

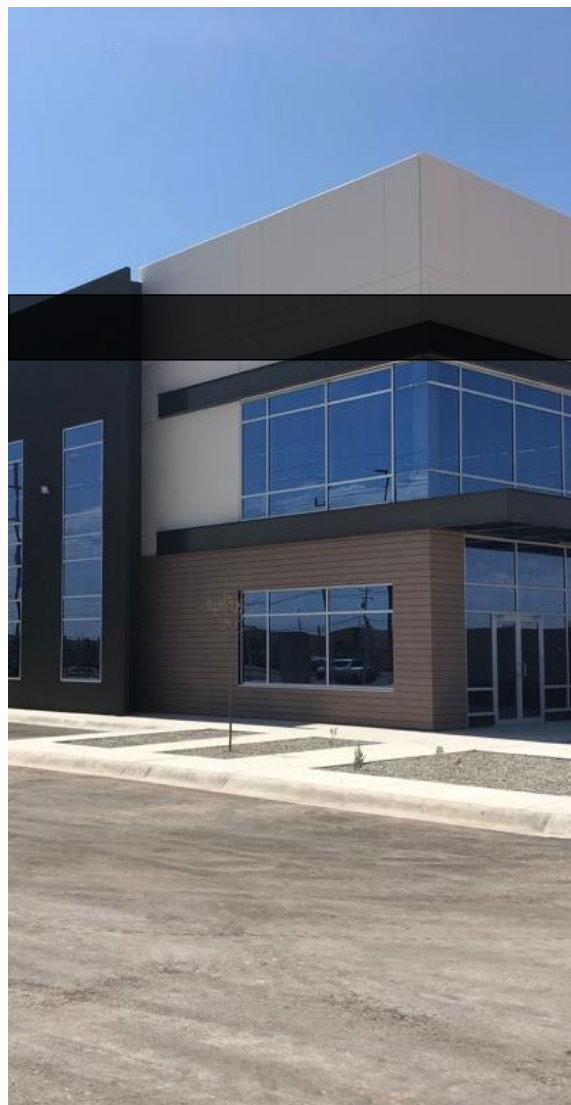


INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

4T25

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

MEX: FIBRAUP18 www.fibra-uptsite.com



ÍNDICE

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

PERFIL DE LA COMPAÑÍA

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA 4T 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. 5,143.5 millones

NAV por CBFi

Ps. 76.82



BALANCE GENERAL

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

<i>Ps.</i>	31-Dec-25	31-Dec-24
Activo Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo ¹⁾	764,969,234	1,285,084,799
Clientes	0	0
Otras cuentas por cobrar	2,919,318	2,835,132
Impuesto al valor agregado por recuperar	20,372,798	73,971,455
Total del Activo Circulante	788,261,351	1,361,891,387
Activo No Circulante		
Efectivo restringido	7,803,349	8,575,594
Otros activos	264,652	1,098,358
Propiedades de inversión	5,143,537,633	5,104,699,055
Total del Activo No Circulante	5,151,605,635	5,114,373,007
Total del Activo	5,939,866,986	6,476,264,394
Pasivo Circulante		
Porción circulante de deuda de largo plazo	51,280,877	43,943,892
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados y partes relacionadas	5,082,474	4,366,955
Rentas cobradas por anticipado	0	3,255,697
Total del Pasivo Circulante	56,363,351	51,566,543
Pasivo Largo Plazo		
Rentas cobradas por anticipado	20,454,437	23,368,312
Deuda de largo plazo	1,976,433,951	2,315,683,282
Depósitos en garantía	22,588,606	25,578,298
Total del Pasivo Largo Plazo	2,019,476,994	2,364,629,892
Total del Pasivo	2,075,840,346	2,416,196,436
Patrimonio de los fideicomitentes		
Patrimonio contribuido ¹⁾	1,299,166,747	1,839,372,392
Resultados acumulados	2,564,859,893	2,229,905,362
Resultado por valuación de recompra de CBFIs	0	(9,209,797)
Total del Patrimonio	3,864,026,640	4,060,067,958
Total del Pasivo y Patrimonio	5,939,866,986	6,476,264,394

¹⁾ Para efectos de presentación, al 31 de diciembre de 2024 se ajustaron el rubro de Efectivo y equivalentes y el Patrimonio Contribuido en el Estado de Posición Financiera por el valor de los CBFIs recomprados durante el año, por Ps.79,676,865, así como se ajustó la Valuación de la recompra de CBFIs por Ps.9,209,797 en el Estado de Utilidad Integral.

