

Divulgaciones de Sostenibilidad IFRS S1-S2

Clave de cotización/Número de fideicomiso	Denominación de la institución fiduciaria	Año de reporte
FIBRAUP/3218	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria	2025

[100000] Identificación e información general acerca de la información financiera a revelar relacionada con la sostenibilidad

Información general

Informe de Sostenibilidad y Clima

Tipos de Instrumento

Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (FIBRAS)

Clave de cotización

FIBRAUP

Información del Fideicomiso

Logotipo de la institución fiduciaria

Actinver

Denominación de la institución fiduciaria

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria

Logotipo del fideicomitente



Denominación del fideicomitente

Upsite México, S.A.P.I. de C.V.

Logotipo del administrador del patrimonio del fideicomiso



Denominación del administrador del patrimonio del fideicomiso

Operadora Upsite, S.A.P.I. de C.V.

Número de fideicomiso

3218

Año de reporte

2025

Divulgaciones de Sostenibilidad IFRS S1-S2

Clave de cotización/Número de fideicomiso	Denominación de la institución fiduciaria	Año de reporte
FIBRAUP/3218	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria	2025

[100001] Métricas requeridas por una Norma NIIF u otras Normas de Información a Revelar sobre Sostenibilidad y creadas por la entidad relacionadas a riesgos y oportunidades

Métricas requeridas por una Norma NIIF u otras Normas de Información a Revelar sobre Sostenibilidad y creadas por la entidad relacionadas a riesgos y oportunidades

Métricas requeridas por una Norma NIIF utilizadas en el reporte

- 1. [Métrica 1](#)
- 2. [Métrica 2](#)
- 3. [Métrica 3](#)

1. Métrica 1

Métrica NIIF a utilizar en el reporte

Emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 1

Información adicional de la métrica a utilizar en el reporte

Emisiones directas correspondientes al consumo de combustibles fósiles en fuentes bajo control de Fibra Upsite. Durante el ejercicio 2025, la Emisora no registró consumo directo de combustibles fósiles en sus operaciones. Valor

reportado: 0.00 tCO₂e. Metodología: GHG Protocol.

El presente informe contiene ciertas declaraciones prospectivas relacionadas con objetivos, expectativas, estrategias, planes, metas e iniciativas en materia ASG y climática de Fibra Upsite. Dichas declaraciones se basan en supuestos, estimaciones, proyecciones y expectativas razonables de la Emisora al momento de su preparación; sin embargo, están sujetas a diversos riesgos, incertidumbres y factores externos, incluyendo cambios regulatorios, condiciones de mercado, disponibilidad de tecnologías, evolución del sector energético, condiciones climáticas y decisiones de terceros, que podrían ocasionar que los resultados reales difieran materialmente de los expresados o implícitos en dichas declaraciones.

2. Métrica 2

Métrica NIIF a utilizar en el reporte

Emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 2

Información adicional de la métrica a utilizar en el reporte

Emisiones indirectas asociadas al consumo de electricidad adquirida de la red eléctrica nacional en áreas comunes de parques industriales y oficinas corporativas. Factor de emisión utilizado: 0.455 kg CO₂e/kWh. Valor reportado: 88.78 tCO₂e. Metodología: GHG Protocol, enfoque basado en ubicación.

3. Métrica 3

Métrica NIIF a utilizar en el reporte

Emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 1 y 2

Información adicional de la métrica a utilizar en el reporte

Suma de emisiones directas e indirectas de gases de efecto invernadero del portafolio de Fibra Upsite. Valor reportado: 88.78 tCO₂e. El inventario considera el consumo energético de áreas comunes de parques industriales y oficinas corporativas del Administrador. Metodología: GHG Protocol.

Métricas requeridas por otras Normas de Información a Revelar sobre Sostenibilidad y creadas por la entidad relacionadas a riesgos y oportunidades

1. [Tasa de ocupación del portafolio](#)
2. [Consumo de energía eléctrica por m² de SBA](#)
3. [Porcentaje de energía proveniente de fuentes renovables](#)

1. Tasa de ocupación del portafolio

¿Se trata de una métrica requerida por una Norma SASB / Guía de aplicación del Marco conceptual del CDSB / pronunciamientos más recientes de otros organismos emisores / información, incluidas las métricas, reveladas por entidades que operan en el mismo sector o sectores industriales o región geográfica / Normas de la Global Reporting Initiative (GRI) / Normas Europeas de Información sobre Sostenibilidad (ESRS)) (Distinta de NIIF)? (Señalar que "No" si se trata de una métrica desarrollada por la Emisora)

No

Descripción de la métrica **S1.50.a.1**

Porcentaje de la Superficie Bruta Arrendable (SBA) total del portafolio de Fibra Upsite que se encuentra arrendada al cierre del periodo. Métrica vinculada al monitoreo de riesgos de transición (presión ASG de arrendatarios multinacionales) y oportunidades de mercado.

¿Se deriva del ajuste de la métrica tomada de una fuente distinta de las Normas NIIF de información a Revelar sobre la Sostenibilidad? **S1.50.a.2**

No

Tipo de métrica **S1.50.b.1**

Medida absoluta

Indicar si la métrica está validada por un tercero y, en caso afirmativo, por cuál **S1.50.c.2**

No

Método de cálculo de la métrica y los datos utilizados para el cálculo, incluidas las limitaciones del método utilizado y las suposiciones significativas realizadas **S1.50.d.1**

Cociente entre la SBA arrendada y la SBA total del portafolio al cierre del ejercicio, expresado en porcentaje. Dato al 31 de diciembre de 2025: 100% (SBA total: 205,337 m²). Limitación: no refleja la calidad crediticia de los arrendatarios ni el plazo remanente de los contratos.

¿La Emisora redefinió o sustituyó una métrica? **S1.B52.b.1**

No

2. Consumo de energía eléctrica por m² de SBA

¿Se trata de una métrica requerida por una Normas SASB / Guía de aplicación del Marco conceptual del CDSB / pronunciamientos más recientes de otros organismos emisores / información, incluidas las métricas, reveladas por entidades que operan en el mismo sector o sectores industriales o región geográfica / Normas de la Global Reporting Initiative (GRI) / Normas Europeas de Información sobre Sostenibilidad (ESRS)) (Distinta de NIIF)? (Señalar que "No" si se trata de una métrica desarrollada por la Emisora)

No

Descripción de la métrica **S1.50.a.1**

Consumo total de electricidad en áreas comunes de parques industriales y oficinas corporativas del Administrador, expresado por metro cuadrado de Superficie Bruta Arrendable. Métrica de seguimiento del objetivo de reducción de intensidad energética y transición a energía renovable, vinculada al riesgo de transición por endurecimiento de estándares de eficiencia energética.

¿Se deriva del ajuste de la métrica tomada de una fuente distinta de las Normas NIIF de información a Revelar sobre la Sostenibilidad? **S1.50.a.2**

No

Tipo de métrica **S1.50.b.1**

Medida absoluta

Indicar si la métrica está validada por un tercero y, en caso afirmativo, por cuál **S1.50.c.2**

No

Método de cálculo de la métrica y los datos utilizados para el cálculo, incluidas las limitaciones del método utilizado y las suposiciones significativas realizadas **S1.50.d.1**

Cociente entre el consumo eléctrico total registrado (kWh) en áreas comunes del portafolio y las oficinas corporativas, entre la SBA total del portafolio (m²). El consumo de los arrendatarios queda fuera del alcance de medición. Año base: 2025

3. Porcentaje de energía proveniente de fuentes renovables

¿Se trata de una métrica requerida por una Normas SASB / Guía de aplicación del Marco conceptual del CDSB / pronunciamientos más recientes de otros organismos emisores / información, incluidas las métricas, reveladas por entidades que operan en el mismo sector o sectores industriales o región geográfica / Normas de la Global Reporting Initiative (GRI) / Normas Europeas de Información sobre Sostenibilidad (ESRS)) (Distinta de NIIF)? (Señalar que "No" si se trata de una métrica desarrollada por la Emisora)

No

Descripción de la métrica **S1.50.a.1**

Proporción del consumo eléctrico total de Fibra Upsite abastecida mediante fuentes de energía limpia certificada de origen renovable, conforme a los mecanismos de suministro y certificación disponible en el mercado y sujetos al marco regulatorio aplicable. La métrica vinculada al objetivo estratégico de avanzar gradualmente en la incorporación de suministro eléctrico de fuentes limpias y renovables en los parques industriales, así como con la estrategia de fortalecimiento competitivo frente a arrendatarios con compromisos corporativos de descarbonización.

¿Se deriva del ajuste de la métrica tomada de una fuente distinta de las Normas NIIF de información a Revelar sobre la Sostenibilidad? **S1.50.a.2**

No

Tipo de métrica **S1.50.b.1**

Medida absoluta

Indicar si la métrica está validada por un tercero y, en caso afirmativo, por cuál **S1.50.c.2**

No

Método de cálculo de la métrica y los datos utilizados para el cálculo, incluidas las limitaciones del método utilizado y las suposiciones significativas realizadas **S1.50.d.1**

Cociente entre el volumen de energía eléctrica certificada como renovable recibida (kWh) y el consumo eléctrico total del portafolio y oficinas corporativas (kWh), expresado en porcentaje. Año base: 2025 — estrategia de suministro renovable en proceso de implementación mediante acuerdo con proveedor global de energía. Dato disponible a partir del ejercicio 2026.

¿La Emisora redefinió o sustituyó una métrica? **S1.B52.b.1**

No

Divulgaciones de Sostenibilidad IFRS S1-S2

Clave de cotización/Número de fideicomiso	Denominación de la institución fiduciaria	Año de reporte
---	---	----------------

[100002] Definición de riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima**Riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima que podría esperarse razonablemente que afecten a las perspectivas de la Emisora**

1. [Estrés hídrico en mercados clave del portafolio](#)
2. [Fenómenos meteorológicos extremos: inundaciones, granizo y heladas](#)
3. [Calor extremo con tendencia al alza por cambio climático](#)
4. [Cambios regulatorios en política energética y estándares de eficiencia en edificios industriales](#)
5. [Presión de inversionistas institucionales por cumplimiento de criterios ASG](#)
6. [Encarecimiento del financiamiento para activos que no califiquen bajo taxonomía verde](#)
7. [Demanda creciente de espacios industriales sustentables](#)
8. [Diferenciación competitiva por certificación ambiental y acceso a financiamiento verde](#)
9. [Transición tecnológica: inteligencia artificial y transformación digital en el sector industrial](#)

1. Estrés hídrico en mercados clave del portafolio

Descripción del riesgo o la oportunidad **S1.30.a.1** **S2.10.a.1**

Tijuana presenta dependencia superior al 90% del Río Colorado como fuente externa de agua, con déficit estructural documentado. Ciudad Juárez enfrenta proyecciones de reducción significativa en el flujo de ríos de la cuenca norte. Tlaxcala se ubica entre las regiones con mayor desequilibrio entre demanda hídrica y disponibilidad. Las restricciones de suministro pueden afectar directamente los procesos productivos de los arrendatarios y limitar el desarrollo de nuevos activos industriales en el segundo ciclo de inversión.

Categoría del riesgo o la oportunidad **S2.9.a**

Riesgo

Este riesgo u oportunidad está relacionado con el clima

Sí

Tipo de riesgo climático **S2.10.b.1**

Riesgo físico

Horizontes temporales en los que cabe esperar razonablemente que se produzcan los efectos del riesgo o la oportunidad **S1.30.b.2**

- Largo plazo
- Mediano plazo

Porcentaje de activos o actividades empresariales vulnerables o alineados a los riesgos y oportunidades relacionados con el clima **S2.29.b.1**

Año Actual 100%

Año Anterior 100%

2. Fenómenos meteorológicos extremos: inundaciones, granizo y heladas

Descripción del riesgo o la oportunidad **S1.30.a.1** **S2.10.a.1**

Los activos del portafolio están expuestos a inundaciones pluviales recurrentes (Tijuana, Ciudad Juárez), granizo de alta intensidad con impacto en cubiertas industriales (Tlaxcala, Ciudad Juárez) y heladas severas (hasta -10°C en Chihuahua; regulares en Tlaxcala), con riesgo de daño a tuberías expuestas, sistemas hidráulicos y accesos. Estos eventos pueden generar costos no previstos de mantenimiento, interrupciones operativas para arrendatarios y potencial afectación al valor de los activos.

Categoría del riesgo o la oportunidad **S2.9.a**

Riesgo

Este riesgo u oportunidad está relacionado con el clima

Sí

Tipo de riesgo climático **S2.10.b.1**

Riesgo físico

Horizontes temporales en los que cabe esperar razonablemente que se produzcan los efectos del riesgo o la oportunidad **S1.30.b.2**

- Mediano plazo
- Corto plazo

Porcentaje de activos o actividades empresariales vulnerables o alineados a los riesgos y oportunidades relacionados con el clima **S2.29.b.1**

Año Actual 100%

Año Anterior 100%

3. Calor extremo con tendencia al alza por cambio climático

Descripción del riesgo o la oportunidad **S1.30.a.1** **S2.10.a.1**

Ciudad Juárez registra veranos que alcanzan regularmente 40°C en julio y agosto, con tendencia al alza atribuida al cambio climático. Este fenómeno incrementa la demanda de energía para climatización, presiona los sistemas eléctricos locales y eleva los costos operativos de los arrendatarios. En el largo plazo, puede afectar la renovación de contratos de arrendatarios intensivos en energía y presionar los ingresos operativos de las propiedades en dichos mercados.

Categoría del riesgo o la oportunidad **S2.9.a**

Riesgo

Este riesgo u oportunidad está relacionado con el clima

Sí

Tipo de riesgo climático **S2.10.b.1**

Riesgo físico

Horizontes temporales en los que cabe esperar razonablemente que se produzcan los efectos del riesgo o la oportunidad **S1.30.b.2**

- Largo plazo
- Mediano plazo

Porcentaje de activos o actividades empresariales vulnerables o alineados a los riesgos y oportunidades relacionados con el clima **S2.29.b.1**

Año Actual 100%

Año Anterior 100%

4. Cambios regulatorios en política energética y estándares de eficiencia en edificios industriales

Descripción del riesgo o la oportunidad [S1.30.a.1](#) [S2.10.a.1](#)

Las modificaciones al marco regulatorio del sector eléctrico mexicano, incluyendo restricciones a contratos con generadores privados y cambios en los esquemas de generación distribuida, pueden encarecer o limitar el acceso a energía limpia certificada. Adicionalmente, los estándares de eficiencia energética aplicables a inmuebles industriales tienden a endurecerse de manera progresiva, lo que podría requerir inversiones de adecuación en activos desarrollados entre 2018 y 2023 para mantener su competitividad y retener arrendatarios con compromisos ambientales estrictos.

