior, el cual fue presentado bajo las mismas normas.

La información de los doce meses acumulados de 2024 cubre las operaciones del período comprendido del 1 de enero hasta el 31 de diciembre de 2024.

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.	4T24	4T23	Var. %	12 meses		
				2024	2023	Var. %
Ingresos Operativos Totales	79,957,866	61,453,121	30.1	273,731,401	188,767,562	45.0
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	<i>72,879,613</i>	<i>57,766,795</i>	<i>26.2</i>	<i>255,110,105</i>	<i>176,503,725</i>	<i>44.5</i>
<i>Ingresos por cuota de mantenimiento</i>	<i>7,078,253</i>	<i>3,686,326</i>	<i>92.0</i>	<i>18,621,296</i>	<i>12,263,837</i>	<i>51.8</i>
Costos de operación de las propiedades de inversión	(5,479,796)	(4,153,493)	31.9	(22,687,365)	(16,007,206)	41.7
<i>Propiedades de inversión que generaron ingresos</i>	<i>(5,346,646)</i>	<i>(4,060,508)</i>	<i>31.7</i>	<i>(21,541,543)</i>	<i>(15,518,795)</i>	<i>38.8</i>
<i>Predial</i>	<i>(2,288,478)</i>	<i>(1,010,493)</i>	<i>126.5</i>	<i>(9,153,911)</i>	<i>(4,042,720)</i>	<i>126.4</i>
<i>Costos relacionados con propiedades</i>	<i>(3,058,169)</i>	<i>(3,050,016)</i>	<i>0.3</i>	<i>(12,387,632)</i>	<i>(11,476,075)</i>	<i>7.9</i>
<i>Propiedades de inversión que no generaron ingresos</i>	<i>(133,150)</i>	<i>(92,985)</i>	<i>43.2</i>	<i>(1,145,822)</i>	<i>(488,411)</i>	<i>134.6</i>
Ingreso Operativo Neto por arrendamiento	74,611,220	57,392,613	30.0	252,189,858	173,248,766	45.6
Ingreso Operativo Neto Total Ajustado	74,478,070	57,299,628	30.0	251,044,036	172,760,356	45.3
<i>Margen ION por arrendamiento</i>	<i>93.3%</i>	<i>93.4%</i>		<i>92.1%</i>	<i>91.8%</i>	
<i>Margen ION Ajustado</i>	<i>93.1%</i>	<i>93.2%</i>		<i>91.7%</i>	<i>91.5%</i>	

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.

Durante el cuarto trimestre de 2024 los ingresos operativos totales, que incluyen los ingresos por arrendamiento y los ingresos por las cuotas de mantenimiento, fueron de Ps.79,957,866 comparado con los Ps.61,453,121 en el cuarto trimestre de 2023, representando un incremento de 30.1%. Lo anterior se debe a que, al cierre de 2024, el 100% de las propiedades están rentadas. Todos los ingresos están denominados en dólares americanos y se ajustan anualmente con la inflación establecida en cada uno de los contratos de arrendamiento.

Por otra parte, las rentas por arrendamiento de “mismas tiendas” aumentaron un 3.6% trimestre contra trimestre. Al 31 de diciembre de 2024, el 79.6% de los ingresos por arrendamiento correspondieron a estas “mismas tiendas”, mientras que el 20.4% provinieron de los edificios estabilizados.

Costo de operación

Durante el cuarto trimestre de 2024, los costos de operación totales ascendieron a Ps.5,479,796, en comparación con Ps.4,153,493 en el mismo período de 2023, lo que representa un incremento del 31.9%.

En el mismo trimestre, los costos de operación de las propiedades de inversión que generaron ingresos fueron de Ps.5,346,646, frente a Ps.4,060,508 en el cuarto trimestre de 2023, lo que implica un aumento del 31.7%. Esto se debió, entre otros factores, al incremento en costos relacionados con el impuesto predial, seguros y mantenimiento.

