



REPORTE DE RESULTADOS 3T25

CONFERENCIA TELEFÓNICA

Martes 28 de octubre 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**
862 8931 8867

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 tercer trimestre de 2025.....	3
Datos relevantes	3
Mensaje del Director General	4
Resultados financieros del tercer trimestre de 2025.....	6
Certificados en circulación.....	16
Portafolio Total	17
Portafolio “Mismas Tiendas”	18
Ocupación	18
Portafolio de reserva territorial	18
Notas aclaratorias.....	22
Cobertura de Analistas	22

Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del tercer trimestre de 2025

Ciudad de México (27 de octubre 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 tercer 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 29 de julio de 2025, en estricto cumplimiento con nuestra política de administración de riesgos y esquema de garantías contractuales, logramos la recuperación de la fianza otorgada por un arrendatario anterior en el edificio de Tlaxcala. El monto actualizado de \$105,063,646.97 pesos refleja la eficacia de nuestra gestión y la fortaleza de nuestras estructuras de mitigación de riesgos.
- Asimismo, el 16 de octubre de 2025 se recibió el oficio de actualización del título que ampara el total de CBFIs emitidos por la Fibra, donde se formalizó la cancelación de los 2,812,868 CBFIs recomprados durante 2024, además de la designación de Altor Casa de Bolsa como nuevo Representante Común de los Tenedores del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, fortaleciendo así la transparencia y gobernanza de nuestro vehículo de inversión.
- Al cierre del tercer trimestre de 2025, la ocupación del portafolio se mantiene en un 100%, con un perfil de vencimiento promedio de seis años, lo que posiciona a la Fibra como una de las plataformas más estables y atractivas del sector inmobiliario industrial en México. Cabe destacar que todos los contratos de arrendamiento están denominados en dólares estadounidenses, lo que mitiga la exposición cambiaria y refuerza la estabilidad de los flujos futuros.
- En el ámbito operativo, el ingreso operativo neto (ION) alcanzó Ps.69,505,625 durante el trimestre, un incremento de 3.7% respecto al 3T24, impulsado por un sólido desempeño comercial y una mayor eficiencia operativa. De igual forma, el margen ION se expandió a 93.5%, comparado con 92.5% en el mismo periodo del año anterior, consolidando la rentabilidad estructural del portafolio.

- Finalmente, al 30 de septiembre de 2025, el saldo de efectivo y equivalentes ascendió a Ps.1,416,779,814, el nivel más alto en la historia de la Fibra, reflejo de una estrategia disciplinada de administración financiera, generación de valor sostenible y un modelo operativo altamente eficiente.

Mensaje del Director General

Estimados accionistas,

Me complace compartir con ustedes los resultados operativos y financieros del tercer trimestre de 2025, periodo en el que no solo reafirmamos la solidez de nuestro modelo de negocio, sino que también consolidamos a Fibra Upsite como una plataforma industrial única en su tipo. Factores como un portafolio plenamente estabilizado, una operación eficiente y una estructura financiera robusta, que nos posicionan de manera estratégica para arrancar nuestro segundo ciclo de inversión y continuar generando valor sostenido para nuestros accionistas.

A pesar de un entorno global en el que los mercados internacionales se mantienen cautelosos ante las tensiones comerciales, México continúa destacando por su resiliencia. La calificadora Moody's informó recientemente que la tasa efectiva de aranceles que Estados Unidos aplica a las exportaciones mexicanas es actualmente de 7.5%, cifra menor al 13.4% que se estimaba en agosto. Lo anterior ha permitido conservar una posición competitiva frente a otros mercados, así como incrementar la participación de las exportaciones mexicanas en el mercado de Estados Unidos. Asimismo, la reciente reducción de tasas de interés en ambos países genera un entorno propicio para continuar accediendo a financiamiento en condiciones favorables. De igual manera, los nuevos programas de gobierno enfocados en fortalecer la capacidad de generación de energía eléctrica refuerzan las perspectivas de expansión de nuestro sector en el mediano plazo.

En este contexto, el mercado inmobiliario industrial mexicano ha mostrado un desempeño mixto. Algunas plazas, como la zona metropolitana de la Ciudad de México y el Bajío, mantienen niveles de ocupación sólidos impulsados por su papel estratégico dentro de las cadenas logísticas nacionales. En contraste, mercados fronterizos como Ciudad Juárez y Tijuana han registrado recientemente tasas de vacancia más elevadas que las históricas, derivadas de la sobreoferta generada en años anteriores, en muchos casos por proyectos especulativos que no contaban o no cuentan con la infraestructura ni los servicios necesarios para operar plenamente. A diferencia de estos desarrollos, Upsite ha aprovechado desde su origen su experiencia para asegurar la disponibilidad de infraestructura y servicios, garantizando la funcionalidad de cada uno de sus activos. Adicionalmente, estaremos atendiendo de manera inmediata a nuestros

arrendatarios que buscan expansiones y desarrollos a la medida, asegurando soluciones que respondan a sus necesidades específicas y que fomenten su crecimiento con nosotros.