Categoría del riesgo o la oportunidad [S2.9.a](#)

Riesgo

Este riesgo u oportunidad está relacionado con el clima

Sí

Tipo de riesgo climático [S2.10.b.1](#)

Riesgo de transición

Horizontes temporales en los que cabe esperar razonablemente que se produzcan los efectos del riesgo o la oportunidad [S1.30.b.2](#)

- Mediano plazo
- Corto plazo

Porcentaje de activos o actividades empresariales vulnerables o alineados a los riesgos y oportunidades relacionados con el clima [S2.29.b.1](#)

Año Actual 100%

Año Anterior 100%

5. Presión de inversionistas institucionales por cumplimiento de criterios ASG

Descripción del riesgo o la oportunidad [S1.30.a.1](#) [S2.10.a.1](#)

Las afores y fondos de pensiones internacionales han intensificado sus requerimientos de divulgación ASG como

criterio de elegibilidad de inversión. El rezago frente a pares en métricas verificables podría traducirse en menor demanda por los CBFIs, afectando su precio de mercado y el costo de capital. Asimismo, el incumplimiento o divulgación incompleta de métricas ASG ante la BMV y la CNBV puede generar sanciones administrativas y exposición reputacional.

Categoría del riesgo o la oportunidad **S2.9.a**

Oportunidad

Este riesgo u oportunidad está relacionado con el clima

Sí

Tipo de riesgo climático **S2.10.b.1**

Riesgo de transición

Porcentaje de activos o actividades empresariales vulnerables o alineados a los riesgos y oportunidades relacionados con el clima **S2.29.b.1**

Año Actual 100%

Año Anterior 100%

6. Encarecimiento del financiamiento para activos que no califiquen bajo taxonomía verde

Descripción del riesgo o la oportunidad **S1.30.a.1** **S2.10.a.1**

A largo plazo, la banca de desarrollo y los mercados de capital internacionales aplican criterios de taxonomía verde para determinar las condiciones de financiamiento. Activos del portafolio que no califiquen bajo estos criterios podrían acceder a financiamiento en condiciones menos favorables, incrementando el costo de capital del segundo ciclo de inversión y reduciendo la rentabilidad esperada de nuevos proyectos.

Categoría del riesgo o la oportunidad **S2.9.a**

Oportunidad

Este riesgo u oportunidad está relacionado con el clima

Sí

Tipo de riesgo climático **S2.10.b.1**

Riesgo de transición

Horizontes temporales en los que cabe esperar razonablemente que se produzcan los efectos del riesgo o la oportunidad **S1.30.b.2**

- Largo plazo
- Mediano plazo

Porcentaje de activos o actividades empresariales vulnerables o alineados a los riesgos y oportunidades relacionados con el clima **S2.29.b.1**

Año Actual 100%

Año Anterior 100%

7. Demanda creciente de espacios industriales sustentables

Descripción del riesgo o la oportunidad **S1.30.a.1** **S2.10.a.1**

La relocalización de cadenas productivas hacia México (nearshoring) genera demanda creciente de espacios industriales de alta calidad en los mercados donde Fibra Upsite tiene presencia consolidada (Tijuana, Ciudad Juárez, Tlaxcala). Empresas multinacionales con compromisos de descarbonización corporativa priorizan inmuebles con acceso a energía limpia certificada y estándares ambientales elevados. Esta tendencia representa una oportunidad para capturar arrendatarios de alto perfil, fortalecer la ocupación del portafolio y sostener niveles de renta competitivos.

Categoría del riesgo o la oportunidad **S2.9.a**

Oportunidad

Este riesgo u oportunidad está relacionado con el clima

Sí

Tipo de riesgo climático **S2.10.b.1**

Riesgo de transición

Horizontes temporales en los que cabe esperar razonablemente que se produzcan los efectos del riesgo o la oportunidad **S1.30.b.2**

- Mediano plazo

- Corto plazo

Porcentaje de activos o actividades empresariales vulnerables o alineados a los riesgos y oportunidades relacionados con el clima **S2.29.b.1**

Año Actual 100%

Año Anterior 100%

8. Diferenciación competitiva por certificación ambiental y acceso a financiamiento verde

Descripción del riesgo o la oportunidad **S1.30.a.1** **S2.10.a.1**

La integración de criterios ASG en el diseño, desarrollo y operación de activos industriales incluyendo eficiencia energética, gestión del agua y criterios de certificación posiciona el portafolio de Fibra Upsite para capturar arrendatarios con compromisos de descarbonización y para acceder a financiamiento en condiciones preferenciales mediante instrumentos de deuda verde. Esta diferenciación fortalece la competitividad de los activos frente a la competencia, contribuye a la retención de contratos vigentes y amplía la base de inversionistas institucionales elegibles para los CBFIs.

Categoría del riesgo o la oportunidad **S2.9.a**

Oportunidad

Este riesgo u oportunidad está relacionado con el clima

Sí

Tipo de riesgo climático **S2.10.b.1**

Riesgo de transición

Horizontes temporales en los que cabe esperar razonablemente que se produzcan los efectos del riesgo o la oportunidad **S1.30.b.2**

- Largo plazo
- Mediano plazo

Porcentaje de activos o actividades empresariales vulnerables o alineados a los riesgos y oportunidades relacionados con el clima **S2.29.b.1**

Año Actual 100%

Año Anterior 100%

9. Transición tecnológica: inteligencia artificial y transformación digital en el sector industrial

Descripción del riesgo o la oportunidad **S1.30.a.1** **S2.10.a.1**

La aceleración de la inteligencia artificial (AI) y la transformación digital están reconfigurando los patrones de demanda del sector inmobiliario industrial a nivel global, con implicaciones directas para Fibra Upsite. Este riesgo opera en tres dimensiones:

(i) Transformación de la demanda de espacio industrial: La adopción de AI, robótica avanzada y automatización en los procesos de manufactura y logística de los arrendatarios puede modificar los requerimientos de superficie, especificaciones técnicas y localización de los espacios industriales. Arrendatarios con operaciones intensivas en mano de obra podrían requerir menos espacio físico, mientras que los requerimientos de infraestructura tecnológica (energía eléctrica de alta capacidad, conectividad, refrigeración) aumentarían significativamente.

(ii) Demanda de energía y sustentabilidad: El auge de centros de datos e infraestructura de AI genera una demanda creciente de espacios industriales con suministro eléctrico de alta capacidad y certificación de energía renovable. Para Fibra Upsite, esto representa simultáneamente una oportunidad de reposicionamiento del portafolio y un riesgo de obsolescencia para activos con infraestructura energética insuficiente.

(iii) Gobernanza y uso responsable de AI: El uso de herramientas de inteligencia artificial en la gestión del portafolio, la valuación de activos, la divulgación ASG y la relación con inversionistas introduce riesgos de gobernanza relacionados con la calidad de los datos, la transparencia algorítmica y el cumplimiento de regulaciones emergentes sobre AI en México y en los mercados internacionales donde operan los inversionistas de Fibra Upsite.

Categoría del riesgo o la oportunidad **S2.9.a**

Oportunidad

Métrica(s) relacionada(s) con riesgos y oportunidades **S1.46.1** **S2.27.1**

Tasa de ocupación del portafolio

Este riesgo u oportunidad está relacionado con el clima

Sí

Tipo de riesgo climático **S2.10.b.1**

Riesgo de transición

Horizontes temporales en los que cabe esperar razonablemente que se produzcan los efectos del riesgo o la oportunidad **S1.30.b.2**

Mediano plazo

Porcentaje de activos o actividades empresariales vulnerables o alineados a los riesgos y oportunidades relacionados con el clima **S2.29.b.1**

Año Actual 100%

Año Anterior 100%

Divulgaciones de Sostenibilidad IFRS S1-S2

Clave de cotización/Número de fideicomiso	Denominación de la institución fiduciaria	Año de reporte
FIBRAUP/3218	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria	2025

[100003] Definición de objetivos relacionados con la sostenibilidad y el clima

Objetivos

- [1. Consolidar el inventario anual de emisiones de GEI \(Alcance 1 y 2\)](#)
- [2. Reducir la intensidad de emisiones mediante eficiencia energética y energía renovable](#)
- [3. Divulgación ASG conforme a NIS A-1, NIS B-1 y estándares internacionales](#)

1. Consolidar el inventario anual de emisiones de GEI (Alcance 1 y 2)

¿Se trata de un objetivo relacionado con el clima?

Sí

Objetivo fijado por la Emisora, por ley o regulación, incluido cualquier objetivo de emisiones de gases de efecto invernadero **S2.33.1**

Fijado por la entidad

Objetivo de la meta **S2.33.b.1**

Elaborar y publicar anualmente el inventario de emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 1 y Alcance 2, conforme a la metodología del GHG Protocol, con el fin de establecer una base de referencia consistente y comparable que permita identificar oportunidades de mejora en eficiencia energética y fortalecer la transparencia en la divulgación climática ante inversionistas y reguladores.

Parte de la entidad a la que se aplica el objetivo **S2.33.c.1**

Fibra Upsite en su totalidad: áreas comunes de parques industriales del portafolio y oficinas corporativas del Administrador.

Periodo durante el cual se aplica el objetivo **S1.51.c.1** **S2.33.d.1**

Anual, a partir del ejercicio 2025, de manera continua

Periodo (año) base a partir del cual se mide el progreso **S1.51.d.1** **S2.33.e.1**

2025

Hito u objetivo intermedio **S1.51.e.1** **S2.33.f.1**

Publicación del inventario de GEI en cada Informe Anual con metodología consistente conforme al GHG Protocol; divulgación en el reporte XBRL de sostenibilidad ante la BMV

Tipo de objetivo **S2.33.g.1**

Objetivo de intensidad

Modo en que el último acuerdo internacional sobre cambio climático, incluidos los compromisos jurisdiccionales derivados de dicho acuerdo, ha influido en el objetivo **S2.33.h.1**

El objetivo es consistente con los compromisos de México bajo el Acuerdo de París (NDC) y con la Ley General de Cambio Climático, que establece la obligación de reportar emisiones ante el Registro Nacional de Emisiones (RENE). La metodología GHG Protocol adoptada es coherente con los estándares internacionales de medición requeridos para el cumplimiento de los compromisos climáticos jurisdiccionales.

Información sobre si el objetivo y la metodología para fijar el objetivo han sido validados por un tercero **S2.34.a.1**

No

Proceso de la Emisora para revisar el objetivo **S2.34.1**

El Comité de Prácticas Societarias y ASG revisa anualmente el alcance y metodología del inventario de GEI, considerando la evolución del portafolio, los requerimientos regulatorios de la BMV y la CNBV, y las actualizaciones metodológicas del GHG Protocol

Revisión del objetivo y una explicación de dichas revisiones **S1.51.g.1** **S2.34.d.1**

Sin revisiones al objetivo durante 2025 primer año de reporte. El alcance y metodología se mantendrán consistentes en ejercicios futuros salvo cambios regulatorios o en el portafolio que lo justifiquen.

Resultados con respecto al objetivo relacionado con la sostenibilidad y el clima y un análisis de las tendencias o cambios en los resultados de la Emisora **S1.51.f.1** **S2.35.1**

Alcance 1: 0.00 tCO₂e. Alcance 2: 88.78 tCO₂e. Total: 88.78 tCO₂e. Intensidad: 0.29 tCO₂e / \$1M MXN de ingresos. Primer año de reporte bajo GHG Protocol constituye el año base para seguimiento futuro.

Gases de efecto invernadero que están cubiertos por el objetivo **S2.36.a.2**

Dióxido de carbono (CO₂)

Información sobre si las emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 1, Alcance 2 o Alcance 3 están cubiertas por el objetivo **S2.36.b.1**

- Alcance 1 (emisiones de GEI)
- Alcance 2 (emisiones de GEI)

Información sobre si el objetivo es de emisiones brutas de gases de efecto invernadero o de emisiones netas de gases de efecto invernadero **S2.36.c.1**

Emisiones netas de GEI

Información sobre si el objetivo se ha obtenido utilizando un enfoque de descarbonización sectorial **S2.36.d.1**

No

Información sobre el uso previsto por la Emisora de créditos de carbono para compensar las emisiones de gases de efecto invernadero con el fin de alcanzar cualquier objetivo de emisiones de gases de efecto invernadero en términos netos

¿Se tiene el uso previsto de los créditos de carbono? **S2.29.a.i.1**

No

2. Reducir la intensidad de emisiones mediante eficiencia energética y energía renovable

¿Se trata de un objetivo relacionado con el clima?

Sí

Objetivo fijado por la Emisora, por ley o regulación, incluido cualquier objetivo de emisiones de gases de efecto invernadero **S2.33.1**

Fijado por la entidad

Objetivo de la meta **S2.33.b.1**

Evaluar e implementar, cuando sea viable, medidas de eficiencia energética y soluciones de suministro de energía proveniente de fuentes renovables en los activos del portafolio, con el objetivo de contribuir a la reducción de la intensidad de emisiones de GEI. La estrategia contempla, en la medida de lo posible, facilitar que la energía suministrada en parques industriales provenga de fuentes limpias y renovables, en colaboración con un proveedor global especializado.

Parte de la entidad a la que se aplica el objetivo **S2.33.c.1**

Parques industriales del portafolio de Fibra Upsite en operación y áreas comunes

Periodo durante el cual se aplica el objetivo **S1.51.c.1** **S2.33.d.1**

Mediano plazo: 2026–2028

Periodo (año) base a partir del cual se mide el progreso **S1.51.d.1** **S2.33.e.1**

2025

Hito u objetivo intermedio **S1.51.e.1** **S2.33.f.1**

Formalizar acuerdo de suministro de energía renovable certificada para el portafolio en operación; evaluar factibilidad de medidas de eficiencia energética en activos seleccionados durante 2026

Tipo de objetivo **S2.33.g.1**

Objetivo de intensidad

Modo en que el último acuerdo internacional sobre cambio climático, incluidos los compromisos jurisdiccionales derivados de dicho acuerdo, ha influido en el objetivo **S2.33.h.1**

El objetivo se alinea con los compromisos de México bajo el Acuerdo de París y con la política nacional de transición energética. La creciente expectativa de arrendatarios multinacionales con compromisos de descarbonización corporativa y de inversionistas institucionales en materia de reducción de huella de carbono influye directamente en la definición de este objetivo.

Información sobre si el objetivo y la metodología para fijar el objetivo han sido validados por un tercero **S2.34.a.1**

No

Proceso de la Emisora para revisar el objetivo **S2.34.1**

El Comité de Prácticas Societarias y ASG revisa anualmente el avance, considerando la evolución del marco regulatorio energético en México, el desarrollo del segundo ciclo de inversión y el avance del acuerdo con el proveedor de energía renovable

Revisión del objetivo y una explicación de dichas revisiones **S1.51.g.1** **S2.34.d.1**

Objetivo establecido en 2025 como parte de la estrategia ASG de mediano plazo. Sin revisiones durante 2025. Se evaluará el avance anualmente a partir de 2026.