Adicionalmente, los costos de operación de las propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamiento aumentaron un 43.2%, pasando de Ps.92,985 a Ps.133,150, debido principalmente al incremento del impuesto predial en la reserva territorial de la Fibra.

Ingreso Operativo Neto

El ingreso operativo neto por arrendamiento incrementó un 30.0%, pasando de Ps.57,392,613 a Ps.74,611,220 año contra año, mientras que el margen de ION disminuyó 10 puntos base, ubicándose en 93.3%.

El ingreso neto operativo total ajustado también incrementó un 30%, alcanzando Ps.74,478,070 año contra año, y su margen ajustado se redujo 10 puntos base, situándose en 93.1%.

En ambos casos, la disminución de los márgenes se debió a mayores costos relacionados con las propiedades.

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.	4T24	4T23	Var. %	12 meses		Var. %
				2024	2023	
Gastos de administración	(25,916,535)	(35,042,255)	(26.0)	(104,320,639)	(131,296,678)	(20.5)
UAFIDA	48,561,535	22,257,373	118.2	146,723,397	41,463,678	253.9

Durante el cuarto trimestre de 2024, los gastos de administración totalizaron Ps.25,916,535, en comparación con Ps.35,042,255 en el cuarto trimestre de 2023, lo que representa una disminución del 26.0%. Este decremento se debe principalmente a que durante 2024 no se reconoció la provisión para sueldos y salarios variables debido a que no hubo nuevos desarrollos y por lo tanto renta de inmuebles, por lo que no se determinaron KPIs para el Administrador, lo que alinea los intereses con los de los inversionistas. Por lo anterior, la UAFIDA incrementó 118.2% a Ps.48,561,535 en el cuarto trimestre de 2024, con respecto al cuarto trimestre de 2023 los cuales ascendieron a Ps.22,257,373.

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.	4T24	4T23	Var. %	12 meses		Var. %
				2024	2023	
Otros (gastos) ingresos	1,463,332	(1,247,064)	217.3	474,855	(5,108,118)	109.3
Intereses a favor y productos financieros	9,217,111	4,483,389	105.6	35,473,574	19,234,749	84.4
Gastos financieros	(37,257,241)	(26,952,791)	38.2	(120,378,499)	(78,260,247)	53.8
Utilidad (pérdida) cambiaria neta	(49,848,400)	43,067,775	215.7	(224,763,340)	108,115,156	307.9
Total resultado integral de financiamiento	(77,888,530)	20,598,372	478.1	(309,668,264)	49,089,659	730.8

Otros ingresos ascendieron a Ps.1,463,332 al cierre del 4T24, como resultado de los reembolsos correspondientes a consumos de energía y agua de nuestros arrendatarios.

Los ingresos por intereses alcanzaron Ps.9,217,111 en el cuarto trimestre de 2024, lo que representa un incremento del 105.6% en comparación con el mismo período del año anterior. En el rubro de ingresos ganados se incluyen aquellos provenientes de inversiones en valores gubernamentales realizadas con los excedentes de efectivo que aún no han sido destinados al

desarrollo de proyectos, así como los intereses generados por la actualización del IVA que la Fibra recuperó.

Los gastos por intereses en el cuarto trimestre de 2024 ascendieron a Ps.37,257,241, en comparación con Ps.26,952,791 en el 4T23, e incluyen los pagos correspondientes a la deuda contraída por la Fibra.

Al cierre del cuarto trimestre de 2024 se reconoció una pérdida cambiaria de Ps.49,848,400, proveniente de la revaluación de la deuda en dólares convertida a pesos, debido a la apreciación del dólar estadounidense frente al peso mexicano durante dicho trimestre.

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.	4T24	4T23	Var. %	12 meses		Var. %
				2024	2023	
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	649,829,249	(94,123,727)	na	1,266,716,145	(78,449,727)	na

La valuación de nuestras propiedades en el cuarto trimestre de 2024 resultó en una ganancia de Ps.649,829,249 comparado con una pérdida de Ps.94,123,727 en el cuarto trimestre de 2023.