En relación a los resultados financieros, los ingresos operativos totales alcanzaron 74.4 millones de pesos, lo que refleja un incremento de 2.6% frente al trimestre previo, reafirmando la estabilidad de nuestros flujos estabilizados. El Ingreso Operativo Neto (ION) se ubicó en 69.5 millones de pesos, con un margen de 93.45%.

Un hecho particularmente relevante durante el trimestre fue el éxito en la ejecución de las garantías que Fibra Upsite solicita a sus arrendatarios. En este caso, se trató de la cobranza de la fianza correspondiente a la salida anticipada del primer arrendatario de la nave en Tlaxcala. Tras un proceso exhaustivo, que implicó múltiples gestiones y una intensa labor administrativa, se logró un ingreso adicional neto de 101.5 millones de pesos. Cabe destacar que este ingreso no recurrente equivale aproximadamente a cinco años de rentas de dicho inmueble, demostrando nuestra capacidad para generar valor más allá de los flujos ordinarios. Además, considerando que la nave fue arrendada nuevamente hace varios trimestres, el efecto total para la FIBRA resultó incluso superior al que se habría obtenido si el inmueble hubiera permanecido ocupado de manera continua. Este resultado, junto con nuestra eficiencia operativa, impulsó la UAFIDA trimestral a 142.6 millones de pesos, lo que representa un incremento de 240% respecto al mismo periodo del año anterior. La utilidad neta del trimestre ascendió a 147.3 millones de pesos.

Respecto al proceso de colocación que tenemos en puerta, durante el trimestre sostuvimos, en conjunto con las instituciones financieras con quienes trabajamos, diversas reuniones con inversionistas potenciales, algunos de los cuales han manifestado interés en participar en esta nueva etapa de crecimiento. Paralelamente, hemos continuado trabajando de manera cercana con las autoridades regulatorias para concluir con la aprobación de un programa de colocación para inscribir preventivamente los nuevos certificados a ser emitidos. Asimismo, se obtuvo la autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) para canjear el título que ampara los certificados actuales, deduciendo aquellos que se cancelaron derivados del programa de recompra 2024, así como por la sustitución del representante común, siendo Altor Casa de Bolsa el nuevo representante, situación que generó un retraso en dicho proceso de colocación, el cual confiamos en que se lleve a cabo antes de finalizar el año.

En esta nueva etapa que está por comenzar, reafirmamos nuestro compromiso con la creación de valor sostenible, la disciplina operativa y la transparencia que distingue nuestra gestión. El modelo de negocio de Upsite y su estructura flexible, nos permiten contar con la agilidad necesaria para capitalizar nuevas oportunidades en un sector que continúa evolucionando con gran dinamismo.

Agradecemos profundamente la confianza de nuestros inversionistas, colaboradores y socios estratégicos, cuyo respaldo ha sido y continúa siendo esencial para consolidar a Upsite como una de las plataformas industriales más sólidas y con mayor proyección en México.

Muchas gracias por su atención.

Rodolfo Balmaceda

Director General y Presidente del Comité Técnico

Resultados financieros del tercer trimestre de 2025

Estados Financieros

La información Financiera al tercer 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 julio al 30 de septiembre 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 nueve meses acumulados de 2025 cubre las operaciones del período comprendido del 1 de enero hasta el 30 de septiembre 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.	3T25	3T24	Var. %	9 meses		Var. %
				2025	2024	
Ingresos Operativos Totales	74,378,607	72,461,143	2.6	231,353,418	193,773,535	19.4
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	<i>69,970,469</i>	<i>68,157,083</i>	<i>2.7</i>	<i>217,636,358</i>	<i>182,230,491</i>	<i>19.4</i>
<i>Ingresos por CAM</i>	<i>4,408,138</i>	<i>4,304,061</i>	<i>2.4</i>	<i>13,717,060</i>	<i>11,543,044</i>	<i>18.8</i>
Costos de operación de las propiedades de inversión	(6,673,724)	(5,546,418)	20.3	(16,895,344)	(17,207,569)	(1.8)
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(4,872,981)	(5,413,268)	(10.0)	(14,657,170)	(16,194,897)	(9.5)
<i>Predial</i>	<i>(1,853,704)</i>	<i>(2,288,478)</i>	<i>(19.0)</i>	<i>(5,561,112)</i>	<i>(6,865,433)</i>	<i>(19.0)</i>
<i>Costos relacionados con propiedades</i>	<i>(3,019,277)</i>	<i>(3,124,790)</i>	<i>(3.4)</i>	<i>(9,096,058)</i>	<i>(9,329,463)</i>	<i>(2.5)</i>
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(1,800,743)	(133,150)	na	(2,238,173)	(1,012,672)	121.0
Ingreso Operativo Neto por arrendamiento	69,505,625	67,047,876	3.7	216,696,248	177,578,638	22.0
Ingreso Operativo Neto Total Ajustado	67,704,883	66,914,726	1.2	214,458,074	176,565,966	21.5
<i>Margen ION por arrendamiento</i>	<i>93.4%</i>	<i>92.5%</i>		<i>93.7%</i>	<i>91.6%</i>	
<i>Margen ION Ajustado</i>	<i>91.0%</i>	<i>92.3%</i>		<i>92.7%</i>	<i>91.1%</i>	