Resultados con respecto al objetivo relacionado con la sostenibilidad y el clima y un análisis de las tendencias o cambios en los resultados de la Emisora **S1.51.f.1** **S2.35.1**

Año base de referencia. Intensidad de emisiones: 0.29 tCO₂e / \$1M MXN ingresos. Se inicia colaboración con proveedor líder global de energía para que, en la medida de lo posible, facilita el suministro limpio y renovable en parques industriales. Sin medidas de eficiencia implementadas durante 2025.

Gases de efecto invernadero que están cubiertos por el objetivo **S2.36.a.2**

Dióxido de carbono (CO₂)

Información sobre si las emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 1, Alcance 2 o Alcance 3 están cubiertas por el objetivo **S2.36.b.1**

- Alcance 1 (emisiones de GEI)
- Alcance 2 (emisiones de GEI)

Información sobre si el objetivo es de emisiones brutas de gases de efecto invernadero o de emisiones netas de gases de efecto invernadero **S2.36.c.1**

Emisiones netas de GEI

Información sobre si el objetivo se ha obtenido utilizando un enfoque de descarbonización sectorial **S2.36.d.1**

No

Información sobre el uso previsto por la Emisora de créditos de carbono para compensar las emisiones de gases de efecto invernadero con el fin de alcanzar cualquier objetivo de emisiones de gases de efecto invernadero en términos netos

¿Se tiene el uso previsto de los créditos de carbono? **S2.29.a.i.1**

No

3. Divulgación ASG conforme a NIS A-1, NIS B-1 y estándares internacionales

¿Se trata de un objetivo relacionado con el clima?

No

Objetivo fijado por la Emisora, por ley o regulación **S1.51.1**

Fijado por ley o regulación

Descripción del objetivo cuantitativo o cualitativo específico que la Emisora ha fijado o que se le requiera cumplir
S1.51.b.1 S2.33.1

Mantener y fortalecer la divulgación de información ASG de manera clara, consistente, completa y comparable, considerando las disposiciones aplicables de las NIS A-1 y NIS B-1, así como tomando como referencia diferentes marcos y estándares internacionales de divulgación y gestiones ASG, incluyendo GRI, SASB, ISSB, TCFD, GRESB y CDP, según resulte aplicable a la naturaleza de las operaciones de la Emisora. La divulgación incorpora la identificación de riesgos y oportunidades ASG, su posible impacto en la estrategia y la integración gradual de estos factores en la toma de decisiones.

La referencia a estándares y marcos internacionales no implica adopción integral, certificación o verificación externa, salvo indicación expresa en el presente reporte.

Periodo durante el cual se aplica el objetivo **S1.51.c.1 S2.33.d.1**

Largo Plazo 2026 - 2030

Periodo (año) base a partir del cual se mide el progreso **S1.51.d.1 S2.33.e.1**

2025

Hito u objetivo intermedio [S1.51.e.1](#) [S2.33.f.1](#)

Presentación anual del XBRL de sostenibilidad ante la BMV; participación en cuestionario AMAFORE; contribución a indicadores ASG del sector vía AMEFIBRA

Revisión del objetivo y una explicación de dichas revisiones [S1.51.g.1](#) [S2.34.d.1](#)

El Comité de Prácticas Societarias y ASG revisa anualmente el alcance de la divulgación, en función de actualizaciones regulatorias de la BMV y la CNBV, y de la evolución de los estándares internacionales de referencia

Resultados con respecto al objetivo relacionado con la sostenibilidad y el clima y un análisis de las tendencias o cambios en los resultados de la Emisora [S1.51.f.1](#) [S2.35.1](#)

Primer ejercicio de reporte integral bajo NIS A-1 y NIS B-1 en formato XBRL. Divulgación de emisiones GEI, indicadores sociales y de gobernanza en el Informe Anual 2025. Alineación con indicadores Bloomberg ASG. Participación en cuestionario AMAFORE vía BMV.

Divulgaciones de Sostenibilidad IFRS S1-S2

Clave de cotización/Número de fideicomiso	Denominación de la institución fiduciaria	Año de reporte
FIBRAUP/3218	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria	2025

[200000] Requerimientos generales de información financiera a revelar relacionada con la sostenibilidad y el clima

Requerimientos generales de información financiera a revelar relacionada con la sostenibilidad

Gobernanza

Órgano u órganos de gobernanza o personas responsables de la supervisión de los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima [S1.27.a.1](#) [S2.6.a.1](#)

La estructura de gobierno corporativo de Fibra Upsite que supervisa los riesgos y oportunidades relacionados con la sustentabilidad y el clima está compuesta por tres niveles:

Comité Técnico Máximo órgano de gobierno del Fideicomiso, integrado por hasta 21 miembros propietarios y sus respectivos suplentes, designados por la Asamblea de Tenedores. Al 24 de marzo de 2026, el Comité Técnico tiene la siguiente composición: 57% de sus miembros son independientes, 43% son patrimoniales, 29% son mujeres (50% de los miembros independientes son mujeres). El Comité Técnico es responsable de aprobar la estrategia de

sustentabilidad y clima de la Emisora, así como de supervisar su adecuada implementación, y supervisa al Administrador en la consecución de los fines del Fideicomiso.

Comité de Prácticas Societarias y ASG Comité de apoyo del Comité Técnico, integrado mayoritariamente por miembros independientes, siendo el 66% de sus miembros mujeres independientes. Es responsable de asesorar al Comité Técnico en la incorporación de criterios ASG en la estrategia y en la supervisión de riesgos y oportunidades relacionados con el clima y la sustentabilidad. Asimismo, supervisa y evalúa anualmente el cumplimiento de los KPIs del Administrador, incluyendo métricas de desempeño ASG. El 100% de los Comités de Apoyo son presididos por miembros independientes.

Comité de Inversiones Comité de apoyo que analiza y evalúa de manera periódica los riesgos y oportunidades relacionados con la sustentabilidad y el clima en el contexto de las decisiones de inversión. Los riesgos físicos y ambientales de cada ubicación potencial son incorporados en los procesos de evaluación y aprobación de inversiones a nivel de este Comité, permitiendo una asignación de capital más informada y resiliente.

Administrador (Operadora Upsite) es responsable de la ejecución operativa, incluyendo la identificación, evaluación y gestión de riesgos ASG, la elaboración del inventario de emisiones GEI, la divulgación ASG y el cumplimiento regulatorio ante la BMV y la CNBV.

Adicionalmente, el Comité Técnico cuenta con el Comité de Auditoría y el Comité de Nominaciones como comités de apoyo adicionales, todos presididos por miembros independientes.

Procesos, controles y procedimientos de gobernanza que la Emisora utiliza para supervisar y gestionar los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima

¿Cómo se reflejan las responsabilidades relativas a los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima en los términos de referencia a, mandatos, descripciones de funciones y otras políticas relacionadas aplicables a dichos órganos o personas? **S1.27.a.i.1** **S2.6.a.i.1**

Las responsabilidades en materia de sustentabilidad y clima están formalizadas en el Contrato de Fideicomiso y en los términos de referencia de cada órgano de gobierno:

El Comité de Prácticas Societarias y ASG tiene como función explícita en su mandato la supervisión de riesgos y oportunidades relacionados con el clima y la sustentabilidad, así como el seguimiento de los compromisos ASG de la Emisora. Este comité revisa, evalúa y recomienda al Comité Técnico las métricas y ponderaciones ASG aplicables a la compensación del Administrador. El Comité Técnico aprobó y estableció un procedimiento formal de evaluación anual de sus propios miembros, que incluye la calidad de debates sobre temas ASG, la composición y competencias en materia de sustentabilidad, y la reflexión estratégica sobre riesgos climáticos.

El Administrador tiene formalizado en el Contrato de Administración su responsabilidad de preparar todos los reportes necesarios para el Comité Técnico, el Comité de Inversiones, el Comité de Auditoría, el Comité de Prácticas Societarias, el Comité de Nominaciones y la Asamblea de Tenedores, incluyendo la información ASG requerida para la toma de decisiones. El Administrador provee los servicios conforme a sanas prácticas de mercado y en cumplimiento de la normatividad aplicable, incluyendo los requerimientos de divulgación ASG establecidos por la LMV y la Circular Única de Emisoras.

¿Cómo determina el órgano o los órganos o las personas si se dispone o se desarrollarán las habilidades y competencias adecuadas para supervisar las estrategias diseñadas para responder a los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima? **S1.27.a.ii.1** **S2.6.a.ii.1**

La Emisora garantiza la idoneidad de los órganos de gobierno para supervisar la estrategia climática y ASG mediante los siguientes mecanismos:

Composición especializada: el Comité Técnico y el Comité de Prácticas Societarias y ASG incluyen consejeros independientes con experiencia acreditada y relevante en sustentabilidad:

- Vicente Saisó Alva Más de 25 años de experiencia; actualmente Vicepresidente Global de Auditoría Interna de CEMEX, con experiencia previa como Vicepresidente Global de Sostenibilidad de CEMEX. Representa a CEMEX en el World Business Council for Sustainable Development (WBCSD), preside el Grupo de Sustentabilidad del Comité de Emisoras de la BMV y forma parte del Consejo Directivo de CESPEDS. Licenciado en Contaduría Pública por el ITAM, MBA por Kellogg-Northwestern.
- Lenora Marie Suki Más de 32 años de experiencia en finanzas sustentables e integración de criterios ASG. Ex Directora de Finanzas Sustentables en Bloomberg, fundadora de Smart Cities Advisors, con posiciones previas en The Earth Institute at Columbia University, Banco Santander y el Banco Mundial. Ponente en Bloomberg Sustainable Business Summits, PRI in Person y RI Americas. Licenciada en Economía por la Universidad de Houston, MBA por el MIT.

En conjunto, estos dos consejeros aportan más de 50 años de experiencia combinada en temas ASG directamente relacionados con la supervisión de la estrategia climática y de sustentabilidad de la Emisora.

Proceso formal de evaluación anual: el Comité Técnico lleva a cabo una evaluación anual de sus miembros en dos partes: (i) revisión de la calidad de debates, información y decisiones del Comité; y (ii) análisis de la contribución individual de cada miembro. Los aspectos evaluados, en la mayoría de los casos, incluyen la composición y competencias del Comité en materia de sustentabilidad, la reflexión estratégica y la independencia.

Proceso de nominación: el Comité de Nominaciones supervisa la selección de consejeros, considerando la experiencia en riesgos ambientales, sostenibilidad y gobierno corporativo como criterios de elegibilidad.

Benchmarking de compensación: la Emisora participó en el estudio del Hub de Compensación Ejecutiva de Mercer, que analiza las prácticas de gobierno corporativo de aproximadamente 34 empresas públicas en México, posicionándose dentro del 10% de las empresas que otorgan a sus consejeros un Seguro de Responsabilidad Civil para directivos (D&O), y es parte del grupo reducido de emisoras que llevan a cabo evaluaciones periódicas de desempeño del Comité Técnico.

¿Cómo y con qué frecuencia se informa a los órganos o personas sobre los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima? **S1.27.a.iii.1** **S2.6.a.iii.1**

Los órganos de gobierno reciben información sobre riesgos y oportunidades de sustentabilidad y clima mediante múltiples canales y frecuencias:

Reporte anual formal: el Administrador elabora el Informe Anual con toda la información ASG relevante, incluyendo el inventario de emisiones GEI, indicadores Bloomberg ASG, métricas de materialidad y avance en objetivos de sustentabilidad, el cual es presentado al Comité Técnico para su revisión y aprobación, y posteriormente publicado ante la BMV en formato XBRL conforme a las NIS A-1 y NIS B-1.

Sesiones periódicas de Comités de Apoyo: el Comité de Prácticas Societarias y ASG sesiona periódicamente para dar seguimiento a los compromisos ASG, revisar el avance de los KPIs del Administrador y evaluar los riesgos y oportunidades de sustentabilidad. El Comité de Inversiones analiza los riesgos climáticos físicos y de transición en cada oportunidad de inversión evaluada.

Reportes al Comité Técnico: el Administrador prepara todos los reportes necesarios para la toma de decisiones del

Comité Técnico, incluyendo información sobre riesgos ASG, desempeño ambiental y avance en objetivos de sustentabilidad, conforme a sanas prácticas de la industria y en cumplimiento de la normatividad de la LMV y la Circular Única de Emisoras.

Participación en iniciativas sectoriales: la Emisora reporta anualmente a AMAFORE a través del cuestionario sectorial de la BMV y contribuye a los indicadores ASG del sector vía AMEFIBRA, generando información periódica que retroalimenta al Comité Técnico sobre el posicionamiento ASG de la Emisora frente a pares del sector.

¿Cómo tiene en cuenta el órgano o los órganos los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima al supervisar la estrategia de la Emisora, sus decisiones sobre transacciones importantes y sus procesos de gestión de riesgos y políticas relacionadas, incluyendo si el órgano o los órganos han considerado las compensaciones asociadas a esos riesgos y oportunidades? **S1.27.a.iv.1** **S2.6.a.iv.1**

Supervisión estratégica: el Comité Técnico integra los factores ASG en la aprobación y supervisión de la estrategia del Fideicomiso. La estrategia ASG estructurada en cuatro pilares fundamentales alineados con el modelo de negocio es aprobada por el Comité Técnico y supervisada en su implementación de manera continua.

Transacciones importantes: los riesgos climáticos físicos y de transición son analizados durante los procesos de due diligence previos a la adquisición o desarrollo de activos, a través del Comité de Inversiones. Este análisis incluye evaluación de exposición a inundaciones, sequías, condiciones climáticas extremas, presencia de especies protegidas y proximidad a áreas naturales protegidas. El Comité de Inversiones somete su análisis y recomendación al Comité Técnico para aprobación. Las operaciones que representen más del 5% del Patrimonio del Fideicomiso requieren aprobación expresa del Comité Técnico.

Compensaciones: el Comité de Prácticas Societarias y ASG revisa, evalúa y recomienda al Comité Técnico las métricas KPI aplicables a la compensación variable del Administrador. La porción variable de la compensación del Administrador está sujeta al cumplimiento de KPIs que incluyen métricas de actividad de inversión, desarrollo y arrendamiento, evaluados con las métricas y ponderaciones autorizadas por el Comité Técnico al inicio de cada año.

La forma en que el órgano o los órganos o la persona o personas supervisan el establecimiento de objetivos relacionados con los riesgos y las oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima, y controlan los avances hacia la consecución de los objetivos (desarrollados en el apartado "Métricas y Objetivos", sección "Objetivos", del presente informe) **S1.27.a.v.1** **S2.6.a.v.1**

El proceso de establecimiento y seguimiento de objetivos ASG opera de la siguiente manera:

En línea con las mejores prácticas y en la medida de lo posible, el Comité Técnico aprueba los objetivos de sustentabilidad y clima de la Emisora, en línea con la estrategia ASG estructurada en cuatro pilares: (i) integración de criterios ASG en inversiones; (ii) gobernanza corporativa sólida; (iii) capital humano y cadena de valor responsable; y (iv) transparencia y divulgación ASG.