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.	4T25	4T24	Var. %	12 meses		Var. %
				2025	2024	
Ingresos Operativos Totales	73,005,858	79,957,866	(8.7)	304,359,276	273,731,401	11.2
Ingresos por arrendamiento	68,676,385	72,879,613	(5.8)	286,312,743	255,110,105	12.2
Ingresos por cuota de mantenimiento	4,329,473	7,078,253	(38.8)	18,046,533	18,621,296	(3.1)
Costos de operación de las propiedades de inversión	(5,639,354)	(5,479,796)	2.9	(22,534,698)	(22,687,365)	(0.7)
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(4,830,526)	(5,346,646)	(9.7)	(19,487,696)	(21,541,543)	(9.5)
<i>Predial</i>	(1,853,704)	(2,288,478)	(19.0)	(7,414,816)	(9,153,911)	(19.0)
<i>Costos relacionados con propiedades</i>	(2,976,822)	(3,058,169)	(2.7)	(12,072,880)	(12,387,632)	(2.5)
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(808,828)	(133,150)	507.5	(3,047,001)	(1,145,822)	165.9
Ingreso Operativo Neto por arrendamiento	68,175,332	74,611,220	(8.6)	284,871,580	252,189,858	13.0
Margen ION por arrendamiento	93.4%	93.3%		93.6%	92.1%	
Ingreso Operativo Neto Total Ajustado	67,366,504	74,478,070	(9.5)	281,824,578	251,044,036	12.3
Margen ION Ajustado	92.3%	93.1%		92.6%	91.7%	
Gastos de administración	(28,554,428)	(25,916,535)	10.2	(108,606,296)	(104,320,639)	4.1
Recuperación por cuentas incobrables	0	0	na	101,585,370	0	na
Utilidad (Pérdida) de operación	38,812,076	48,561,535	(20.1)	274,803,652	146,723,397	87.3
Otros ingresos	(16,830)	1,463,332	(101.2)	(2,117,857)	474,855	(546.0)
Gastos de emisión	(200,000)	0	na	(3,308,530)	0	na
Intereses a favor y productos financieros	8,990,254	9,217,111	(2.5)	40,226,242	35,473,574	13.4
Gasto financieros	(31,736,612)	(37,257,241)	(14.8)	(134,547,076)	(120,378,499)	11.8
Utilidad (pérdida) cambiaria neta	21,230,873	(49,848,400)	(142.6)	141,258,740	(224,763,340)	(162.8)
Total resultado integral de financiamiento	(1,515,485)	(77,888,530)	(98.1)	46,937,906	(309,668,264)	(115.2)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	27,849,157	649,829,249	(95.7)	27,849,157	1,266,716,145	(97.8)
Utilidad (Pérdida) neta del periodo	64,928,917	621,965,585	(89.6)	344,164,327	1,104,246,132	(68.8)
Valuación de recompra de CBFIs	(30,105,061)	(9,209,797)	na	0	0	na
Utilidad (Pérdida) integral del periodo	34,823,856	612,755,789	(94.3)	344,164,327	1,104,246,132	(68.8)
Utilidad (Pérdida) neta e integral básica por CBFI	0.65	10.89	(94.0)	6.18	19.63	(68.5)
CBFIs en circulación	53,444,497	56,257,365	(5.0)	55,656,259	56,257,365	(1.1)

