



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.	2T25	2T24	Var. %	6 meses		Var. %
				2025	2024	
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.	2T25	2T24	Var. %	6 meses		
				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.