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

Durante el tercer trimestre de 2025, los ingresos operativos totales, que incluyen los ingresos por arrendamiento y las cuotas de mantenimiento, ascendieron a Ps.74,378,607, en comparación con Ps.72,461,143 registrados en el mismo periodo de 2024, lo que representa un incremento del 2.6%.

Este crecimiento obedece principalmente al ajuste de rentas conforme a la inflación estipulada en cada contrato de arrendamiento. Todos los ingresos están denominados en dólares estadounidenses, lo que refuerza la estabilidad y previsibilidad de los flujos operativos.

Los ingresos acumulados de los nueve meses concluidos al 30 de septiembre de 2025 totalizaron Ps.231,353,418, en comparación con los Ps.193,773,535 registrados en el mismo periodo de 2024, lo que representa un incremento del 19.4%. Este resultado refleja un crecimiento sostenido en la operación y la fortaleza del portafolio en un entorno de alta competitividad.

Costo de operación

Durante el tercer trimestre de 2025, los costos de operación totales ascendieron a Ps.6,673,724, en comparación con Ps.5,546,418 registrados en el mismo periodo de 2024, lo que representa un incremento del 20.3%.

En el mismo trimestre, los costos de operación de las propiedades de inversión que generaron ingresos fueron de Ps.4,872,981, frente a Ps.5,413,268 en el tercer trimestre de 2024, lo que implica una disminución del 10.0%. Esta reducción se debió, entre otros factores, a menores costos asociados al impuesto predial.

Por otro lado, los costos de operación de las propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamiento aumentaron de Ps.133,150 a Ps.1,800,743, debido principalmente al incremento en el impuesto predial correspondiente a la reserva territorial de la Fibra.

Al 30 de septiembre de 2025, los costos operativos acumulados de los nueve meses ascendieron a Ps.16,895,344, lo que representa una disminución del 1.8% en comparación con los Ps.17,207,569 registrados en el mismo periodo de 2024.

Durante los nueve meses acumulados de 2025, los costos de operación de las propiedades de inversión que generaron ingresos fueron de Ps.14,657,170, frente a Ps.16,194,897 en el mismo periodo de 2024, lo que implica una reducción del 9.5%. Esta disminución se debió, entre otros factores, a menores gastos relacionados con el impuesto predial, seguros y mantenimiento.

Finalmente, los costos de operación de las propiedades de inversión que no generaron ingresos en los nueve meses acumulados de 2025 aumentaron 121.0%, al pasar de Ps.1,012,672 a Ps.2,238,173, debido principalmente al ajuste en el impuesto predial correspondiente a la reserva territorial de la Fibra.

Ingreso Operativo Neto

Durante el tercer trimestre de 2025, el ingreso operativo neto (ION) por arrendamiento alcanzó Ps.69,505,625, lo que representa un crecimiento del 3.7% frente a los Ps.67,047,876 registrados en el 3T24.

Por su parte, el ingreso operativo neto total ajustado ascendió a Ps.67,704,883, equivalente a un aumento del 1.2% respecto al mismo trimestre del año anterior Ps.66,914,726.

El margen ION por arrendamiento se ubicó en el 3T25 en 93.4%, frente al 92.5% del 3T24, mientras que el margen ION ajustado fue de 91.0% en el 3T25, comparado con 92.3% en el mismo periodo de 2024.

Al 30 de septiembre de 2025, el ingreso operativo neto por arrendamiento acumulado ascendió a Ps.216,696,248, lo que representa un incremento del 22.0% respecto a los Ps.177,578,638 registrados en el mismo periodo de 2024.