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

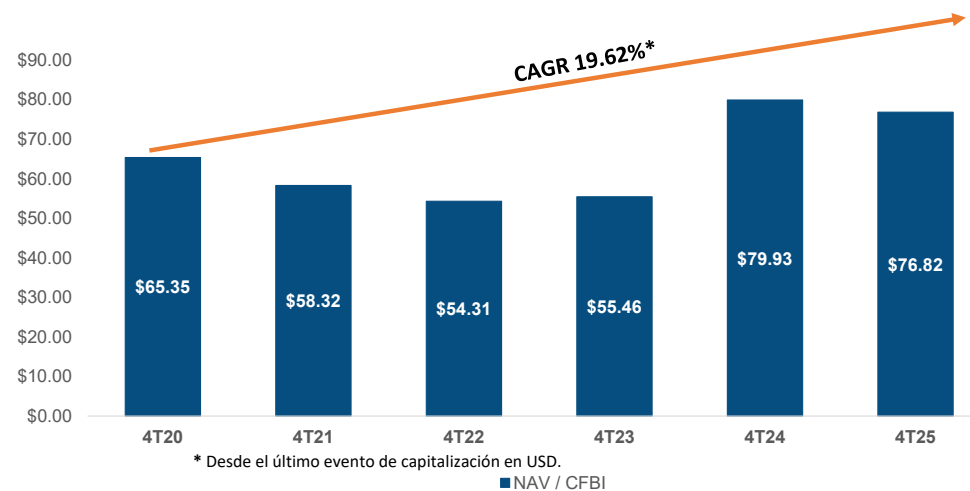
<i>Ps.</i>	4T25	4T24	Var. %	12 meses		
				2025	2024	Var. %
Utilidad (Pérdida) neta del periodo	64,928,917	621,965,585	(89.6)	344,164,327	1,104,246,132	(68.8)
Ajustes						
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	27,849,157	649,829,249	(95.7)	27,849,157	1,266,716,145	(97.8)
Utilidad (pérdida) cambiaria no realizada	21,074,277	(48,903,652)	(143.1)	144,326,363	(221,331,273)	(165.2)
FFO Atribuible	16,005,483	21,039,988	(23.9)	171,988,808	58,861,260	192.2
CBFIs en circulación	53,444,497	56,257,365	(5.0)	55,656,259	56,257,365	(1.1)
FFO por CBFI	0.299	0.374	(19.9)	3.090	1.046	195.3
CBFIs con derechos	50,815,551	51,301,664	(0.9)	50,815,551	51,301,664.0	(0.9)
FFO por CBFI con derechos	0.315	0.410	(23.2)	3.385	1.147	195.0

NET ASSET VALUE (NAV)

Ps.	4T25	4T24
Total Propiedades de Inversión	5,143,537,633	5,104,699,055
Efectivo y equivalentes de efectivo	772,772,583	1,285,084,799
Cuentas por cobrar	0	0
Impuesto al valor agregado por recuperar	20,372,798	73,971,455
Total Activos	5,936,683,015	6,463,755,310
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	(5,082,474)	(3,632,354)
Deuda de corto y largo plazo	(2,027,714,828)	(2,359,627,174)
Total Ajuste CAPEX y Pasivos	(2,032,797,303)	(2,363,259,529)
NAV Ajustado	3,903,885,712.01	4,100,495,780.87
NAV por CBFi en Circulación	76.82	79.93

¹⁾ Al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, en este renglón se incluye de Efectivo Restringido de Ps.7,803,349 y Ps.8,575,594, respectivamente.

Total CBFIs en circulación	50,815,550 CBFIs	51,301,664 CBFIs
Tesorería ¹	1,223,754 CBFIs	2,812,868 CBFIs
Escrow ²	1,405,193 CBFIs	2,142,833 CBFIs
Total CBFIS	53,444,497 CBFIs	56,257,365 CBFIs



RESERVA TERRITORIAL

	Área de Terreno (m ²)			Área construible estimada (m ²)			Valor de Mercado (Ps.000)		
	4T25	4T24	% Var. ToT	4T25	4T24	% Var. ToT	4T25	4T24	% Var. ToT
Bajío									
Querétaro	315,399	315,399	0.0	145,854	145,854	0.0	416,000	384,400	8.2
Irapuato	302,085	302,085	0.0	128,206	128,206	0.0	238,300	209,000	14.0
Total Región	617,484	617,484	0.0	274,060	274,060	0.0	654,300	593,400	10.3
Centro									
Naucalpan	7,235	7,235	0.0	10,707	10,707	0.0	119,100	112,200	6.1
Total Región	7,235	7,235	0.0	10,707	10,707	0.0	119,100	112,200	6.1
Total	624,719	624,719	0.0	284,767	284,767	0.0	773,400	705,600	9.6

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 31 de diciembre 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)
2026	0.0%	0
2027	0.0%	0
2028	0.0%	0
2029	0.0%	0
2030 & Adelante	100.0%	205,337
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	4T2025	Indicadores ESG Bloomberg	4T2025	Indicadores ESG Bloomberg	4T2025
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	42	% Miembros Independientes en el Comité de Nominaciones	34%	Riesgos del Cambio Climático	Si
Edad del Director más Veterano	67	Miembro Independiente Presidente del Comité de Nominaciones	Si	Política de Cambio Climático	No
Rango de edad del Comité Técnico	28	# 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	43	% Asistencia al Comité de Nominaciones	NA		
Edad del Miembro del Comité Técnico más Veterano	71				
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 2026
Miranda Partners	Martin Lara	18-Dec-25	COMPRA	Ps. 63.00
Apalache	Jorge Plácido	19-Dec-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