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.	4T24	4T23	Var. %	12 meses		Var. %
				2024	2023	
Utilidad (pérdida) neta del periodo	621,965,585	(52,515,045)	na	1,104,246,132	6,995,492	na
Valuación de recompra de CBFIs	0	0	na	9,722,878	0	na
Utilidad (pérdida) integral consolidada del periodo	621,965,585	(52,515,045)	na	1,113,969,010	6,995,492	na
Utilidad neta e integral básica por CBFi	11.06	(0.93)	na	19.63	0.12	na
Utilidad neta e integral básica por CBFi (diluída)	4.62	(0.39)	na	8.21	0.05	na
CBFIs en circulación	56,257,365	56,257,365		56,257,365	56,257,365	
CBFIs en circulación con efectos de dilución	134,502,076	134,502,076		134,502,076	134,502,076	

Al 31 de diciembre de 2024, la utilidad neta del periodo fue de Ps.621,965,585, en contraste con una pérdida de Ps.52,515,045 registrada en el cuarto trimestre de 2023.

Asimismo, la valuación de los CBFIs recomprados a través del Fondo de Recompra de la Fibra se mantuvo sin cambios al 31 de diciembre de 2024, ya que su valor permaneció igual en comparación con el 30 de septiembre de 2024.

Flujo de operación (FFO)

El flujo de operación (FFO) fue de Ps.21,039,168 al 4T24, en comparación con el flujo negativo de Ps.1,128,766 en el mismo periodo de 4T23. El FFO de la Fibra está calculado de acuerdo con la guía propuesta por la AMEFIBRA. Al cierre del cuarto trimestre del 2024 no se presenta el FFO ajustado (AFFO por sus siglas en inglés) ya que el portafolio de la Fibra es de reciente construcción y a la fecha de este reporte no se incluye ninguna inversión de capital adicional.

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

Ps.	4T24	4T23	Var. %	12 meses		Var. %
				2024	2023	
Utilidad (pérdida) neta del periodo	621,965,585	(52,515,045)	na	1,104,246,132	6,995,492	na
Ajustes						
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	649,829,249	(94,123,727)	na	1,266,716,145	(78,449,727)	na
Utilidad (pérdida) cambiaria no realizada	(48,902,832)	42,737,447	na	(221,331,273)	103,660,659	na
FFO Atribuible	21,039,168	(1,128,766)	na	58,861,260	(18,215,440)	na
CBFIs en circulación	56,257,365	56,257,365		56,257,365	56,257,365	
FFO por CBFi	0.374	(0.020)		1.046	(0.324)	

Efectivo y Equivalentes

El saldo de Efectivo y Equivalentes fue de Ps.1,373,971,460 al cierre del 31 diciembre de 2024. Durante el trimestre se registró la entrada de los intereses de las inversiones, así como, de la recuperación del IVA.

Propiedades de inversión

Al cierre del 31 de diciembre 2024, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.5,104.7 millones, representando un incremento del 34.2% respecto a los Ps.3,803.3 millones al 31 de diciembre de 2023.

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 nuestros inquilinos.

Al 31 de diciembre de 2024 la deuda total fue de Ps.2,359.6 millones la cual está denominada en dólares de los Estados Unidos de América. El 45% de total de la deuda está a tasa variable, y el 55% está a tasa fija. La tasa promedio al cierre de 4T24 fue de 6.05%.

Índice de apalancamiento

Al 31 de diciembre de 2024, Fibra Upsite tuvo un nivel de endeudamiento del 35.9%. Cabe mencionar que la política interna de endeudamiento permite un apalancamiento no mayor al 50%. El índice de cobertura al cierre del 4T24 fue de 6.51 veces, ya que la empresa está en un período de gracia de amortización de la mayor parte de su deuda. El índice de apalancamiento fue de 3.42 veces. Todas las métricas están calculadas de acuerdo con la definición presentada en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras.