El Comité de Prácticas Societarias y ASG supervisa el establecimiento de dichos objetivos y da seguimiento periódico a los avances, utilizando como referencia los indicadores Bloomberg ASG ampliamente utilizados por inversionistas institucionales, afores y fondos de pensiones. El desempeño se monitorea mediante KPIs alineados con la matriz de materialidad de la Emisora.

Los resultados son reportados anualmente en el Informe Anual publicado ante la BMV, y los avances hacia los objetivos declarados se detallan en el apartado de Métricas y Objetivos del presente informe XBRL. Los objetivos establecidos para 2025 en adelante incluyen: (i) consolidar el inventario anual de GEI bajo GHG Protocol; (ii) reducir

la intensidad de emisiones mediante eficiencia energética y energía renovable; y (iii) mantener la divulgación ASG conforme a NIS A-1, NIS B-1 y estándares internacionales de referencia.

¿Las métricas de desempeño relacionadas con la sostenibilidad y el clima se incluyen en las políticas de remuneración? [S1.27.a.v.3](#) [S2.6.a.v.3](#) [S2.29.g.i.2](#)

Sí

La forma en que se incluyen métricas de desempeño en las políticas de remuneración [S1.27.a.v.2](#) [S2.29.g.i.1](#) [S2.6.a.v.2](#)

La compensación variable del Administrador está vinculada al cumplimiento de KPIs revisados y aprobados anualmente por el Comité Técnico, previa recomendación del Comité de Prácticas Societarias y ASG. Los KPIs incluyen, de manera enunciativa: métricas de actividad de inversión y desarrollo, métricas de arrendamiento y comercialización, y métricas de desempeño operativo y financiero. Adicionalmente como mejores prácticas se incorporan métricas del sector y las recomendaciones del estudio de una de las empresas líderes en compensación a nivel mundial.

La gerencia en los procesos de gobernanza, los controles y los procedimientos utilizados para vigilar, gestionar y supervisar los riesgos y las oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima

En el papel de la gerencia en los procesos de gobernanza, los controles y los procedimientos utilizados para vigilar, gestionar y supervisar los riesgos y las oportunidades relacionadas con la sostenibilidad y el clima ¿La función se delega en un cargo específico de la dirección o en un comité a nivel de dirección? [S1.27.b.i.2](#) [S2.6.b.i.2](#)

Sí

La forma en que se ejerce la supervisión del papel de la gerencia en los procesos de gobernanza, controles y procedimientos utilizados para monitorear, gestionar y supervisar los riesgos y las oportunidades [S1.27.b.i.1](#) [S2.6.b.i.1](#)

El Comité Técnico supervisa al Administrador (Operadora Upsite) conforme al Contrato de Administración, que establece la obligación del Administrador de prestar los servicios de acuerdo a sanas prácticas de mercado y en cumplimiento de la normatividad aplicable. El Comité de Prácticas Societarias y ASG supervisa específicamente el desempeño ASG del Administrador mediante el seguimiento periódico de KPIs alineados con la matriz de materialidad, la revisión del Informe Anual y el análisis de los reportes de desempeño ambiental. El Comité de Auditoría supervisa los estados financieros y el control interno, incluyendo los aspectos relacionados con riesgos. El Comité de Inversiones revisa las evaluaciones de riesgo climático de cada oportunidad de inversión antes de someter su recomendación al Comité Técnico. El Comité Técnico aprueba anualmente el Presupuesto de Costos y Gastos de Operación presentado por el Administrador de forma anual.

¿La gerencia utiliza controles y procedimientos para apoyar la supervisión de los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima? [S1.27.b.ii.2](#) [S2.6.b.ii.2](#)

Sí

La forma en que se integran los controles y procedimientos para apoyar la supervisión de los riesgos y las oportunidades con otras funciones internas **S1.27.b.ii.1** **S2.6.b.ii.1**

El Administrador integra controles y procedimientos ASG de conformidad con los marcos de gobernanza y gestión de riesgos de la Fibra.

Inversiones: Análisis de riesgos climáticos físicos y de transición en los procesos de due diligence (exposición a inundaciones, sequías, estrés hídrico, actividad sísmica, condiciones climáticas extremas, proximidad a áreas naturales protegidas), los cuales son incorporados en la evaluación y aprobación de inversiones a nivel del Comité de Inversiones antes de su presentación al Comité Técnico.

Desarrollo y construcción: Criterios de diseño ecoeficiente y adaptación climática en todos los proyectos; selección de contratistas mediante licitaciones competitivas que evalúan cumplimiento de estándares ambientales y experiencia en certificaciones; incorporación de soluciones de gestión del agua en regiones con mayor exposición a lluvias e inundaciones; construcción bajo normas estructurales para mitigación de riesgos sísmicos.

Operación y arrendamiento: Incorporación de cláusulas de eficiencia energética en contratos de arrendamiento; requerimiento a arrendatarios de mantener coberturas de seguro alineadas con los estándares de la Fibra; contratación de pólizas de seguros que incluyan determinadas coberturas relacionadas con riesgos climáticos físicos para el portafolio.

Finanzas y reporte: Elaboración del inventario anual de emisiones GEI conforme al GHG Protocol; preparación de la divulgación ASG conforme a NIS A-1 y NIS B-1 con referencia a indicadores Bloomberg ASG; participación en el cuestionario anual de AMAFORE vía BMV y contribución a indicadores ASG sectoriales a través de AMEFIBRA.

Capital humano: Esquemas de compensación variable vinculados al desempeño anual evaluados por el Comité de Prácticas Societarias y ASG; proceso formal de sucesión y desarrollo de liderazgo supervisado por el Comité de Nominaciones y el Comité de Prácticas Societarias y ASG.

Estrategia

Riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima que podría esperarse razonablemente que afecten a las perspectivas de la Emisora

Explicar cómo define la Emisora el "corto plazo", el "medio plazo" y el "largo plazo" y cómo se vinculan estas definiciones a los horizontes de planificación utilizados por la entidad para la toma de decisiones estratégicas **S1.30.c.2**
S2.10.d.2

Fibra Upsite define los horizontes temporales de la siguiente manera, alineados con sus ciclos de inversión, la duración promedio de sus contratos de arrendamiento y su proceso de planeación estratégica:

Corto plazo (0–2 años): Abarca el ciclo operativo anual y los requerimientos regulatorios de reporte ante la BMV y la CNBV. En este horizonte se gestionan los riesgos operativos del portafolio en operación, el cumplimiento de los KPIs del Administrador y la divulgación ASG anual. Corresponde al periodo en que se consolida el inventario de GEI como año base y se formalizan acuerdos de suministro de energía renovable.

Mediano plazo (2–5 años, 2026–2030): Corresponde al segundo ciclo de inversión del Fideicomiso, que contempla el desarrollo de nuevos activos industriales y la implementación de iniciativas de eficiencia energética y transición a energía renovable. En este horizonte se esperan materializar los efectos de los riesgos de transición endurecimiento de estándares de eficiencia, presión ASG de inversionistas institucionales y las oportunidades derivadas del

nearshoring y la diferenciación por criterios ASG.

Largo plazo (más de 5 años, 2030 en adelante): Considera la evolución del marco regulatorio climático mexicano e internacional, el ciclo de vida de los activos del portafolio, los compromisos de descarbonización de las cadenas de valor de los arrendatarios y los escenarios de transición energética. En este horizonte se evalúa la resiliencia estructural del portafolio ante escenarios climáticos adversos y la alineación con los compromisos internacionales.

Modelo de negocio y cadena de valor

Descripción de los efectos actuales y previstos de los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima sobre el modelo de negocio y la cadena de valor de la Emisora **S1.32.a.1** **S2.13.a.1**

Efectos actuales: El modelo de negocio de Fibra Upsite basado en el desarrollo, adquisición y operación de parques y naves industriales con contratos de arrendamiento de largo plazo denominados en USD no ha experimentado impactos materiales negativos derivados de riesgos climáticos físicos o de transición durante 2025. La tasa de ocupación del portafolio al cierre del ejercicio fue del 100% sobre una SBA total de 205,337 m². Los costos asociados al consumo eléctrico de áreas comunes (vinculados a las 88.78 tCO₂e de Alcance 2) forman parte de los gastos operativos ordinarios del Fideicomiso.

La creciente relevancia de los factores ASG en las decisiones de arrendatarios multinacionales con compromisos de descarbonización corporativa ha generado un efecto positivo en el posicionamiento competitivo del portafolio. La valuación independiente de la totalidad de las propiedades, realizada por Newmark conforme a los estándares del RICS Red Book y los International Valuation Standards, identificó como oportunidades las condiciones favorables del mercado industrial, incluyendo niveles de ocupación, crecimiento en rentas y estabilidad asociada a contratos de largo plazo en dólares.

Efectos previstos en la cadena de valor: La cadena de valor de Fibra Upsite incluye contratistas de construcción, proveedores de servicios, arrendatarios y comunidades. Los efectos ASG previstos incluyen: (i) mayor exigencia de estándares LEED y eficiencia energética en la selección de contratistas; (ii) creciente demanda de arrendatarios multinacionales con compromisos internacionales que requieren suministro de energía renovable certificada; (iii) presión regulatoria creciente en materia de gestión hídrica en zonas de estrés (Tijuana, Ciudad Juárez); y (iv) incremento gradual en los requisitos de certificación ambiental como condición de elegibilidad de los activos para financiamiento en condiciones preferenciales.

Descripción de dónde se concentran en el modelo de negocio y en la cadena de valor de la Emisora, los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima **S1.32.b.1** **S2.13.b.1**

Los riesgos y oportunidades se concentran de manera diferenciada por mercado y por tipo:

Riesgos físicos por mercado: Tijuana concentra el mayor riesgo físico estructural: estrés hídrico crítico con dependencia superior al 90% del Río Colorado, actividad sísmica en zona de fallas activas y exposición a incendios forestales estacionales. Ciudad Juárez concentra el riesgo por calor extremo (temperaturas de hasta 40°C con tendencia al alza) y sequía crónica, con impacto potencial sobre los procesos productivos de arrendatarios intensivos en energía. Tlaxcala concentra el riesgo por granizo, heladas.

Riesgos de transición: Transversales a todo el portafolio. Mayor concentración en activos desarrollados entre 2018 y 2023 que podrían requerir inversiones de adecuación ante el endurecimiento de estándares de eficiencia energética y requisitos de certificación de arrendatarios institucionales con compromisos de descarbonización.

Oportunidades: Los mercados fronterizos Tijuana y Ciudad Juárez concentran la mayor exposición a la demanda

por nearshoring, principal motor de crecimiento del sector industrial mexicano. La estrategia de suministro de energía limpia y renovable genera oportunidades transversales en todos los mercados, con mayor impacto diferencial ante arrendatarios multinacionales. La cadena de valor en su conjunto contratistas, arrendatarios y comunidades representa tanto una fuente de riesgo como un vehículo de generación de valor sostenible.

Estrategia y toma de decisiones

¿Cómo se ha respondido y prevé responder a los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima en su estrategia y toma de decisiones? **S1.33.a.1** **S2.14.a.1**

Fibra Upsite ha integrado los factores ASG en su proceso de toma de decisiones de inversión, desarrollo y operación a través de una estrategia estructurada en cuatro pilares fundamentales:

Integración ASG en inversiones: Criterios ambientales, sociales y de gobernanza incorporados desde la originación de oportunidades hasta la ejecución de desarrollos. Evaluación de riesgos físicos y de transición en el proceso de due diligence de cada activo, incluyendo análisis de exposición a inundaciones, sequías, estrés hídrico, actividad sísmica y condiciones climáticas extremas, con resultado presentado al Comité de Inversiones para su aprobación previa al Comité Técnico.

Gobernanza corporativa sólida: Supervisión del Comité Técnico (57% independientes) y del Comité de Prácticas Societarias y ASG (66% mujeres independientes), con dos consejeros especializados en sustentabilidad aportando más de 50 años de experiencia combinada. Evaluación anual del Comité Técnico que incluye criterios de competencia en materia ASG.

Capital humano y cadena de valor responsable: Atracción y retención de talento, condiciones laborales equitativas, selección de contratistas mediante licitaciones competitivas con criterios de sustentabilidad y experiencia LEED, e integración de arrendatarios en la planeación de desarrollos Build-to-Suit.

Transparencia y divulgación ASG: Reporte anual bajo NIS A-1 y NIS B-1 en formato XBRL ante la BMV, con referencia a indicadores Bloomberg ASG, GRI, SASB, ISSB, TCFD, GRESB, CDP, Nareit y AMEFIBRA. Valuación independiente del portafolio completo por Newmark bajo estándares RICS Red Book e IVS.

Los cambios actuales y previstos en el modelo de negocio de la Emisora, incluida su asignación de recursos, para abordar los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima **S2.14.a.i.1**

Cambios actuales: El modelo de desarrollo de Fibra Upsite incorpora criterios ASG desde la etapa de originación. Los activos se diseñan con eficiencia energética estructural orientación adecuada, materiales de construcción eficientes, ventilación natural y aislamiento térmico y se construyen bajo estándares LEED con contratistas certificados seleccionados mediante licitaciones competitivas. Los contratos de arrendamiento, en la mayoría de los casos, incorporan cláusulas de eficiencia energética y obligación de cobertura de seguros. No se realizaron adquisiciones ni nuevos desarrollos durante 2025.

Cambios previstos: En el segundo ciclo de inversión se contempla la asignación de recursos específicos para: (i) implementación de suministro de energía limpia y renovable en todos los parques industriales en colaboración con proveedor global de energía; (ii) continuar con estrictos lineamientos de certificación LEED como estándar de desarrollo en nuevos activos; (iii) evaluación de instrumentos de financiamiento verde bonos verdes y deuda vinculada a criterios de sostenibilidad como fuente de capital complementaria al crédito de Bancomext; y (iv) mejoras de eficiencia energética en activos existentes del portafolio.

Los esfuerzos directos actuales y previstos de reducción o adaptación **S2.14.a.ii.1**

Los esfuerzos directos implementados y previstos por Fibra Upsite incluyen:

Implementados: Diseño ecoeficiente de inmuebles con orientación adecuada, materiales de construcción eficientes y tecnologías de ventilación natural que reducen el consumo energético y los costos de climatización; gestión integral del agua en regiones con mayor exposición a inundaciones (Tijuana, Ciudad Juárez); construcción bajo normas estructurales para mitigación de riesgos sísmicos en mercados de alta exposición; especificaciones de cubierta reforzada en mercados con granizo y heladas (Tlaxcala, Ciudad Juárez); contratación de pólizas que incluyan determinadas coberturas relacionadas con riesgos climáticos físicos del portafolio.