De igual forma, el ingreso operativo neto ajustado acumulado alcanzó Ps.214,458,074, un aumento del 21.5% frente a los Ps.176,565,966 de los nueve meses concluidos al 30 de septiembre de 2024.

El margen ION por arrendamiento acumulado se ubicó en 93.7% en 2025, frente a 91.6% en 2024, mientras que el margen ION ajustado fue de 92.7% en los nueve meses de 2025, comparado con 91.1% en el mismo periodo del año anterior.

Gastos de administración

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

Ps.				9 meses		
	3T25	3T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Gastos de administración	(26,644,018)	(25,045,160)	6.4	(80,051,868)	(78,404,104)	2.1
Recuperación por cuentas incobrables	101,585,370	0	na	101,585,370	0	na
UAFIDA	142,646,234	41,869,566	240.7	235,991,576	98,161,862	140.4

Durante el tercer trimestre de 2025, los gastos de administración totalizaron Ps.26,644,018, lo que representa un incremento del 6.4% respecto a los Ps.25,045,160 registrados en el mismo periodo de 2024. Este aumento se debió principalmente a variaciones en los costos fijos asociados con la operación del fideicomiso.

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

La UAFIDA del tercer trimestre de 2025 se ubicó en Ps.142,646,234, lo que representa un crecimiento del 240.7% en comparación con los Ps.41,869,566 registrados en el tercer trimestre de 2024. Este resultado refleja la recuperación de la fianza, así como una mayor eficiencia operativa y un control disciplinado de gastos.

Durante 2024 y 2025 no se realizaron provisiones por sueldos y salarios variables asociados a los KPI's del Administrador, debido a que, al no existir nuevos desarrollos ni actividad de renta

de inmuebles, dichos indicadores no fueron establecidos. Esta medida contribuyó a evitar gastos adicionales y a alinear los intereses del Administrador con los de los inversionistas.

En el acumulado de los nueve meses de 2025, los gastos de administración ascendieron a Ps.80,051,868, comparados con los Ps.78,404,104 del mismo periodo del año anterior, lo que representa una variación marginal del 2.1%.

Por su parte, la UAFIDA acumulada al 30 de septiembre de 2025 alcanzó Ps.235,991,576, lo que equivale a un incremento del 140.4% en comparación con los Ps.98,161,862 registrados al 30 de septiembre de 2024.

Otros ingresos y gastos

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

Ps.	3T25	3T24	Var. %	9 meses		Var. %
				2025	2024	
Otros (gastos) ingresos	(367,340)	(220,568)	66.5	(2,101,027)	(988,477)	112.6
Gastos de Emisión	(135,238)	0	na	(3,108,530)	0	na
Otros ingresos y gastos						
Intereses Ganados	10,313,767	8,380,331	23.1	31,235,988	26,256,463	19.0
Gastos por intereses	(33,017,555)	(31,145,804)	6.0	(102,810,464)	(83,121,257)	23.7
Utilidad (pérdida) cambiaria	27,818,407	(79,652,343)	134.9	120,027,868	(174,914,940)	168.6
Total otros ingresos (gastos)	5,114,619	(102,417,816)	105.0	48,453,392	(231,779,734)	120.9

Durante el tercer trimestre de 2025, se registró un gasto neto por otros conceptos de Ps.367,340, frente a Ps.220,568 en el mismo trimestre de 2024, lo que representa un incremento del 66.5%. En el acumulado al 30 de septiembre de 2025, los otros gastos totalizaron Ps.2,101,027, un aumento del 112.6% respecto a los Ps.988,477 del mismo periodo del año anterior.

Asimismo, se registraron gastos por emisión al cierre del tercer trimestre de 2025 por Ps.135,238, y de Ps.3,108,530 en los nueve meses acumulados al 30 de septiembre de 2025. Durante 2024, no se reportaron gastos por emisión.

Los ingresos por intereses ganados alcanzaron Ps.10,313,767 en el tercer trimestre de 2025, un crecimiento del 23.1% frente a los Ps.8,380,331 del 3T24. En el acumulado, los ingresos por intereses ascendieron a Ps.31,235,988, un aumento del 19.0% en comparación con los Ps.26,256,463 registrados en los nueve meses de 2024. Estos ingresos provienen principalmente de inversiones temporales en valores gubernamentales realizadas con excedentes de efectivo y, en menor medida, de intereses devengados por la actualización de saldos recuperables de IVA.

Por su parte, los gastos por intereses en el tercer trimestre de 2025 sumaron Ps.33,017,555, lo que representa un incremento del 6.0% en comparación con los Ps.31,145,804 del mismo periodo de 2024. En el acumulado, estos gastos totalizaron Ps.102,810,464, un aumento del 23.7% respecto a los Ps.83,121,257 registrados en los nueve meses de 2024. Estos montos incluyen el pago de intereses de la deuda y sus amortizaciones.