Patrimonio Contribuido

Al 31 de diciembre de 2024 el patrimonio contribuido es de Ps.1,919.0 millones y está compuesto principalmente por los recursos obtenidos a través de los dos levantamientos de capital realizados y por el valor de las reservas territoriales aportadas.

Certificados en circulación

Al 31 diciembre de 2024, los CBFIs que se encuentran en circulación están distribuidos de la siguiente forma:

	CBFIs	%
Mercado público	53,444,497	95.5%
Fondo de recompra	2,812,868	5.0%
Total	56,257,365	100%

Adicionalmente, al 31 diciembre de 2024 Fibra Upsite mantiene 78,244,711 CBFIs en su tesorería.

Distribución al 4T24

Durante el ejercicio al 31 diciembre de 2024 no hubo resultado fiscal, razón por la cual no habrá distribución de dividendos.

Portafolio “Mismas Tiendas”

Al 31 diciembre de 2024, nuestro portafolio de “mismas tiendas” se componía de nueve propiedades industriales con una SBA de 171,098 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	15,225	100%
CJS03	Cd. Juárez	20,344	100%
CJS04	Cd. Juárez	18,369	100%
CJS05	Cd. Juárez	18,369	100%
TLAX01	Tlaxcala	31,920	100%
Total		171,098	100%

Portafolio “mismas tiendas” son las propiedades que han estado en operación (estabilizadas) por dos períodos comparables.

Portafolio Estabilizado

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

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

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

Portafolio Total

Al 31 diciembre de 2024, nuestro portafolio total se componía de diez propiedades industriales con una SBA de 205,335 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	15,225	100%
CJS03	Cd. Juárez	20,344	100%
CJS04	Cd. Juárez	18,369	100%
CJS05	Cd. Juárez	18,369	100%
CJS06	Cd. Juárez	34,237	100%
TLAX01	Tlaxcala	31,920	100%
Total		205,335	100%

Ocupación

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

Portafolio de reserva territorial

Al 31 de diciembre 2024 nuestro portafolio consiste en tres terrenos con una superficie total de 624,719 metros cuadrados y una SBA potencial de 284,767 metros cuadrados. Las propiedades de inversión de 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

Resumen de los resultados a doce meses acumulados al 31 de diciembre de 2024

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

Los gastos de administración acumulados totalizaron Ps.104,320,639, en contraste con los Ps.131,296,678 al cierre del cuarto trimestre de 2023. Este monto incluye los gastos de administración conforme al presupuesto anual aprobado por el Comité Técnico.

El resultado integral de financiamiento para los doce meses de 2024 fue negativo, alcanzando Ps.309,668,264, en comparación con una ganancia de Ps.49,089,659 del año anterior. Este resultado refleja un incremento en los ingresos por intereses, mayores gastos por intereses y una pérdida cambiaria causada por la apreciación del dólar estadounidense frente al peso mexicano durante el año.

Al cierre del 31 de diciembre de 2024, el ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión de Fibra Upsite ascendió a Ps.1,266,716,145.

La utilidad de los doce meses de 2024 fue de Ps.1,104,246,132, frente a Ps.6,995,492 del mismo periodo de 2023, debido a los factores antes mencionados.

Anexos

Estado de posición financiera al 31 diciembre de 2024

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

Ps.	31-Dec-24	31-Dec-23
Activo Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,373,971,460	600,661,665
Clientes	0	1,276,512
Otras cuentas por cobrar	2,835,132	1,595,798
Impuesto al valor agregado por recuperar	73,971,455	180,840,817
Total del Activo Circulante	1,450,778,048	784,374,791
Activo No Circulante		
Efectivo restringido	8,575,594	6,756,077
Otros activos	833,706	3,852,520
Propiedades de inversión	5,104,699,055	3,803,288,582
Depósitos en Garantía	264,652	0
Total de activo no circulante	5,114,373,007	3,813,897,179
Total del Activo	6,565,151,055	4,598,271,970
Pasivo Circulante		
Porción circulante de deuda de largo plazo	43,943,892	22,948,384
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados y partes relacionadas	4,366,955	50,077,495
Rentas cobradas por anticipado	3,255,697	0
Total del Pasivo Circulante	51,566,543	73,025,878
Pasivo Largo Plazo		
Rentas cobradas por anticipado	23,368,312	19,247,528
Deuda de largo plazo	2,315,683,282	1,450,314,174
Depósitos en garantía	25,578,298	20,698,780
Total del Pasivo Largo Plazo	2,364,629,892	1,490,260,483
Total del Pasivo	2,416,196,436	1,563,286,361
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	1,919,049,257	1,919,049,257
Resultados acumulados	2,220,182,484	1,115,936,352
Valuación de recompra CBFIs	9,722,878	0
Total del Patrimonio	4,148,954,619	3,034,985,609
Total del Pasivo y Patrimonio	6,565,151,055	4,598,271,970