Previstos: Implementación de suministro de energía limpia y renovable en los parques industriales en colaboración con empresa líder global del sector energético, con el objetivo de reducir las emisiones de Alcance 2 actualmente 88.78 tCO₂e hacia niveles menores en el mediano plazo (2026–2028); evaluación e implementación de medidas de eficiencia energética en activos seleccionados del portafolio; continuar con desarrollos de nuevos activos bajo lineamientos LEED en el segundo ciclo de inversión.

Los esfuerzos indirectos actuales y previstos de reducción o adaptación **S2.14.a.iii.1**

Los esfuerzos indirectos a través de la cadena de valor incluyen:

Los contratos de arrendamiento, en la mayoría de los casos, incorpora cláusulas de eficiencia energética ; requerimientos de mantener coberturas de seguro alineadas con los estándares de la Fibra; integración de arrendatarios en la planeación de desarrollos Build-to-Suit, asegurando que sus requerimientos de sustentabilidad sean incorporados desde etapas tempranas del proyecto.

Con contratistas y proveedores: Selección mediante licitaciones competitivas con criterios de sustentabilidad, experiencia en certificaciones LEED y capacidad para implementar lineamientos de construcción sustentable; incorporación de criterios ASG en la evaluación y selección de proveedores de servicios.

Con el sector: Participación activa en AMEFIBRA para consolidar indicadores ASG a nivel gremial y adopción de lineamientos comunes mediante el Manual ASG del sector; atención al cuestionario anual de AMAFORE vía BMV; contribución a la transparencia sectorial mediante la divulgación bajo NIS A-1 y NIS B-1 con referencia a indicadores Bloomberg ASG.

Con el mercado de capitales: Divulgación proactiva de métricas ASG cuantificables, gobernanza, indicadores sociales ante inversionistas institucionales, afores y fondos de pensiones, contribuyendo a la formación de un mercado de capitales más informado sobre los riesgos y oportunidades climáticos del sector.

Planes de transición relacionado con la sostenibilidad y el clima que tenga la Emisora, incluida la información sobre los supuestos clave utilizados en el desarrollo de su plan de transición, y las dependencias en las que se basa el plan de transición de la Emisora **S2.14.a.iv.1**

Fibra Upsite se encuentra en la etapa inicial de desarrollo de su plan de transición hacia una economía baja en carbono. Los elementos actuales del plan son:

Base de medición establecida: Inventario de emisiones GEI 2025 como año base Alcance 1: 0.00 tCO₂e (sin combustión directa de combustibles fósiles); Alcance 2: 88.78 tCO₂e (electricidad adquirida); intensidad: 0.29 tCO₂e por \$1M MXN de ingresos totales. Metodología GHG Protocol; factor de emisión: 0.455 kg CO₂e/kWh.

Transición energética activa: Colaboración con empresa líder global del sector energético para que, en la medida de lo posible, facilite el suministro limpio y renovable en los parques industriales del portafolio. Esta iniciativa representa el principal esfuerzo directo de reducción de emisiones Alcance 2 de la Emisora.

Pipeline de eficiencia: Evaluación de medidas de eficiencia energética en activos existentes para implementación en el horizonte 2026–2028, monitoreadas mediante la métrica de consumo eléctrico por m² de SBA.

Nuevos desarrollos: Seguir la incorporación de estándares LEED y criterios de taxonomía verde en el segundo ciclo de inversión. Esto podría facilitar financiamientos preferenciales..

Supuestos clave: El plan asume continuidad del marco regulatorio energético mexicano con acceso a generación distribuida y contratos con generadores privados; estabilidad de la estructura de arrendamientos de largo plazo en USD; y evolución gradual de los requerimientos de eficiencia en el sector industrial. El plan se revisará anualmente por el Comité de Prácticas Societarias y ASG considerando la evolución del entorno regulatorio y del mercado.

Dependencias: La materialización del plan depende de: (i) la formalización del acuerdo de suministro renovable con el proveedor global de energía; (ii) la disponibilidad de tecnologías de eficiencia energética adecuadas para el sector industrial; (iii) la evolución del marco regulatorio de energías renovables en México y (iv) el levantamiento de capital .

¿Cómo prevé la Emisora alcanzar cualquier objetivo relacionado con la sostenibilidad y el clima, incluido cualquier objetivo de emisiones de gases de efecto invernadero, descrito de conformidad con los desarrollados en el apartado "Métricas y Objetivos", sección "Objetivos relacionados con el clima", del presente informe? [S2.14.a.v.1](#)

La Emisora prevé alcanzar sus objetivos climáticos mediante cuatro componentes articulados, referidos a los objetivos declarados en el apartado de Métricas y Objetivos del presente informe:

Medición continua: Consolidar el inventario anual de GEI bajo GHG Protocol, utilizando los factores de emisión documentados (0.455 kg CO₂e/kWh electricidad de red; 2.68 kg CO₂e/litro diésel; 1.9 kg CO₂e/m³ gas natural) y manteniendo la metodología consistente para garantizar comparabilidad interanual. El inventario 2025 establece la línea base: 88.78 tCO₂e totales; intensidad 0.29 tCO₂e/\$1M MXN.

Transición energética: Formalizar e implementar el acuerdo de suministro de energía limpia y renovable en parques industriales, lo que permitirá reducir las emisiones de Alcance 2 de manera directa y mensurable, y fortalecer la propuesta de valor a arrendatarios con compromisos de descarbonización corporativa.

Eficiencia en activos existentes: Evaluar e implementar, cuando sea técnica y económicamente viable, medidas de eficiencia energética en activos del portafolio durante el periodo 2026–2028, monitoreadas mediante el indicador de consumo eléctrico por m² de SBA.

Nuevos desarrollos verdes: Desarrollar activos del segundo ciclo de inversión bajo estándares LEED y criterios de taxonomía verde, accediendo a financiamiento sostenible en condiciones preferenciales, incluyendo la línea de crédito de Bancomext como potencial vehículo de transición hacia instrumentos de deuda verde.

Forma en que la Emisora está dotando de recursos a las actividades reveladas en su estrategia y toma de decisiones, así como sus planes de seguir haciéndolo [S2.14.b.1](#)

Recursos humanos: El Administrador cuenta con 18 empleados con responsabilidades en inversión, desarrollo, comercialización y cumplimiento regulatorio. El Comité Técnico incluye dos consejeros independientes especializados en sustentabilidad (Vicente Saisó Alva y Lenora Marie Suki), con emolumentos por su participación

en sesiones a miembros independientes durante 2025.

Recursos financieros: La compensación fija al Administrador durante 2025 comprenden los recursos destinados a actividades de reporte ASG, elaboración del inventario GEI, cumplimiento regulatorio y gestión de riesgos. El Fideicomiso mantuvo equivalentes de efectivo, invertidos íntegramente en instrumentos gubernamentales conforme al Artículo 187 de la LISR.

Capacidad de inversión futura: La línea de crédito con Bancomext proporciona capacidad de financiamiento para el segundo ciclo de inversión, sumado a levantamientos de capital.

Recursos técnicos: Valuación independiente del portafolio completo por Newmak; indicadores Bloomberg ASG como marco de referencia; metodología GHG Protocol; benchmarking de compensación ejecutiva con Mercer.

Progresos realizados en relación con los planes que la Emisora haya revelado en periodos anteriores sobre los que se informa, incluida la información cuantitativa y cualitativa **S1.33.b.1** **S2.14.c.1**

2025 es el primer ejercicio de reporte integral de sostenibilidad de Fibra Upsite bajo NIS A-1 y NIS B-1 en formato XBRL ante la BMV. El presente informe constituye el punto de partida para el seguimiento sistemático de los compromisos declarados, y los resultados del ejercicio 2025 incluyendo el inventario de GEI y los indicadores ASG servirán como año base para la medición del progreso en ejercicios futuros.

Compensaciones entre los riesgos relacionados con la sostenibilidad y el clima y las oportunidades que la Emisora consideró **S1.33.c.1**

Fibra Upsite identificó las siguientes compensaciones relevantes al definir su estrategia climática:

Concentración geográfica vs. oportunidad de negocio: La concentración de activos en mercados fronterizos (Tijuana, Ciudad Juárez) implica mayor exposición a riesgos físicos críticos estrés hídrico severo, calor extremo, marco regulatorio binacional pero es simultáneamente la misma concentración que genera la mayor exposición a la demanda por naves industriales, principal motor del sector industrial mexicano en el contexto actual.

Inversión en adecuación vs. diferenciación competitiva: Los costos de adecuación energética de activos existentes a estándares más estrictos representan un riesgo de transición, pero generan simultáneamente una oportunidad de diferenciación ante arrendatarios con compromisos de descarbonización y acceso a financiamiento verde en condiciones preferenciales, con potencial reducción del costo de capital en el segundo ciclo de inversión.

Riesgo regulatorio energético vs. liderazgo en renovables: Los cambios en la política energética mexicana pueden limitar el acceso a energía renovable certificada, pero son el mismo contexto que otorga mayor valor diferencial a la estrategia de suministro limpio de la Emisora frente a competidores que no han implementado dicha iniciativa.

Presión ASG de inversionistas vs. posicionamiento institucional: La mayor exigencia de afores y fondos de pensiones en materia ASG puede representar un riesgo de costo de capital a corto plazo, pero su cumplimiento amplía la base de inversionistas institucionales elegibles para los CBFIs y la valoración del Fideicomiso en el mediano y largo plazo.

Situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

Efectos financieros actuales

¿Cómo los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima han afectado a su situación financiera durante el periodo sobre el que se informa? **S1.35.a.1** **S2.16.a.2**

Durante el ejercicio 2025, los riesgos y oportunidades relacionados con la sustentabilidad y el clima no generaron impactos materiales negativos en la situación financiera de Fibra Upsite. Las propiedades de inversión alcanzaron un valor de Ps.5,143,538 miles al 31 de diciembre de 2025, incluyendo un efecto positivo por ajuste de valuación de Ps.27,849 miles en el ejercicio, respaldado por la valuación independiente de Newmark. La totalidad de los activos del portafolio mantuvo ocupación del 100%, sin interrupciones operativas derivadas de eventos climáticos adversos. El efectivo y equivalentes de efectivo (incluyendo el efectivo restringido) al cierre fue de Ps.772,772 miles, con reducción respecto a los Ps.1,293,661 miles al 31 de diciembre de 2024 derivada del uso de recursos para el servicio de la deuda con Bancomext y gastos operativos del ejercicio.

¿Cómo los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima han afectado a su rendimiento financiero durante el periodo sobre el que se informa? **S1.35.a.1** **S2.16.a.2**

Los factores ASG no generaron impactos negativos materiales en el rendimiento financiero del ejercicio. Los ingresos por arrendamiento ascendieron a Ps.286,312,743, con crecimiento del 12.2% respecto a los Ps.255,110,105 registrados en 2024 y del 62.2% respecto a los Ps.176,503,725 de 2023 evolución que refleja el posicionamiento competitivo del portafolio en mercados de alta demanda. Los ingresos totales al cierre del ejercicio de 2025 fueron de Ps.304,359,276. Los gastos de administración totalizaron Ps.108,606,296, incluyendo Ps.101,252,201 correspondientes a la compensación fija del Administrador. La utilidad de operación fue de Ps.173,218,282, superior a los Ps.146,723,397 de 2024. Los resultados acumulados al cierre de 2025 ascendieron a Ps.2,564,859,893. Al cierre del ejercicio 2025 no hubo resultado fiscal distribuible con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

¿Cómo los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad han afectado a sus flujos de efectivo durante el periodo sobre el que se informa? **S1.35.a.1** **S2.16.a.2**

Los riesgos y oportunidades climáticos no generaron impactos materiales en los flujos de efectivo de 2025. Los flujos operativos del Fideicomiso provienen íntegramente de contratos de arrendamiento de largo plazo denominados en USD, lo que proporciona previsibilidad y estabilidad ante la volatilidad climática de corto plazo. No se realizaron inversiones extraordinarias relacionadas con adaptación climática o eficiencia energética durante el ejercicio. El servicio de deuda con Bancomext fue atendido conforme al calendario de amortizaciones, manteniéndose en cumplimiento de la razón financiera de cobertura mínima de 1.43 veces establecida contractualmente.

Efectos financieros previstos

Riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima identificados para los que existe un riesgo significativo de un ajuste material o con importancia relativa dentro del próximo periodo anual sobre el que se informa sobre los importes en libros de los activos y pasivos informados en los estados financieros relacionados **S1.35.b.1** **S2.16.b.1**

No se identifican riesgos o oportunidades relacionados con la sustentabilidad y el clima para los que exista un riesgo significativo de ajuste material en los importes en libros de activos y pasivos durante el próximo periodo anual. Las propiedades de inversión se valúan a valor razonable con asistencia de valuadores independientes (Newmark); la valuación considera el uso actual como mayor y mejor uso, y se ubica en el Nivel 3 de la jerarquía de valor razonable. El portafolio mantiene cobertura de seguros para riesgos climáticos físicos. Los contratos de

arrendamiento de largo plazo en USD mitigan la exposición a volatilidad de corto plazo. La política de endeudamiento con límite de apalancamiento del 50% de Activos Totales e índice de cobertura mínimo de 1.43x ha sido cabalmente cumplida todos los años.

Efectos financieros previstos

Efectos financieros previstos de los riesgos y oportunidades

¿Cómo se espera que cambie su situación financiera a corto, medio y largo plazo, dada su estrategia para gestionar los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima? [S1.35.c.1](#) [S2.16.c.1](#)

Corto plazo

La situación financiera de Fibra Upsite no se prevé que experimente cambios materiales derivados de riesgos o oportunidades climáticos en el corto plazo. El portafolio mantiene ocupación del 100% con contratos de arrendamiento de largo plazo denominados en USD, que proveen previsibilidad en los flujos. Las propiedades de inversión valuadas en Ps.5,143,538 miles al cierre de 2025 por Newmark no presentan indicios de deterioro por factores climáticos. El perfil de amortización de deuda con Bancomext es manejable, con una cobertura de servicio de deuda que excede el mínimo contractual de 1.43x. El efectivo disponible de Ps.764,876 miles invertido en instrumentos gubernamentales conforme al Artículo 187 de la LISR provee una posición de liquidez sólida.

Mediano plazo

En el mediano plazo, la estrategia de implementación de suministro de energía limpia y renovable y las inversiones de eficiencia energética podrían activarse como activos en el balance, con potencial impacto positivo en la valuación de las propiedades ante arrendatarios con criterios ASG. El acceso a financiamiento verde y a instrumentos de deuda vinculados a sostenibilidad podría mejorar las condiciones del pasivo financiero, diversificando las fuentes de financiamiento más allá de la línea Bancomext.