Al cierre del tercer trimestre de 2025, se reportó una utilidad cambiaria por Ps.27,818,407, en contraste con la pérdida cambiaria de Ps.79,652,343 registrada en el tercer trimestre de 2024, lo que representa una variación positiva del 134.9%. En el acumulado a septiembre de 2025, la utilidad cambiaria fue de Ps.120,027,868, revirtiendo la pérdida de Ps.174,914,940 registrada en el mismo periodo de 2024, una variación favorable del 168.6%. Esta utilidad deriva de la revaluación positiva de la deuda denominada en dólares, como resultado de la apreciación del peso frente al dólar durante el periodo.

Como consecuencia de estos factores, el rubro de otros ingresos y gastos netos reflejó una ganancia de Ps.5,114,619 en el tercer trimestre de 2025, frente a una pérdida de Ps.102,417,816 en el 3T24. En el acumulado, se obtuvo una ganancia neta de Ps.48,453,392, en contraste con la pérdida de Ps.231,779,734 registrada en el mismo periodo del año anterior.

Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión

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

Ps.	3T25	3T24	Var. %	9 meses		Var. %
				2025	2024	
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	0	(367,718)	na	0	616,886,896	na

Durante el tercer trimestre de 2025, no se reconocieron ajustes al valor razonable de las propiedades de inversión, en contraste con el mismo periodo de 2024, cuando se registró un gasto por ajuste de Ps.367,718.

Esta misma situación se observa en el acumulado al 30 de septiembre de 2025, donde no se realizaron ajustes, frente al ingreso por Ps.616,886,896 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.	3T25	3T24	Var. %	9 meses		Var. %
				2025	2024	
Utilidad (pérdida) neta del periodo	147,258,274	(61,136,536)	340.9	279,235,410	482,280,547	(42.1)
Valuación de recompra de CBFIs	0	0	na	30,105,061	9,722,878	209.6
Utilidad (pérdida) integral consolidada del periodo	147,258,274	(61,136,536)	340.9	309,340,472	492,003,425	(37.1)
Utilidad neta e integral básica por CBFI	2.62	(1.09)	340.9	5.50	8.75	(37.1)
Utilidad neta e integral básica por CBFI (diluida)	1.09	(0.45)	340.9	2.30	3.66	(37.1)
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 tercer trimestre de 2025, la utilidad neta del periodo ascendió a Ps.147,258,274, lo que representa un incremento del 340.9% frente a la pérdida de Ps.61,136,536 registrada en el mismo trimestre de 2024. Este resultado se explica principalmente porque en el 3T24 se reconoció la recuperación de la fianza otorgada por un arrendatario anterior, evento no recurrente que incidió significativamente en la base comparativa.

En el acumulado al 30 de septiembre de 2025, la utilidad neta fue de Ps.279,235,410, lo que representa una disminución del 42.1% respecto a los Ps.482,280,547 obtenidos en los nueve meses del año anterior.

En cuanto a la valuación de los CBFIs recomprados a través del Fondo de Recompra, ni en el tercer trimestre de 2025 ni en el tercer trimestre de 2024 se registraron ingresos por valuación, debido a que el precio del CBFI se mantuvo sin variaciones. En el acumulado a septiembre de 2025, la valuación ascendió a Ps.30,105,061, superior en 209.6% a los Ps.9,722,878 registrados en el mismo periodo del año anterior.

La utilidad integral consolidada alcanzó Ps.147,258,274 en el tercer trimestre de 2025, lo que representa un incremento del 340.9% respecto a la pérdida de Ps.61,136,536 registrada en el 3T24. En el acumulado de los nueve meses al 30 de septiembre de 2025, la utilidad integral consolidada fue de Ps.309,340,472, una disminución del 37.1% frente a los Ps.492,003,425 registrados en el mismo periodo de 2024.

Flujo de operación (FFO)

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

Ps.	3T25	3T24	Var. %	9 meses		Var. %
				2025	2024	
Utilidad (pérdida) neta del periodo	147,258,274	(61,136,536)	(340.9)	279,235,410	482,280,547	(42.1)
Ajustes						
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	0	(367,718)	na	0	616,886,896	na
Utilidad (pérdida) cambiaria no realizada	28,666,667	(79,588,289)	(136.0)	123,252,086	(172,427,621)	(171.5)
FFO Atribuible	118,591,607	18,819,472	530.2	155,983,325	37,821,272	312.4
CBFIs en circulación	56,257,365	56,257,365	na	56,257,365	56,257,365	na
FFO por CBFi	2.108	0.335	530.2	2.773	0.672	312.4

El flujo de operación (FFO) al tercer trimestre de 2025 (3T25) fue de Ps.118,591,607, en comparación con el flujo de Ps.18,819,472 registrado en el mismo periodo de 3T24.