Estado de resultados por el período de tres meses y doce meses acumulados al 31 de diciembre de 2024

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.	4T24	4T23	Var. %	12 meses		Var. %
				2024	2023	
Ingresos Operativos Totales	79,957,866	61,453,121	30.1	273,731,401	188,767,562	45.0
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	72,879,613	57,766,795	26.2	255,110,105	176,503,725	44.5
<i>Ingresos por CAM</i>	7,078,253	3,686,326	92.0	18,621,296	12,263,837	51.8
Costos de operación de las propiedades de inversión	(5,479,796)	(4,153,493)	31.9	(22,687,365)	(16,007,206)	41.7
<i>Propiedades de inversión que generaron ingresos</i>	(5,346,646)	(4,060,508)	31.7	(21,541,543)	(15,518,795)	38.8
<i>Predial</i>	(2,288,478)	(1,010,493)	126.5	(9,153,911)	(4,042,720)	126.4
<i>Costos relacionados con propiedades</i>	(3,058,169)	(3,050,016)	0.3	(12,387,632)	(11,476,075)	7.9
<i>Propiedades de inversión que no generaron ingresos</i>	(133,150)	(92,985)	43.2	(1,145,822)	(488,411)	134.6
Ingreso Operativo Neto por arrendamiento	74,611,220	57,392,613	30.0	252,189,858	173,248,766	45.6
Ingreso Operativo Neto Total Ajustado	74,478,070	57,299,628	30.0	251,044,036	172,760,356	45.3
<i>Margen ION por arrendamiento</i>	93.3%	93.4%		92.1%	91.8%	0.0
<i>Margen ION Ajustado</i>	93.1%	93.2%		91.7%	91.5%	0.0
Gastos de administración	(25,916,535)	(35,042,255)	(26.0)	(104,320,639)	(131,296,678)	(20.5)
UAFIDA	48,561,535	22,257,373	118.2	146,723,397	41,463,678	253.9
Otros (gastos) ingresos	1,463,332	(1,247,064)	217.3	474,855	(5,108,118)	109.3
Intereses a favor y productos financieros	9,217,111	4,483,389	105.6	35,473,574	19,234,749	84.4
Gastos financieros	(37,257,241)	(26,952,791)	38.2	(120,378,499)	(78,260,247)	53.8
Utilidad (pérdida) cambiaria neta	(49,848,400)	43,067,775	215.7	(224,763,340)	108,115,156	307.9
Total resultado integral de financiamiento	(77,888,530)	20,598,372	na	(309,668,264)	49,089,659	na
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	649,829,249	(94,123,727)	na	1,266,716,145	(78,449,727)	na
Utilidad (pérdida) neta del periodo	621,965,585	(52,515,045)	na	1,104,246,132	6,995,492	na
Valuación de recompra de CBFIs	0	0	na	9,722,878	0	na
Utilidad (pérdida) integral consolidada del periodo	621,965,585	(52,515,045)	na	1,113,969,010	6,995,492	na
Utilidad neta e integral básica por CBFi	11.06	(0.93)	na	19.63	0.12	na
Utilidad neta e integral básica por CBFi (diluida)	4.62	(0.39)	na	8.21	0.05	na
CBFIs en circulación	56,257,365	56,257,365		56,257,365	56,257,365	
CBFIs en circulación con efectos de dilución	134,502,076	134,502,076		134,502,076	134,502,076	