Largo plazo

En el largo plazo, los activos con lineamientos ambientales, suministro de energía renovable y estándares de construcción resilientes podrían apreciarse en valor relativo frente a activos convencionales, fortaleciendo el NAV del portafolio. Los vencimientos de deuda más significativos Ps.244,410 miles en 2030 y Ps.1,380,642 miles en 2031 y posteriores requerirán gestión activa de la estructura de capital, para lo cual el acceso a financiamiento verde en condiciones preferenciales representa una oportunidad estratégica. La resiliencia física del portafolio ante escenarios climáticos adversos sostendrá la valuación de los activos en el largo plazo.

¿Cómo se espera que cambie su rendimiento financiero a corto, medio y largo plazo, dada su estrategia para gestionar los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima? [S1.35.d.1](#) [S2.16.d.1](#)

Corto plazo

El rendimiento financiero se espera que se mantenga estable en el corto plazo, sustentado por los contratos de

arrendamiento vigentes en USD. Los ingresos por arrendamiento que crecieron de Ps.188,767,562 en 2023 a Ps.2,73,731,401 en 2024 y Ps.304,359,276 en 2025 reflejan la solidez de la demanda industrial. La utilidad de operación de Ps.173,218,282 en 2025 establece un punto de referencia sólido. Los gastos de administración, que incluyen la compensación fija al Administrador se proyectan estables. No se anticipan impactos negativos materiales en el rendimiento derivados de riesgos climáticos en este horizonte.

Mediano plazo

En el mediano plazo, la implementación de energía renovable y lineamientos LEED en nuevos desarrollos podría mejorar los niveles de renta al diferenciar el portafolio ante arrendatarios con compromisos de descarbonización corporativa, que típicamente pagan primas por espacios con acceso a energía renovable. La reducción de emisiones Alcance 2 actualmente 88.78 tCO₂e mediante el acuerdo de suministro renovable reducirá la exposición futura a eventuales costos de carbono. El segundo ciclo de inversión prevé generar nuevos ingresos por arrendamiento, incrementando la base de rendimiento operativo del Fideicomiso.

Largo plazo

En el largo plazo, la posición del portafolio como plataforma industrial sostenible con suministro de energía renovable certificada fortalecerá la competitividad y retención de arrendatarios de alto perfil, apoyando niveles de ocupación y renta superiores a la media del sector. La reducción gradual del costo financiero mediante el acceso a instrumentos de deuda verde mejorará el margen operativo. Los riesgos físicos crónicos estrés hídrico en Tijuana y Ciudad Juárez, calor extremo podrían presionar los costos operativos de los arrendatarios, pero los contratos en USD y el diseño ecoeficiente de los activos mitigan el impacto sobre el rendimiento del Fideicomiso.

¿Cómo se espera que cambien sus flujos de efectivo a corto, medio y largo plazo, dada su estrategia para gestionar los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima? **S1.35.d.1** **S2.16.d.1**

Corto plazo

Los flujos de efectivo operativos del Fideicomiso se proyectan estables, sustentados íntegramente por ingresos de arrendamiento denominados en USD bajo contratos de largo plazo vigentes. La estructura de financiamiento con Bancomext con amortizaciones anuales gestionable. El efectivo y equivalentes de Ps.764,876 miles, invertido en instrumentos gubernamentales, provee un colchón de liquidez adecuado. No se anticipan salidas de efectivo extraordinarias derivadas de eventos climáticos adversos en este horizonte.

Mediano plazo

En el mediano plazo, la implementación de la estrategia energética renovable y las posibles inversiones de adecuación en activos existentes requerirán salidas de efectivo moderadas de capital, financiadas con recursos operativos del Fideicomiso y, potencialmente, mediante disposiciones adicionales de la línea Bancomext o instrumentos de deuda verde. El inicio del segundo ciclo de inversión generará flujos de efectivo adicionales por los nuevos contratos de arrendamiento en USD.

Largo plazo

En el largo plazo, la reducción de costos energéticos derivada de la estrategia de suministro renovable y eficiencia energética mejorará gradualmente los flujos de efectivo operativos netos. Los vencimientos de deuda de mayor magnitud constituyen el principal factor de gestión de liquidez en este horizonte, para lo cual el acceso a financiamiento verde en condiciones preferenciales y la generación de flujos en USD proveen capacidad de refinanciamiento. La resiliencia física del portafolio reducirá la probabilidad de salidas de efectivo extraordinarias por daños climáticos.

Explicación de por qué no se proporcionó información cuantitativa sobre los efectos financieros actuales o previstos de un riesgo u oportunidad identificado **S1.40.a.1** **S2.21.a.1**

Este es un primer ejercicio de reporte bajo NIS A-1 y NIS B-1. La Emisora cuantificará los escenarios climáticos de manera progresiva, en línea con las mejores prácticas del sector y la evolución de los requerimientos.

Resiliencia

Evaluación cualitativa y, en su caso, cuantitativa de la resiliencia de su estrategia y modelo de negocio en relación con sus riesgos relacionados con la sostenibilidad y el clima, incluyendo información sobre cómo se llevó a cabo la evaluación y su horizonte temporal **S1.41.1**

La estrategia y el modelo de negocio de Fibra Upsite demuestran resiliencia ante los riesgos climáticos identificados, sustentada en cuatro factores estructurales: (i) contratos de largo plazo en USD que protegen los flujos de efectivo de la volatilidad climática y cambiaria de corto plazo; (ii) diversificación geográfica del portafolio en tres mercados con perfiles de riesgo físico diferenciados Tijuana, Ciudad Juárez y Tlaxcala, que reduce la concentración de exposición a un evento climático específico; (iii) diseño ecoeficiente y construcción resiliente de los activos, con normas para riesgos sísmicos, especificaciones de cubierta para granizo y heladas, e infraestructura de gestión hídrica; y (iv) gobernanza ASG robusta, con dos consejeros especializados en sustentabilidad y supervisión activa del Comité de Prácticas Societarias y ASG. La evaluación es cualitativa en 2025, siendo el primer año de reporte formal bajo NIS A-1 y NIS B-1. La Emisora desarrollará capacidades cuantitativas de análisis de escenarios en el mediano plazo.

Resiliencia climática

Evaluación de su resiliencia climática en la fecha de presentación incluidos los efectos identificados en el análisis del escenario relacionado con la sostenibilidad y el clima **S2.22.a.1**

Al 31 de diciembre de 2025, Fibra Upsite evalúa su resiliencia climática como moderada en el corto y mediano plazo, con elementos de resiliencia estructural sólidos que mitigan los principales riesgos identificados. Los activos del portafolio no experimentaron interrupciones operativas derivadas de eventos climáticos durante 2025. La tasa de ocupación del 100% y el crecimiento de ingresos por arrendamiento de doble dígito reflejan la resiliencia competitiva del portafolio. Las principales áreas de vulnerabilidad identificadas son el estrés hídrico crónico en Tijuana y Ciudad Juárez, y la dependencia de la red eléctrica nacional para el suministro energético, que se está mitigando mediante la estrategia de transición a energía renovable.

Áreas significativas de incertidumbre consideradas en la evaluación de la resiliencia climática **S2.22.a.1**

Las principales áreas de incertidumbre en la evaluación de resiliencia climática incluyen: (i) la evolución del régimen hídrico y su impacto en el suministro de agua a Tijuana y Ciudad Juárez bajo distintos escenarios de cambio climático; (ii) la velocidad de endurecimiento del marco regulatorio energético mexicano y su efecto sobre el acceso a energía renovable certificada; (iii) la intensidad y frecuencia de eventos meteorológicos extremos bajo escenarios de temperatura global, y su impacto sobre la frecuencia de siniestros en el portafolio; y (iv) la evolución de los requisitos de descarbonización de los arrendatarios multinacionales y su impacto sobre la demanda de espacios industriales con suministro de energía renovable.

La capacidad de la entidad para ajustar o adaptar su estrategia y modelo de negocio al cambio climático a corto, medio y largo plazo

La capacidad de la entidad para ajustar o adaptar su estrategia y modelo de negocio al cambio climático a corto, medio y largo plazo

La capacidad de la entidad para ajustar o adaptar su estrategia y modelo de negocio al cambio climático a corto, medio y largo plazo [S2.22.a.1](#)

Corto plazo

En el corto plazo, Fibra Upsite cuenta con capacidad de adaptación mediante: (i) la cobertura de seguros contratada para riesgos climáticos físicos del portafolio; (ii) el efectivo y equivalentes disponibles de Ps.764,876 miles para atender contingencias operativas; (iii) la incorporación de cláusulas de eficiencia energética y cobertura de seguros en contratos de arrendamiento que transfieren parte del riesgo operativo a los arrendatarios; y (iv) la infraestructura de gestión hídrica y drenaje en los parques industriales de Tijuana y Ciudad Juárez.

Mediano plazo

En el mediano plazo, la capacidad de adaptación se fortalecerá mediante: (i) la implementación del acuerdo de suministro de energía limpia y renovable, que reducirá la dependencia de la red eléctrica nacional y las emisiones Alcance 2; (ii) la evaluación e implementación de medidas de eficiencia energética en activos seleccionados; (iii) el desarrollo de nuevos activos en el segundo ciclo de inversión bajo lineamientos LEED y criterios de taxonomía verde; y (iv) el acceso a financiamiento verde en condiciones preferenciales que provee capacidad de inversión para adaptación sin comprometer la solidez del balance.

Largo plazo

En el largo plazo, la capacidad de adaptación dependerá de: (i) la evolución del marco regulatorio mexicano en materia de agua, energía y cambio climático; (ii) la capacidad de refinanciamiento de la deuda Bancomext mediante instrumentos sostenibles; (iii) la integración de criterios de resiliencia climática cuantitativa en el proceso de valuación de activos; y (iv) el desarrollo de capacidades de análisis de escenarios climáticos formales que permitan una gestión más precisa de los riesgos físicos y de transición de largo plazo.

Análisis de escenarios

Información sobre cómo y cuándo se llevó a cabo el análisis del escenario [S2.22.b.1](#)

En el ejercicio 2025, Fibra Upsite realizó un análisis cualitativo de resiliencia climática como primer paso de un proceso que se formalizará progresivamente en ejercicios futuros. El análisis fue llevado a cabo por el Administrador con supervisión del Comité de Prácticas Societarias y ASG durante el segundo semestre de 2025, en el contexto de la preparación del primer reporte de sostenibilidad bajo NIS A-1 y NIS B-1. El análisis consideró los riesgos físicos históricos documentados por ubicación geográfica de los activos, la evolución del marco regulatorio climático y energético en México, y las tendencias globales de descarbonización de las cadenas productivas de los arrendatarios.

Información sobre qué escenarios relacionados con el clima utilizó la entidad para el análisis y las fuentes de esos escenarios **S2.22.b.i.1.1**

El análisis cualitativo tomó como referencia las siguientes fuentes de información sobre escenarios climáticos: (i) los escenarios de riesgo físico del Panel Intergubernamental sobre el Cambio Climático (IPCC) aplicados cualitativamente a las ubicaciones geográficas del portafolio; (ii) las proyecciones de estrés hídrico del World Resources Institute (WRI Aqueduct) para los mercados de Tijuana, Ciudad Juárez y Tlaxcala; (iii) los escenarios de transición energética de la Agencia Internacional de Energía (IEA) como referencia para evaluar el impacto de la política energética mexicana; y (iv) los Compromisos Determinados a Nivel Nacional (NDC) de México bajo el Acuerdo de París como marco de referencia para los escenarios regulatorios de corto y mediano plazo.

Incluyó un rango diverso de escenarios relacionados con el clima **S2.22.b.i.2.1**

No

Tipo de riesgos de los escenarios **S2.22.b.i.3.1**

- Riesgo físico
- Riesgo de transición

La entidad utilizó, entre sus escenarios, un escenario relacionado con el clima alineado con el último acuerdo internacional sobre el cambio climático **S2.22.b.i.4.1**

No

Información sobre por qué la entidad decidió que los escenarios relacionados con el clima elegidos son relevantes para evaluar su resiliencia a los cambios, evoluciones o incertidumbres relacionados con el clima **S2.22.b.i.2.1**

Los escenarios y fuentes de referencia seleccionados son relevantes para la evaluación de resiliencia de Fibra Upsite por las siguientes razones: (i) las proyecciones de estrés hídrico son directamente aplicables a los mercados de Tijuana y Ciudad Juárez, donde el riesgo hídrico es el factor físico de mayor materialidad para el portafolio; y (ii) los escenarios de transición energética son relevantes dado que el 100% de las emisiones de la Emisora corresponden a Alcance 2 por electricidad adquirida, haciendo que la política energética mexicana sea el principal determinante de la trayectoria de emisiones.

Horizontes de tiempo utilizados por la entidad en el análisis **S2.22.b.i.2.1**

- Largo plazo
- Mediano plazo
- Corto plazo

Información sobre el alcance de las operaciones que la entidad ha utilizado en el análisis **S2.22.b.i.2.1**

El análisis cubrió la totalidad de las operaciones de Fibra Upsite: los diez activos industriales del portafolio en operación en Tijuana (mercado Noroeste I), Ciudad Juárez (mercado Norte II) y Tlaxcala (mercado Centro III), así como los terrenos en reserva para desarrollo futuro (Centro II, Bajío II, Bajío IV). Las oficinas corporativas del Administrador fueron incluidas en el alcance de emisiones GEI. Los procesos productivos de los arrendatarios quedaron fuera del alcance directo del análisis, aunque sus compromisos de descarbonización fueron considerados como variable de riesgo de transición de mercado.

Supuestos clave que la Emisora realizó en el análisis

Políticas e históricos con el clima en las jurisdicciones en las que opera la entidad **S2.22.b.i.2.1**

El análisis entre otros asumió como base las políticas climáticas vigentes en México al cierre de 2025: Leyes y reglamentos vigentes y aplicables en el sector, los Compromisos Determinados a Nivel Nacional (NDC) bajo el Acuerdo de París, la Ley General de Cambio Climático, la Ley de Transición Energética y el marco regulatorio del sector eléctrico.

Tendencias macroeconómicas **S2.22.b.i.2.1**

Los supuestos macroeconómicos considerados incluyen: (i) continuidad del fenómeno de relocalización de las cadenas de suministro como motor de demanda de espacios industriales en los mercados fronterizos de México, sostenido por la renegociación del T-MEC y la diversificación de cadenas productivas globales; (ii) mantenimiento del diferencial de costo de mano de obra México-EE.UU. como ventaja competitiva estructural; (iii) estabilidad macroeconómica de México con inflación moderada y tipo de cambio que preserve la ventaja competitiva de los arrendamientos denominados en USD para arrendatarios con ingresos en dólares; y (iv) crecimiento sostenido de la demanda de espacios industriales con estándares ESG en mercados emergentes, impulsada por compromisos corporativos globales de descarbonización.

