

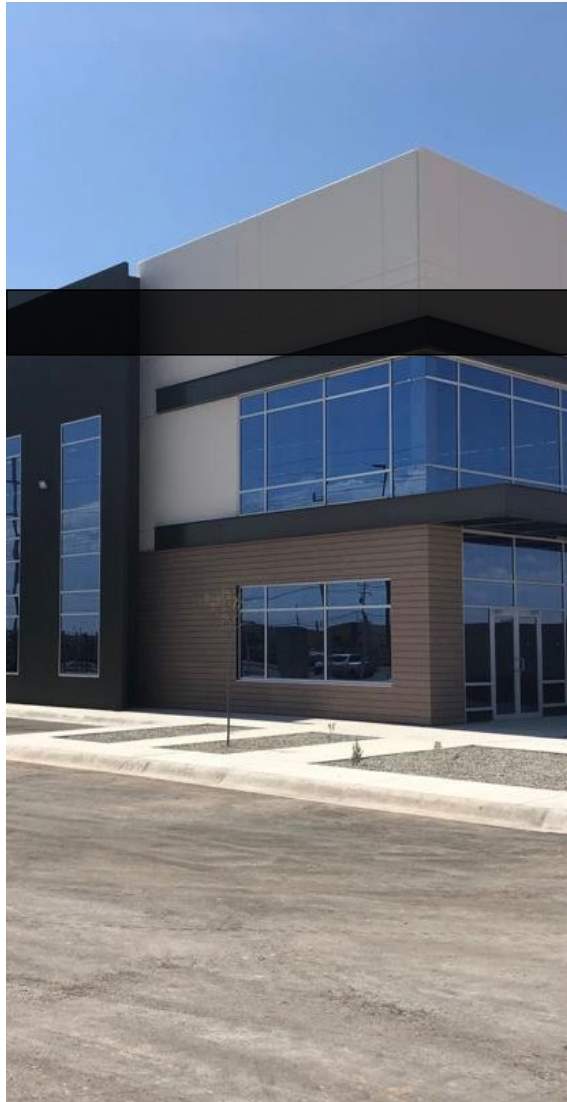


INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

3T25

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

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA 3T 2025

205,337 m²

SBA Portafolio Total

100%

Tasa de ocupación

6 años

Perfil de vencimiento

624,719 m²

Reserva Territorial

284,767 m²

SBA Potencial

Valor Propiedades de Inversión

Ps. 5,112.6 millones

NAV por CBFi

Ps. 88.16



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-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 del 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
Resultado por valuación de recompra de 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

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

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
Ingresos por arrendamiento	69,970,469	68,157,083	2.7	217,636,358	182,230,491	19.4
Ingresos por cuota de mantenimiento	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)	1,252.4	(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
Margen ION por arrendamiento	93.4%	92.5%		93.7%	91.6%	
Ingreso Operativo Neto Total Ajustado	67,704,883	66,914,726	1.2	214,458,074	176,565,966	21.5
Margen ION Ajustado	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
Utilidad (Pérdida) de operación	142,646,234	41,869,566	240.7	235,991,576	98,161,862	140.4
Otros 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
Intereses a favor y productos financieros	10,313,767	8,380,331	23.1	31,235,988	26,256,463	19.0
Gasto financieros	(33,017,555)	(31,145,804)	6.0	(102,810,464)	(83,121,257)	23.7
Utilidad (pérdida) cambiaria neta	27,818,407	(79,652,343)	(134.9)	120,027,868	(174,914,940)	(168.6)
Total resultado integral de financiamiento	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 del periodo	147,258,274	(61,136,536)	(340.9)	309,340,472	492,003,425	(37.1)
Utilidad (Pérdida) neta e integral básica por CBFI	2.62	(1.09)	(340.9)	5.50	8.75	(37.1)
CBFIs en circulación	56,257,365	56,257,365	na	56,257,365	56,257,365	na

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

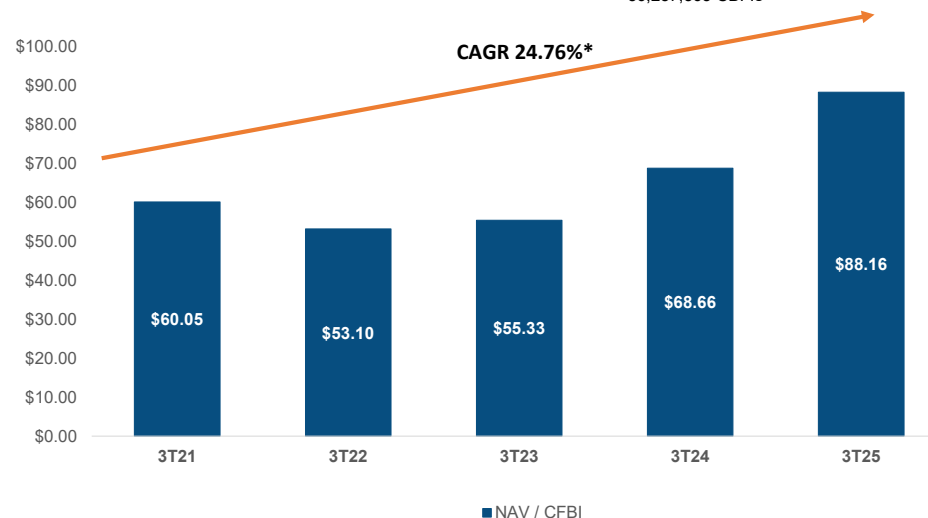
Fideicomiso Irrevocable No. F/3218
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (Fibra Upsite)
Estado de utilidad integral

