

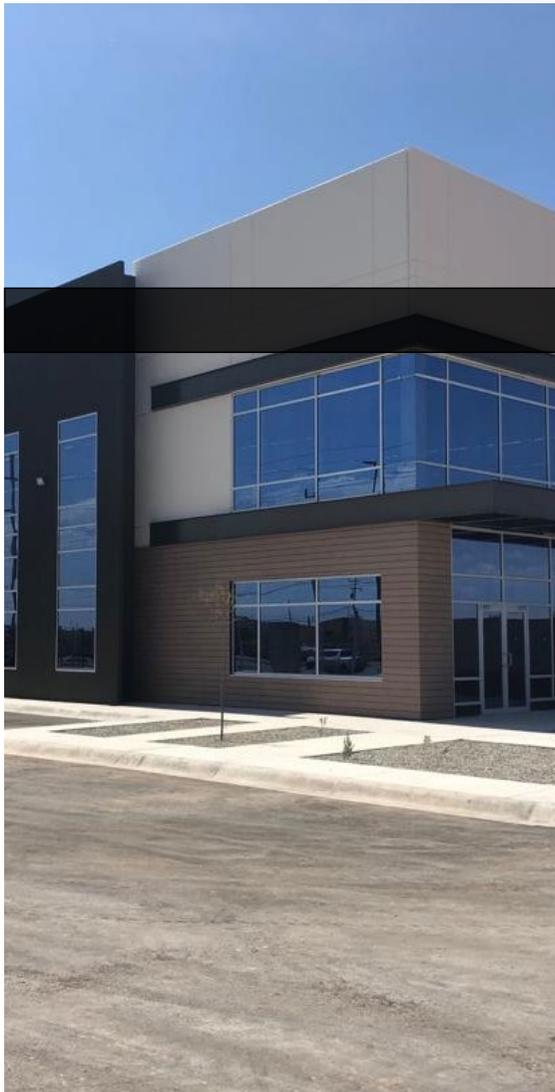


INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

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 CBF

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)

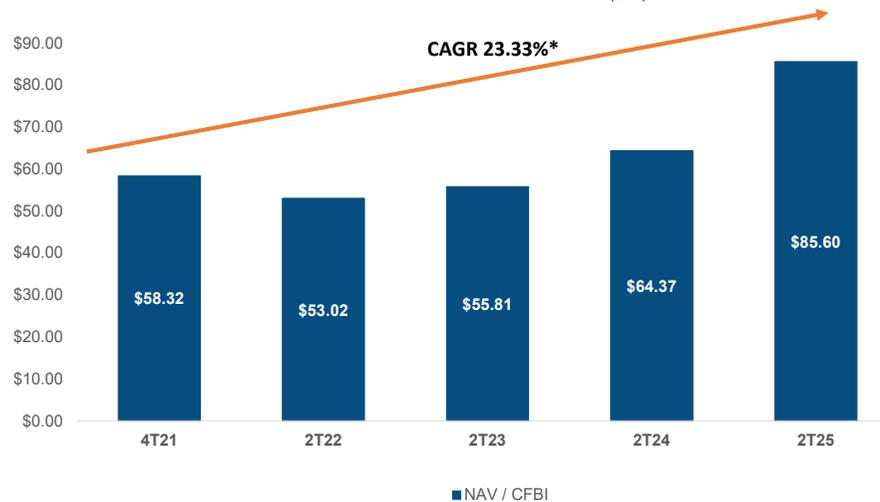
Fideicomiso Irrevocable No. F/3218
 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (Fibra Upsite)
 Estado de utilidad integral

<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