El FFO acumulado de los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2025 ascendió a Ps.155,983,325, frente al flujo acumulado de Ps.37,821,272 correspondiente al mismo periodo de 2024, reflejando un incremento significativo derivado de una mayor eficiencia operativa y una sólida generación de efectivo.

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

Estado de posición financiera

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

Ps.	30-Sep-25	31-Dec-24
Activo Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,416,779,814	1,373,971,460
Cilientes	3,470,910	0
Otras cuentas por cobrar	31,160,660	2,835,132
Impuesto al valor agregado por recuperar	29,820,757	73,971,455
Total del Activo Circulante	1,481,232,140	1,450,778,048
Activo No Circulante		
Efectivo restringido	7,904,080	8,575,594
Otros activos	348,047	1,098,358
Propiedades de inversión	5,112,614,666	5,104,699,055
Total de activo no circulante	5,120,866,793	5,114,373,007
Total del Activo	6,602,098,934	6,565,151,055
Pasivo Circulante		
Porción circulante de deuda de largo plazo	48,904,454	43,943,892
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados y partes relacionadas	6,187,664	4,366,955
Rentas cobradas por anticipado	9,556,073	3,255,697
Total del Pasivo Circulante	64,648,191	51,566,543
Pasivo Largo Plazo		
Rentas cobradas por anticipado	20,907,782	23,368,312
Deuda de largo plazo	2,035,221,119	2,315,683,282
Depósitos en garantía	23,026,751	25,578,298
Total del Pasivo Largo Plazo	2,079,155,652	2,364,629,892
Total del Pasivo	2,143,803,843	2,416,196,436
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	1,919,049,257	1,919,049,257
Resultados acumulados	2,509,140,773	2,220,182,484
Valuación de recompra CBFIs	30,105,061	9,722,878
Total del Patrimonio	4,458,295,091	4,148,954,619
Total del Pasivo y Patrimonio	6,602,098,934	6,565,151,055

Efectivo y Equivalentes

El saldo de efectivo y equivalentes al 30 de septiembre de 2025 fue de Ps.1,416,779,814, mostrando un ligero incremento frente al saldo de Ps.1,373,971,460 registrado al 31 de diciembre de 2024. Esta variación se explica principalmente por la recuperación de la fianza durante el 3T25.

Pagos anticipados

Al 30 de septiembre de 2025, el saldo de las cuentas por cobrar ascendió a Ps.31,160,660, correspondiente a las amortizaciones de los pagos anuales relacionados con la operación del fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2024, dicho saldo fue de Ps.2,835,132.

Propiedades de inversión

El valor de las propiedades de inversión al 30 de septiembre de 2025 ascendió a Ps.5,112,614,666, reflejando un ligero incremento respecto a los Ps.5,104,699,055 registrados al 31 de diciembre de 2024. Este resultado demuestra la estabilidad del portafolio inmobiliario de la Fibra durante los nueve meses de 2025.

Pasivos Circulantes

El pasivo circulante se situó en Ps.64,648,191, un incremento del 20.2% frente a los Ps.51,566,543 registrados en diciembre de 2024. Este aumento se explica principalmente por mayores rentas cobradas por anticipado, que pasaron de Ps.3,255,697 a Ps.9,556,073, reflejando una mejor dinámica de pagos adelantados 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 los inquilinos.

Al 30 de septiembre de 2025, la deuda total fue de Ps.2,084,125,573, denominada en dólares estadounidenses, en comparación con Ps.2,359,627,174 al 31 de diciembre de 2024.

Del total, el 45% de la deuda está a tasa variable, mientras que el 55% corresponde a tasa fija. La tasa promedio al cierre del 3T25 fue de 5.93%, comparada con 6.05% al cierre de 2024.

Índice de apalancamiento

Al 30 de septiembre de 2025, Fibra Upsite registró un nivel de endeudamiento del 31.6%. El índice de cobertura al cierre del 3T25 fue de 9.87 veces, mientras que el índice de apalancamiento se situó en 3.44 veces.

Al 31 de diciembre de 2024, el nivel de endeudamiento fue de 35.9%, con un índice de cobertura de 6.51 veces, debido al periodo de gracia de amortización de la mayor parte de la deuda. El índice de apalancamiento en esa fecha fue de 3.42 veces.