<i>Ps.</i>	3T25	3T24	Var. %	9 meses		
				2025	2024	Var. %
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

NET ASSET VALUE (NAV)

Ps.	3T25	3T24
Total Propiedades de Inversión	5,112,614,666	4,452,764,327
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,424,683,894	1,295,711,569
Cuentas por cobrar	3,470,910	4,479,070
Impuesto al valor agregado por recuperar	31,486,093	100,476,798
Total Activos	6,572,255,563	5,853,431,764
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	(6,187,664)	(4,943,287)
Deuda de corto y largo plazo	(2,084,125,573)	(2,270,320,536)
Impuestos por pagar	(1,665,336)	(3,816,169)
Total Ajuste CAPEX y Pasivos	(2,091,978,573)	(2,279,079,992)
NAV Ajustado	4,480,276,990	3,574,351,772

NAV por CBFI en Circulación	88.16	68.66
Total CBFIs en circulación	50,817,187 CBFIs	52,055,933 CBFIs
Tesorería ¹	4,034,985 CBFIs	2,812,868 CBFIs
Escrow ²	1,405,193 CBFIs	1,388,564 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)		
	3T25	3T24	% Var. ToT	3T25	3T24	% Var. ToT	3T25	3T24	% 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 septiembre 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 3T2025 alineados con su estrategia y a los intereses de sus inversionistas.

Bloomberg

Indicadores ESG Bloomberg	3T2025	Indicadores ESG Bloomberg	3T2025	Indicadores ESG Bloomberg	3T2025
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 Societarias	Si	% Mujeres Directivos	14%
		# Directivos en el Comité de Prácticas Societarias	1	Accidentes de Empleados	0
Independencia del Comité Técnico		Juntas del Comité de Prácticas Societarias	0	Fatalidades - Contratistas	0
# Consejeros Independientes	4	% Asistencia al Comité de Prácticas Societarias	NA	Fatalidades - Empleados	0
% Consejeros Independientes	58%			Fatalidades - Total	0
Dualidad del Director General	Si	Comité de Inversiones		Política de Ética en los Negocios	Si
Presidente Independiente	No	Tamaño del Comité de Inversiones	3	Política Anti-Sobornos	Si
Juntas del Comité Técnico	1	# Miembros Independientes en el Comité de Inversiones	1	Protección al Denunciante	Si
% Asistencia al Comité Técnico	100%	% Miembros Independientes en el Comité de Inversiones	34%		
		Miembro Independiente Presidente del Comité de Inversiones	Si	Indicadores Ambientales	
Comité Técnico y Diversidad		# Directivos en el Comité de Inversiones	2	Número de Derrames	0
# Mujeres en el Comité Técnico	2	Juntas del Comité de Inversiones	0	Cantidad de Derrames (Toneladas)	0
% Mujeres en el Comité Técnico	29%	% Asistencia al Comité de Inversiones	NA	Multas Ambientales \$	0
Mujer Director General	No			Política Energética	No
Mujer Presidenta del Comité Técnico	No	Comité de Nominaciones		Política Edificación Verde	No
# Mujeres en el Equipo Directivo	1	Tamaño del Comité de Nominaciones	3	Política de Reducción de Deshechos	No
% Mujeres en el Equipo Directivo	14%	# Miembros Independientes en el Comité de Nominaciones	1	Política Hídrica	No
Edad del Director más Joven	41	% Miembros Independientes en el Comité de Nominaciones	34%	Riesgos del Cambio Climático	Si
Edad del Director más Veterano	66	Miembro Independiente Presidente del Comité de Nominaciones	Si	Política de Cambio Climático	No
Rango de edad del Comité Técnico	25	# Directivos en el Comité de Nominaciones	2	Política de Biodiversidad	No
Promedio de edad del Comité Técnico	58	Juntas del Comité de Nominaciones	0		
Edad del Miembro del Comité Técnico más Joven	42	% Asistencia al Comité de Nominaciones	NA		
Edad del Miembro del Comité Técnico más Veterano	70				
Duración del Comité Técnico (Años)	1	Comité de Auditoría			
Duración Directores Ejecutivos en el Comité Técnico	1	Tamaño del Comité de Auditoría	3		
Miembro del Comité Técnico con Responsabilidad ESG	Si	# Miembros Independientes en el Comité de Auditoría	3		
		% 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	Analista	Fecha	Opinión	Precio Objetivo 2025
Miranda Partners	Martin Lara	31-Jul-25	COMPRA	Ps. 63.00
Apalache	Jorge Plácido	28-Jul-25	COMPRA	Ps. 62.00

DEFINICIONES

Notas aclaratorias



CLUSTER

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



BUILD TO SUIT

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



INDUSTRIAL ESTÁNDAR

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



OFICINAS EN DESARROLLOS

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



SBA

Superficie Bruta Arrendable.

DECLARACIONES DE PROYECCIONES FUTURAS



ACERCA DE FIBRA UPSITE

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

LA PLATAFORMA COMPRENDE **CUATRO PRODUCTOS PRINCIPALES**:

			
CLUSTER	BUILD TO SUIT	INDUSTRIAL ESTÁNDAR	OFICINAS EN DESARROLLOS

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



GRACIAS

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