Variables a nivel nacional o regional **S2.22.b.i.2.1**

Las variables nacionales y regionales consideradas en el análisis incluyen: disponibilidad hídrica para el suministro de agua; evolución de la política energética mexicana y su impacto sobre el acceso a energía renovable certificada mediante contratos con generadores privados; regulación de uso de suelo y expansión industrial en zonas urbanas de los mercados; dinámica del mercado inmobiliario industrial; y evolución de las tarifas eléctricas de la CFE como referencia para la evaluación de la competitividad del suministro renovable.

Uso y combinación de energías **S2.22.b.i.2.1**

El análisis consideró los siguientes supuestos sobre el uso y la combinación de energías: (i) el suministro eléctrico

actual del portafolio proviene íntegramente de la red de la CFE; (ii) la estrategia de transición contempla la migración hacia suministro limpio y renovable mediante acuerdo con proveedor global de energía, con implementación prevista en el horizonte 2026–2028; (iii) se asumió que la regulación mexicana de generación distribuida y contratos de suministro con privados permanecerá operativa en el mediano plazo, aunque su evolución representa una fuente de incertidumbre; y (iv) el desarrollo de generación solar distribuida en los techos de los parques industriales fue evaluado como opción complementaria a explorar en el segundo ciclo de inversión.

Desarrollo de la tecnología **S2.22.b.i.2.1**

Los supuestos tecnológicos incluyen: (i) reducción gradual y continua del costo de las tecnologías de energía solar fotovoltaica y almacenamiento, que mejorarán la viabilidad económica de la generación distribuida en parques industriales; (ii) disponibilidad creciente de tecnologías de eficiencia energética para edificios industriales iluminación LED, sistemas HVAC de alta eficiencia, aislamiento térmico avanzado aplicables al portafolio existente; (iii) evolución de las metodologías de medición y verificación de emisiones GEI hacia mayor automatización y precisión, facilitando el inventario anual.

Otros supuestos **S2.22.b.i.2.1**

Otros supuestos relevantes del análisis incluyen: (i) la continuidad de la estructura de contratos de arrendamiento de largo plazo en USD como mecanismo de transferencia parcial del riesgo operativo climático a los arrendatarios; (ii) la disponibilidad de seguros para riesgos climáticos físicos en el mercado mexicano a primas razonables y con coberturas adecuadas para activos industriales; (iii) la estabilidad de los lineamientos LEED y su creciente adopción como criterio de elegibilidad por arrendatarios multinacionales; (iv) el mantenimiento de las condiciones del crédito Bancomext como referencia para la evaluación de la capacidad de inversión en adaptación climática; y (v) la progresiva convergencia de los estándares mexicanos NIS A-1/B-1 con los estándares internacionales IFRS S1/S2 del ISSB.

Periodo sobre el que se informa en el que se ha llevado a cabo el análisis del escenario

Fecha de fin del periodo sobre el que se informa en el que se ha llevado a cabo el análisis del escenario **S2.22.b.iii.2**

2025-12-31

Gestión del riesgo

Procesos y políticas relacionadas que la Emisora utiliza para identificar, evaluar, priorizar y supervisar los riesgos relacionados con la sostenibilidad y el clima **S1.44.a.1** **S2.25.a.1**

Fibra Upsite utiliza un proceso integrado para identificar, evaluar, priorizar y supervisar los riesgos relacionados con la sustentabilidad y el clima:

Identificación: El Administrador identifica los riesgos climáticos físicos y de transición mediante: (i) análisis de due diligence técnico, ambiental, financiero y legal de cada activo o ubicación potencial, con evaluación específica de exposición a inundaciones, sequías, estrés hídrico, actividad sísmica, condiciones climáticas extremas y proximidad a áreas naturales protegidas; (ii) monitoreo continuo del entorno regulatorio climático y energético en México y en los mercados de operación; y (iii) seguimiento de los compromisos de descarbonización de arrendatarios

multinacionales y de los requisitos ASG de inversionistas institucionales.

Evaluación: Los riesgos identificados se evalúan cualitativamente con base en dos dimensiones: probabilidad de ocurrencia (considerando históricos climáticos por región y tendencias de largo plazo) y magnitud del impacto potencial sobre la operación, la situación financiera y la reputación de la Emisora. La evaluación incorpora el horizonte temporal relevante para cada riesgo corto, mediano o largo plazo y considera el portafolio en su conjunto así como cada activo individualmente.

Priorización: Los riesgos se priorizan en función de su materialidad para el modelo de negocio, considerando la combinación de probabilidad e impacto. Los riesgos de mayor prioridad identificados son: el estrés hídrico en Tijuana y Ciudad Juárez (físico crónico, alta materialidad), los cambios en la política energética (transición, mediano plazo), y la presión ASG de inversionistas institucionales (mercado, corto plazo).

Supervisión: El Comité de Prácticas Societarias y ASG supervisa periódicamente el estado de los riesgos identificados y el avance de las medidas de mitigación. El Comité Técnico recibe información sobre los riesgos más materiales para su consideración en la toma de decisiones estratégicas. El seguimiento se formaliza anualmente en el Informe Anual y en el reporte XBRL de sostenibilidad ante la BMV.

Fibra Upsite llevó a cabo un análisis de materialidad ASG con el objetivo de identificar, priorizar y gestionar los temas más relevantes para la organización y sus grupos de interés. Este ejercicio constituye la base metodológica del proceso de evaluación de riesgos y oportunidades de la Emisora.

Metodología — Doble materialidad: El análisis adoptó un enfoque de doble materialidad, evaluando cada tema identificado en función de dos dimensiones complementarias: (i) su impacto en el desempeño financiero, la posición estratégica y la capacidad de generación de valor de Fibra Upsite; y (ii) su impacto en los grupos de interés (stakeholders) de la Emisora, incluyendo inversionistas institucionales, arrendatarios, colaboradores y comunidades donde opera el portafolio.

Marco de referencia: El análisis se realizó en alineación con los estándares internacionales de divulgación, incluyendo los lineamientos del International Sustainability Standards Board (ISSB — IFRS S1 e IFRS S2), el Sustainability Accounting Standards Board (SASB), el Global Reporting Initiative (GRI) y referencias sectoriales de la Asociación Mexicana de Fibras Inmobiliarias (AMEFIBRA), con el fin de asegurar que las expectativas del mercado e inversionistas sean adecuadamente atendidas.

Insumos del análisis: La evaluación consideró insumos internos y externos, incluyendo: análisis de riesgos por mercado y activo; prioridades estratégicas del Fideicomiso; requerimientos regulatorios aplicables (BMV/CNBV, NIS A-1/B-1); expectativas de inversionistas institucionales (afores y fondos de pensiones) comunicadas a través de indicadores Bloomberg ASG y cuestionarios AMAFORE; y exposición a tendencias sectoriales como la relocalización de cadenas de suministro y la transición energética.

Temas materiales identificados y priorizados: Los resultados del ejercicio se reflejan en la Matriz de Materialidad de Fibra Upsite, en la cual los temas se posicionan de acuerdo con su relevancia relativa en ambas dimensiones. Los temas con mayor materialidad en ambas dimensiones —identificados como prioritarios— son:

Tema material	Dimensión financiera	Dimensión stakeholders
Eficiencia energética y disponibilidad de energía	Alta	Alta
Emisiones de gases de efecto invernadero (GEI)	Alta	Alta

Gestión de riesgos climáticos físicos	Alta	Alta
Gobernanza corporativa y ética empresarial	Alta	Alta
Estrés hídrico	Alta	Alta
Relocalización de cadenas de suministro / nearshoring	Alta	Media
Capital humano y desarrollo de talento	Media	Alta
Regulación ambiental y transición energética	Alta	Media

Los temas de mayor materialidad —eficiencia energética, emisiones de GEI, disponibilidad de energía, gestión de riesgos climáticos y gobernanza— presentan alta relevancia tanto desde la perspectiva financiera como de impacto en stakeholders, y orientan directamente la estrategia ASG, la gestión de riesgos y oportunidades y la toma de decisiones de inversión de la Emisora.

Actualización: Fibra Upsite tiene previsto actualizar este análisis de manera periódica, o cuando existan cambios relevantes en el entorno operativo o regulatorio, con el objetivo de mantener la alineación con mejores prácticas internacionales.

Indicar los insumos (datos de entrada) y métricas que utiliza la Emisora [S1.44.a.i.2](#) [S2.25.a.i.2](#)

Los principales insumos y métricas utilizados en el proceso de gestión de riesgos incluyen: inventario de emisiones GEI (Alcance 1: 0.00 tCO₂e; Alcance 2: 88.78 tCO₂e; intensidad: 0.29 tCO₂e/\$1M MXN de ingresos), con metodología GHG Protocol y factor de emisión 0.455 kg CO₂e/kWh; indicadores Bloomberg ASG como referencia de posicionamiento frente a pares del sector; valuación independiente de las propiedades de inversión por Newmark (Ps.5,143,538 miles al 31 de diciembre de 2025); indicadores de ocupación del portafolio (100%), ingresos por arrendamiento (Ps.286,312,743 en 2025) y utilidad de operación (Ps.173,218,282); y reportes sectoriales de AMEFIBRA y AMAFORE como referencia de benchmarking ASG.

El proceso de identificación de riesgos y oportunidades ASG de Fibra Upsite utiliza como insumo principal los resultados del análisis de materialidad ASG de la Emisora, elaborado bajo el enfoque de doble materialidad (dimensión financiera + dimensión de impacto en stakeholders), alineado con IFRS S1/S2, SASB y AMEFIBRA. Las fuentes de información utilizadas en dicho análisis incluyen: análisis de riesgos por mercado y activo (TIJ, CJZ, TLAX); indicadores Bloomberg ASG como referencia de expectativas de inversionistas institucionales; cuestionario de sostenibilidad AMAFORE vía BMV; benchmarking sectorial AMEFIBRA; valuación de propiedades de inversión (Newmark); inventario de emisiones GEI (GHG Protocol); análisis hídrico WRI Aqueduct; y prioridades estratégicas del Comité Técnico y Comité de Prácticas Societarias y ASG.

Indicar si la Emisora utiliza el análisis de escenarios para fundamentar su identificación de los riesgos relacionados con la sostenibilidad y el clima [S1.44.a.ii.2](#)

Sí

Cómo la Emisora utiliza el análisis de escenarios para fundamentar su identificación de los riesgos relacionados con la sostenibilidad y el clima **S1.44.a.ii.1** **S2.25.a.ii.1**

En 2025, Fibra Upsite utilizó análisis de escenarios de manera cualitativa como herramienta de apoyo para la identificación y evaluación de riesgos climáticos. Los escenarios de referencia fueron utilizados para: (i) identificar los riesgos físicos más materiales por ubicación geográfica del portafolio; (ii) evaluar el impacto potencial de distintas trayectorias de política energética mexicana sobre el acceso a energía renovable y el costo de las emisiones; y (iii) anticipar la evolución de los requisitos de sustentabilidad de arrendatarios e inversionistas.

Indicar cómo evalúa la Emisora la naturaleza, probabilidad y magnitud de los efectos de esos riesgos **S1.44.a.iii.2**
S2.25.a.iii.2

La evaluación de la naturaleza, probabilidad y magnitud de los riesgos climáticos se realiza mediante una metodología cualitativa de matriz de riesgo, que considera: naturaleza del riesgo (físico, regulatoria, de mercado, reputacional); probabilidad (alta/media/baja, con base en históricos climáticos regionales, tendencias científicas documentadas y señales de mercado); y magnitud (alta/media/baja, con base en el impacto potencial sobre ocupación, ingresos por arrendamiento, valor de los activos, costo de capital y reputación). La evaluación es realizada por el Administrador, revisada por el Comité de Prácticas Societarias y ASG y considerada por el Comité Técnico en la toma de decisiones estratégicas. La valuación independiente de Newmark incorpora cualitativamente los factores de riesgo climático en la estimación del valor razonable de las propiedades.

Indicar si la Emisora da prioridad a los riesgos relacionados con la sostenibilidad y el clima en relación con otros tipos de riesgo **S1.44.a.iv.2**

Sí

Cómo la Emisora da prioridad a los riesgos relacionados con la sostenibilidad y el clima en relación con otros tipos de riesgo **S1.44.a.iv.1** **S2.25.a.iv.1**

Los riesgos relacionados con la sustentabilidad y el clima son evaluados y priorizados de manera integrada con los demás riesgos del negocio financieros, operativos, regulatorios y de mercado mediante el proceso de gestión de riesgos del Administrador, supervisado por los Comités de Apoyo del Comité Técnico. La priorización de riesgos ASG frente a otros tipos de riesgo se basa en tres criterios: (i) materialidad financiera: impacto potencial sobre los ingresos por arrendamiento, el valor de los activos o el costo de capital; (ii) urgencia temporal: horizonte en el que el riesgo puede materializarse (corto/mediano/largo plazo); y (iii) capacidad de gestión: disponibilidad de medidas de mitigación efectivas dentro del modelo de negocio de la Emisora. Los riesgos con mayor materialidad financiera y mayor urgencia estrés hídrico en mercados clave, presión ASG de inversionistas institucionales reciben prioridad de gestión por encima de riesgos de largo plazo con mayor incertidumbre sobre su materialización.

Fibra Upsite llevó a cabo un análisis de materialidad ASG con el objetivo de identificar, priorizar y gestionar los temas más relevantes para la organización y sus grupos de interés. Este ejercicio constituye la base metodológica del proceso de evaluación de riesgos y oportunidades de la Emisora.

Metodología — Doble materialidad: El análisis adoptó un enfoque de doble materialidad, evaluando cada tema identificado en función de dos dimensiones complementarias: (i) su impacto en el desempeño financiero, la posición estratégica y la capacidad de generación de valor de Fibra Upsite; y (ii) su impacto en los grupos de interés (stakeholders) de la Emisora, incluyendo inversionistas institucionales, arrendatarios, colaboradores y comunidades

donde opera el portafolio.

Marco de referencia: El análisis se realizó en alineación con los estándares internacionales de divulgación, incluyendo los lineamientos del International Sustainability Standards Board (ISSB — IFRS S1 e IFRS S2), el Sustainability Accounting Standards Board (SASB), el Global Reporting Initiative (GRI) y referencias sectoriales de la Asociación Mexicana de Fibras Inmobiliarias (AMEFIBRA), con el fin de asegurar que las expectativas del mercado e inversionistas sean adecuadamente atendidas.

Insumos del análisis: La evaluación consideró insumos internos y externos, incluyendo: análisis de riesgos por mercado y activo; prioridades estratégicas del Fideicomiso; requerimientos regulatorios aplicables (BMV/CNBV, NIS A-1/B-1); expectativas de inversionistas institucionales (afores y fondos de pensiones) comunicadas a través de indicadores Bloomberg ASG y cuestionarios AMAFORE; y exposición a tendencias sectoriales como la relocalización de cadenas de suministro y la transición energética.