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

Patrimonio Contribuido

Al 30 de septiembre de 2025, el patrimonio contribuido ascendió a Ps.1,919,049,257, sin variación respecto al registrado al 31 de diciembre de 2024. Este monto está compuesto principalmente por los recursos obtenidos a través de los dos levantamientos de capital realizados hasta la fecha, así como por el valor de las reservas territoriales aportadas.

Certificados en circulación

Al 30 septiembre 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 septiembre de 2025 Fibra Upsite mantiene 78,244,711 CBFIs en su tesorería.

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

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

Distribución

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

Portafolio Total

Al 30 septiembre de 2025, nuestro portafolio total se componía de diez propiedades industriales rentadas en dólares americanos, con una SBA de 205,337 metros cuadrados, ubicadas en las ciudades de Tijuana, Ciudad Juárez y Tlaxcala.

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

Portafolio “Mismas Tiendas”

Al 30 septiembre 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 (m²)	% Rentado	Moneda (USD)
TIJ01	Tijuana	8,400	100%	100%
TIJ02	Tijuana	15,017	100%	100%
TIJ03	Tijuana	29,553	100%	100%
CJS01	Cd. Juárez	13,901	100%	100%
CJS02	Cd. Juárez	15,226	100%	100%
CJS03	Cd. Juárez	20,344	100%	100%
CJS04	Cd. Juárez	18,369	100%	100%
CJS05	Cd. Juárez	18,369	100%	100%
CJS06	Cd. Juárez	34,238	100%	100%
TLAX01	Tlaxcala	31,920	100%	100%
Total		205,337	100%	100%

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

Ocupación

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

Portafolio de reserva territorial

Al 30 de septiembre 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 (m²)	SBA Potencial (m²)
Bajío IV	Querétaro	Estándar / BTS	315,399	145,854
Centro II	Edo. Mex.	BTS	7,235	10,707
Bajío II	Irapuato	Estándar / BTS	302,085	128,206
Total			624,719	284,767

Anexos

Estado de posición financiera al 30 septiembre 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-Sep-25	31-Dec-24
Activo Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,416,779,814	1,373,971,460
Clientes	3,470,910	0
Otras cuentas por cobrar	31,160,660	2,835,132
Impuesto al valor agregado por recuperar	29,820,757	73,971,455
Total del Activo Circulante	1,481,232,140	1,450,778,048
Activo No Circulante		
Efectivo restringido	7,904,080	8,575,594
Otros activos	348,047	1,098,358
Propiedades de inversión	5,112,614,666	5,104,699,055
Total de activo no circulante	5,120,866,793	5,114,373,007
Total del Activo	6,602,098,934	6,565,151,055
Pasivo Circulante		
Porción circulante de deuda de largo plazo	48,904,454	43,943,892
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados y partes relacionadas	6,187,664	4,366,955
Rentas cobradas por anticipado	9,556,073	3,255,697
Total del Pasivo Circulante	64,648,191	51,566,543
Pasivo Largo Plazo		
Rentas cobradas por anticipado	20,907,782	23,368,312
Deuda de largo plazo	2,035,221,119	2,315,683,282
Depósitos en garantía	23,026,751	25,578,298
Total del Pasivo Largo Plazo	2,079,155,652	2,364,629,892
Total del Pasivo	2,143,803,843	2,416,196,436
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	1,919,049,257	1,919,049,257
Resultados acumulados	2,509,140,773	2,220,182,484
Valuación de recompra CBFIs	30,105,061	9,722,878
Total del Patrimonio	4,458,295,091	4,148,954,619
Total del Pasivo y Patrimonio	6,602,098,934	6,565,151,055