Estado de cambios en el patrimonio por el período doce meses al 31 de diciembre de 2024

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218

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

Estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes (pesos mexicanos)

Ps.	Patrimonio	Resultados Acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2022	1,919,049,257	1,108,940,860	3,027,990,117
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	0	49,290,119	49,290,119
Saldos al 31 de marzo de 2023	1,919,049,257	1,158,230,979	3,077,280,236
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	0	38,235,060	38,235,060
Saldos al 30 de junio de 2023	1,919,049,257	1,196,466,038	3,115,515,295
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	0	(28,014,641)	(28,014,641)
Saldos al 30 de septiembre de 2023	1,919,049,257	1,168,451,398	3,087,500,655
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	0	(52,515,045)	(52,515,045)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	1,919,049,257	1,115,936,352	3,034,985,609
Utilidad (pérdida) neta del periodo	0	18,390,566	18,390,566
Valuación de recompra de CBFIs	0	568,154	568,154
Saldos al 31 de marzo de 2024	1,919,049,257	1,134,895,072	3,053,944,329
Utilidad (pérdida) neta del periodo	0	525,026,517	525,026,517
Valuación de recompra de CBFIs	0	9,154,724	9,154,724
Saldos al 30 de junio de 2024	1,919,049,257	1,669,076,313	3,588,125,570
Utilidad (pérdida) neta del periodo	0	(61,136,536)	(61,136,536)
Valuación de recompra de CBFIs	0	0	0
Saldos al 30 de septiembre de 2024	1,919,049,257	1,607,939,777	3,526,989,034
Utilidad (pérdida) neta del periodo	0	621,965,585	621,965,585
Valuación de recompra de CBFIs	0	0	0
Saldos al 31 de diciembre de 2024	1,919,049,257	2,229,905,362	4,148,954,619

Estado de flujo de efectivo por el periodo de doce meses al 31 de diciembre de 2024

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218

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

Estado de flujos de efectivo (pesos mexicanos)

<i>Ps.</i>	31-Dec-24	31-Dec-23
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	1,113,969,010	6,995,492
Ajustes por:		
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(1,266,716,145)	78,449,727
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Intereses a favor	(35,473,574)	(19,234,749)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Utilidad (pérdida) cambiaria	(224,763,340)	108,115,156
Total	(412,984,048)	174,325,625
(Aumento) disminución en:		
Otras cuentas por cobrar	1,779,480	(1,223,005)
Clientes	1,276,512	(1,269,162)
Impuesto al valor agregado por recuperar	106,869,362	15,015,620
Depósitos en Garantía	(264,652)	0
Aumento (disminución) en:		
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	(24,715,032)	(19,736,593)
Depósitos en Garantía	4,879,517	3,661,420
Ingresos Diferidos	7,376,481	(1,109,425)
Impuestos por pagar	0	0
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	(315,782,380)	169,664,480
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Intereses a favor efectivamente cobrados	35,473,574	19,234,749
Propiedades de inversión	(111,410,102)	(349,400,202)
Construcción en proceso	76,715,773	(59,697,742)
- Infraestructura	76,715,773	(59,697,742)
- Construcción en proceso.	0	0
- Mejoras	0	0
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	779,245	(389,863,194)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Aportaciones en efectivo de los fideicomitentes	0	0
Gastos financieros efectivamente pagados	224,763,340	(108,115,156)
Gastos de emisión	0	0
Deuda Bancaria (Neta de Comisiones y Gastos)	865,369,108	435,675,312
Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento	1,090,132,448	327,560,156
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	775,129,312	107,361,442
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	607,417,742	500,056,300
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	1,382,547,054	607,417,742

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.

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 2024 Fibra Upsite cuenta con cobertura de los siguientes analistas:

- Miranda Partners
- Apache

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.