Estado de resultados por el período de tres meses y nueve meses acumulados al 30 de septiembre 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.	3T25	3T24	Var. %	9 meses		Var. %
				2025	2024	
Ingresos Operativos Totales	74,378,607	72,461,143	2.6	231,353,418	193,773,535	19.4
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	69,970,469	68,157,083	2.7	217,636,358	182,230,491	19.4
<i>Ingresos por CAM</i>	4,408,138	4,304,061	2.4	13,717,060	11,543,044	18.8
Costos de operación de las propiedades de inversión	(6,673,724)	(5,546,418)	20.3	(16,895,344)	(17,207,569)	(1.8)
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(4,872,981)	(5,413,268)	(10.0)	(14,657,170)	(16,194,897)	(9.5)
<i>Predial</i>	(1,853,704)	(2,288,478)	(19.0)	(5,561,112)	(6,865,433)	(19.0)
<i>Costos relacionados con propiedades</i>	(3,019,277)	(3,124,790)	(3.4)	(9,096,058)	(9,329,463)	(2.5)
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(1,800,743)	(133,150)	na	(2,238,173)	(1,012,672)	121.0
Ingreso Operativo Neto por arrendamiento	69,505,625	67,047,876	3.7	216,696,248	177,578,638	22.0
Ingreso Operativo Neto Total Ajustado	67,704,883	66,914,726	1.2	214,458,074	176,565,966	21.5
<i>Margen ION por arrendamiento</i>	93.4%	92.5%		93.7%	91.6%	
<i>Margen ION Ajustado</i>	91.0%	92.3%		92.7%	91.1%	
Gastos de administración	(26,644,018)	(25,045,160)	6.4	(80,051,868)	(78,404,104)	2.1
Recuperación por cuentas incobrables	101,585,370	0	na	101,585,370	0	na
UAFIDA	142,646,234	41,869,566	240.7	235,991,576	98,161,862	140.4
Otros (gastos) ingresos	(367,340)	(220,568)	66.5	(2,101,027)	(988,477)	112.6
Gastos de Emisión	(135,238)	0	na	(3,108,530)	0	na
Otros ingresos y gastos						
Intereses Ganados	10,313,767	8,380,331	23.1	31,235,988	26,256,463	19.0
Gastos por intereses	(33,017,555)	(31,145,804)	6.0	(102,810,464)	(83,121,257)	23.7
Utilidad (pérdida) cambiaria	27,818,407	(79,652,343)	134.9	120,027,868	(174,914,940)	168.6
Total otros ingresos (gastos)	5,114,619	(102,417,816)	105.0	48,453,392	(231,779,734)	120.9
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	0	(367,718)	na	0	616,886,896	na
Utilidad (pérdida) neta del periodo	147,258,274	(61,136,536)	340.9	279,235,410	482,280,547	(42.1)
Valuación de recompra de CBFIs	0	0	na	30,105,061	9,722,878	209.6
Utilidad (pérdida) integral consolidada del periodo	147,258,274	(61,136,536)	340.9	309,340,472	492,003,425	(37.1)
Utilidad neta e integral básica por CBFi	2.62	(1.09)	340.9	5.50	8.75	(37.1)
Utilidad neta e integral básica por CBFi (diluida)	1.09	(0.45)	340.9	2.30	3.66	(37.1)
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 nueve meses acumulados al 30 de septiembre 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.	30-Sep-25	31-Dec-24
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	309,340,471.50	1,113,969,010
Ajustes por:		
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	0.00	(1,266,716,145)
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Intereses a favor	(31,235,988.24)	(35,473,574)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Utilidad (pérdida) cambiaria	(120,027,867.55)	(224,763,340)
Total	158,076,615.71	(412,984,048)
(Aumento) disminución en:		
Otras cuentas por cobrar	(27,575,216.56)	1,779,480
Clientes	(3,470,910.29)	1,276,512
Impuesto al valor agregado por recuperar	46,766,519.38	102,588,205
Depósitos en Garantía	0.00	(264,652)
Aumento (disminución) en:		
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	6,781,271.03	(24,715,032)
Depósitos en Garantía	(2,551,546.49)	4,879,517
Ingresos Diferidos	3,839,846.18	7,376,481
Impuestos por pagar	(2,615,820.78)	4,281,157
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	179,250,758.18	(315,782,380)
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Intereses a favor efectivamente cobrados	31,235,988.24	35,473,574
Propiedades de inversión	(1,255,441.72)	(111,410,102)
Construcción en proceso	(6,660,169.08)	76,715,773
- Infraestructura	(6,660,169.08)	76,715,773
- Construcción en proceso.	0.00	0
- Mejoras	0.00	0
Otros activos	0.00	0
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	23,320,377.44	779,245
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Aportaciones en efectivo de los fideicomitentes	0.00	0
Gastos financieros efectivamente pagados	120,027,867.55	224,763,340
Gastos de emisión	0.00	0
Deuda Bancaria (Neta de Comisiones y Gastos)	(280,462,163.51)	865,369,108
Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento	(160,434,295.96)	1,090,132,448
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	42,136,839.66	775,129,312
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	1,382,547,054.19	607,417,742
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	1,424,683,893.85	1,382,547,054

Estado de cambios en el patrimonio por el período tres meses al 30 de septiembre 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)

Ps.	Patrimonio	Resultados Acumulados	Total
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
Utilidad (pérdida) neta del periodo	0	147,258,274	147,258,274
Valuación de recompra de CBFIs	0	0	0
Saldos al 30 de septiembre de 2025	1,919,049,257	2,539,245,834	4,458,295,091

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 septiembre de 2025 Fibra Upsite cuenta con cobertura de los siguientes analistas:

- Miranda Partners
- Apache

Para ser incluidos en nuestra lista de distribución, favor de solicitarlo al correo investor.relations@upsite-mexico.com

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 potenciar 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.