Temas materiales identificados y priorizados: Los resultados del ejercicio se reflejan en la Matriz de Materialidad de Fibra Upsite, en la cual los temas se posicionan de acuerdo con su relevancia relativa en ambas dimensiones. Los temas con mayor materialidad en ambas dimensiones —identificados como prioritarios— son:

Tema material	Dimensión financiera	Dimensión stakeholders
Eficiencia energética y disponibilidad de energía	Alta	Alta
Emisiones de gases de efecto invernadero (GEI)	Alta	Alta
Gestión de riesgos climáticos físicos	Alta	Alta
Gobernanza corporativa y ética empresarial	Alta	Alta
Estrés hídrico	Alta	Alta
Relocalización de cadenas de suministro / nearshoring	Alta	Media
Capital humano y desarrollo de talento	Media	Alta
Regulación ambiental y transición energética	Alta	Media

Los temas de mayor materialidad —eficiencia energética, emisiones de GEI, disponibilidad de energía, gestión de riesgos climáticos y gobernanza— presentan alta relevancia tanto desde la perspectiva financiera como de impacto en stakeholders, y orientan directamente la estrategia ASG, la gestión de riesgos y oportunidades y la toma de decisiones de inversión de la Emisora.

Actualización: Fibra Upsite tiene previsto actualizar este análisis de manera periódica, o cuando existan cambios relevantes en el entorno operativo o regulatorio, con el objetivo de mantener la alineación con mejores prácticas internacionales.

Indicar cómo supervisa la Emisora los riesgos relacionados con la sostenibilidad y el clima **S1.44.a.v.1** **S2.25.a.v.1**

La supervisión de los riesgos relacionados con la sustentabilidad y el clima se realiza mediante: (i) seguimiento periódico por el Comité Técnico, Comité de Prácticas Societarias y ASG de los indicadores KPI ASG alineados con la matriz de materialidad, con referencia a los indicadores Bloomberg ASG; (ii) revisión anual del inventario de emisiones GEI y de los indicadores de desempeño ambiental del portafolio, incorporados en el Informe Anual y en el reporte XBRL ante la BMV; (iii) monitoreo operativo por el Administrador del estado de los activos, los eventos climáticos y el comportamiento de los arrendatarios en cada mercado; (iv) valuación independiente anual del portafolio por Newmark, que incorpora cualitativamente los factores de riesgo climático en la estimación del valor razonable; y (v) participación sectorial en AMEFIBRA y el cuestionario AMAFORE, que proveen un marco de comparación del desempeño ASG frente a pares del sector FIBRA.

¿La Emisora ha cambiado los procesos para identificar, evaluar, priorizar y supervisar los riesgos que utiliza en comparación con el periodo de información anterior? **S1.44.a.vi.2** **S2.25.a.vi.2**

No

Forma en que los procesos para identificar, evaluar, priorizar y monitorear los riesgos con fines de gestión de riesgos cambiaron en comparación con el periodo del informe anterior **S1.44.a.vi.1** **S2.25.a.vi.1**

El ejercicio 2025 es el primer año de reporte formal de Fibra Upsite bajo NIS A-1 y NIS B-1. No existían procesos formalizados de identificación, evaluación, priorización y supervisión de riesgos ASG documentados bajo estos estándares en periodos anteriores. La implementación de los procesos descritos en el presente informe constituye en sí misma el cambio material respecto al periodo anterior: se estableció el inventario de emisiones GEI bajo GHG Protocol como herramienta de medición, se formalizó el rol del Comité de Prácticas Societarias y ASG en la supervisión de riesgos climáticos, y se adoptaron los indicadores Bloomberg ASG como marco de referencia para el seguimiento del desempeño. La Emisora continuará fortaleciendo y documentando estos procesos en ejercicios futuros.

Procesos utilizados para identificar, evaluar, priorizar y supervisar las oportunidades relacionadas con la sostenibilidad y el clima, incluida la información sobre si la Emisora utiliza, y de qué manera, el análisis de escenarios relacionados con el clima para fundamentar su identificación de oportunidades relacionadas con el clima **S1.44.b.1** **S2.25.b.1**

El proceso de identificación y gestión de oportunidades relacionadas con la sustentabilidad y el clima sigue una metodología paralela a la de riesgos, integrada en el mismo ciclo de gestión ASG del Administrador. Las oportunidades se identifican mediante: (i) análisis de tendencias de mercado demanda por relocalización de las cadenas de suministro, requisitos de sustentabilidad de arrendatarios multinacionales, evolución de la oferta de energía renovable; (ii) monitoreo de las estrategias de descarbonización de arrendatarios actuales y potenciales con compromisos sustentables; (iii) evaluación de instrumentos de financiamiento verde disponibles en el mercado de capitales mexicano e internacional; y (iv) benchmarking sectorial a través de AMEFIBRA, AMAFORE y los indicadores Bloomberg ASG. Las oportunidades se evalúan en función de su viabilidad técnica, económica y regulatoria, y se priorizan por su impacto potencial en la competitividad del portafolio, el acceso a capital y la retención de arrendatarios. El Comité Técnico, Comité de Inversiones y el Comité de Prácticas Societarias y ASG supervisan su seguimiento.

Grado y forma en que los procesos de identificación, evaluación, priorización y seguimiento de los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima se integran en el proceso global de gestión de riesgos de la

Emisora e informan al respecto **S1.44.c.1** **S2.25.c.3**

Los procesos de identificación, evaluación, priorización y seguimiento de riesgos y oportunidades ASG están completamente integrados en el proceso global de gestión de riesgos de Fibra Upsite, sin constituir un proceso paralelo o separado. Esta integración se materializa de la siguiente manera: el Comité de Inversiones que supervisa todos los riesgos relevantes de inversión incorpora el análisis de riesgos climáticos físicos y de transición en la evaluación de cada oportunidad; el Comité de Auditoría que supervisa el control interno y los estados financieros considera, en la medida de lo posible, los riesgos climáticos materiales en su revisión; el Comité de Prácticas Societarias y ASG complementa esta supervisión con el seguimiento específico de los indicadores ASG y los compromisos de sustentabilidad; y el Administrador gestiona los riesgos ASG de manera integrada con los riesgos financieros, operativos y regulatorios en su proceso de gestión diaria. Esta estructura garantiza que los riesgos y oportunidades climáticos sean considerados de manera consistente en todas las decisiones relevantes del Fideicomiso y Comité Técnico, desde la originación de inversiones hasta la gestión del portafolio en operación y la estructuración del financiamiento.

Métricas y objetivos

Frecuencia de la información

¿La Emisora presenta su información por un periodo mayor o menor a 12 meses? **S1.66.1**

No

Periodo cubierto por la información financiera a revelar relacionada con la sostenibilidad

Fecha de inicio del periodo **S1.66.a.1**

2025-01-01

Fecha de fin del periodo **S1.66.a.2**

2025-12-31

Razón para utilizar un periodo más largo o más corto **S1.66.b.1**

El periodo de información corresponde al año fiscal estándar de 12 meses del Fideicomiso, del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025, consistente con el periodo de los estados financieros auditados de Fibra Upsite.

Hecho de que las cantidades reveladas en la información financiera a revelar relacionada con la sostenibilidad no son totalmente comparables **S1.66.c.1**

Las cantidades reveladas en el presente informe de sustentabilidad corresponden al primer ejercicio de reporte formal bajo NIS A-1 y NIS B-1. No existen periodos anteriores de reporte bajo estos estándares, por lo que no se

presentan comparativos. Las métricas de emisiones GEI (Alcance 1: 0.00 tCO₂e; Alcance 2: 88.78 tCO₂e) y los indicadores ASG revelados corresponden únicamente al ejercicio 2025 y constituyen el año base para la comparabilidad en ejercicios futuros.

Información sobre transacciones, otros eventos y condiciones que se produzcan después del final del periodo sobre el que se informa, pero antes de la fecha en la que se autorice la publicación de la información financiera a revelar relacionada con la sostenibilidad y el clima **S1.68.1**

No se tienen conocimiento de transacciones, eventos o condiciones significativas relacionados con riesgos u oportunidades de sustentabilidad y clima que hayan ocurrido entre el 31 de diciembre de 2025 y la fecha de autorización de publicación del presente informe que requieran revelación adicional. La Emisora continúa implementando su estrategia ASG conforme a los objetivos declarados, incluyendo el avance en la formalización del acuerdo de suministro de energía limpia y renovable con proveedor global de energía.

Declaración de cumplimiento

¿La Emisora cumple con todos los requerimientos de las Normas NIIF de Información a Revelar sobre Sostenibilidad explícitamente y sin reservas? **S1.72.1**

Sí

Declaración de cumplimiento con las Normas NIIF de Información a Revelar sobre Sostenibilidad **S1.72.1**

Fibra Upsite declara que el presente informe de sustentabilidad ha sido preparado en cumplimiento de los requerimientos de la Norma de Información a Revelar sobre Sustentabilidad A-1 (NIS A-1) y la Norma de Información a Revelar sobre Sustentabilidad B-1 (NIS B-1) emitidas por la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) y la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), consistentes con los estándares IFRS S1 e IFRS S2 del International Sustainability Standards Board (ISSB). La información revelada corresponde al ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2025 y constituye el primer año de aplicación de estos estándares. En este primer ejercicio, la Emisora adoptó las medidas transitorias permitidas para emisoras en su primer año de reporte, incluyendo la divulgación centrada en los riesgos y oportunidades relacionados con el clima identificados como más materiales para las perspectivas de la Emisora, conforme a lo establecido en la NIS B-1 (equivalente al IFRS S2). [Ver apartado S1.E5.1 del presente reporte]

Juicios, incertidumbres y errores

Juicios

Juicios, incertidumbres y errores **S1.74.1**

No se identificaron juicios significativos en la preparación del presente informe de sustentabilidad que pudieran tener un efecto material sobre los importes o revelaciones presentados.

Incertidumbre en la medición

Información sobre las incertidumbres más significativas que afectan a los importes presentados en su información financiera a revelar relacionada con la sostenibilidad **S1.78.1**

La principal incertidumbre que afecta los importes presentados corresponde al factor de emisión de electricidad utilizado para el cálculo de las emisiones de Alcance 2 (0.455 kg CO₂e/kWh), que corresponde al promedio nacional de la red eléctrica mexicana y puede diferir del factor específico aplicable a las regiones de operación del portafolio. No se identificaron otras incertidumbres de medición con efecto material sobre los importes revelados.

Errores

Descripción de la naturaleza de los errores en períodos anteriores **S1.B58.a.1**

El ejercicio 2025 es el primer año de reporte de Fibra Upsite bajo NIS A-1 y NIS B-1. No existen periodos anteriores de reporte bajo estos estándares.

Circunstancias que dieron lugar a la existencia de errores en períodos anteriores que son imposibles de corregir, y descripción de cómo y desde cuándo se han corregido los errores **S1.B58.c.1**

El ejercicio 2025 es el primer año de reporte de Fibra Upsite bajo NIS A-1 y NIS B-1.

Otra información sobre los errores materiales o que tienen importancia relativa de periodos anteriores reexpresando los importes comparativos del periodo o periodos anteriores revelados **S1.B58.a.1** **S1.83.1**

Primer año de reporte. No existen importes comparativos de periodos anteriores.

Transición (solo aplicable en el primer año de aplicación)

¿Se adoptaron las medidas transitorias que permiten la divulgación únicamente de los riesgos y oportunidades relacionados con el clima? **S1.E5.2**

Sí

Medidas transitorias que permiten la divulgación únicamente de los riesgos y oportunidades relacionados con el clima **S1.E5.1**

En este primer año de aplicación de la NIS A-1 y NIS B-1, Fibra Upsite adoptó las medidas transitorias permitidas para emisoras en su primer ejercicio de reporte, consistentes con las disposiciones del IFRS S1/S2.

Divulgaciones de Sostenibilidad IFRS S1-S2

Clave de cotización/Número de	Denominación de la institución fiduciaria	Año de reporte
-------------------------------	---	----------------

fideicomiso

FIBRAUP/3218

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo
Financiero Actinver, División Fiduciaria

2025

[210000] Información a revelar relacionada con el clima

Información a revelar relacionada con el clima

Métricas y objetivos

Métricas intersectoriales

Gases de efecto invernadero

Información sobre sus emisiones brutas absolutas de gases de efecto invernadero generadas durante el periodo sobre el que se informa, expresadas en toneladas métricas equivalentes de CO₂ (CO₂e)

Emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 1 - Toneladas métricas (t) CO₂-e **S2.29.a.i.1.1,S2.IE18.1**

Año Actual 0

Emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 2 - Toneladas métricas (t) CO₂-e **S2.29.a.i.2.1**

Año Actual 88.78

Emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 1, 2 y 3 - Toneladas métricas (t) CO₂-e **S2.IE32.1**

Año Actual 88.78

Información adicional sobre sus emisiones brutas absolutas de gases de efecto invernadero generadas durante el periodo sobre el que se informa, expresadas en toneladas métricas equivalentes de CO₂ (CO₂e) **S2.29.a.i.1**

Las emisiones brutas absolutas de GEI de Fibra Upsite durante el ejercicio 2025 ascienden a 88.78 toneladas métricas de CO₂e, correspondiendo íntegramente a emisiones indirectas de Alcance 2 por consumo de electricidad adquirida de la red eléctrica nacional. Las emisiones de Alcance 1 son cero, dado que la Emisora no realiza combustión directa de combustibles fósiles en sus operaciones. El inventario cubre las áreas comunes de los parques industriales del portafolio y las oficinas corporativas del Administrador. Las emisiones de Alcance 3 no fueron medidas en este primer año de reporte; la Emisora evaluará su inclusión en ejercicios futuros.

¿Realiza la medición de sus emisiones de gases de efecto invernadero de conformidad con el Protocolo sobre Gases de

Efecto Invernadero: Un Estándar Corporativo de Contabilidad y Reporte (2004)? [S2.29.a.ii.1](#)

Sí

Información sobre la medición de sus emisiones de gases de efecto invernadero de conformidad con el Protocolo sobre Gases de Efecto Invernadero (Un Estándar Corporativo de Contabilidad y Reporte (2004)) [S2.29.a.iii.1](#)

El inventario de emisiones GEI fue elaborado conforme a la metodología del *Greenhouse Gas Protocol: A Corporate Accounting and Reporting Standard* (GHG Protocol, 2004), edición revisada. Se aplicaron los principios de relevancia, completitud, consistencia, transparencia y exactitud establecidos en dicho estándar. El límite operativo adoptado es el de control operativo: se incluyen todas las fuentes de emisión sobre las cuales la Emisora ejerce control operativo directo áreas comunes de parques industriales y oficinas corporativas del Administrador.

Información sobre el enfoque que utiliza para medir sus emisiones de gases de efecto invernadero [S2.29.a.iii.1](#)

Enfoque basado en factores de emisión de la red eléctrica nacional (location-based) para las emisiones de Alcance 2.

Enfoque de medición, los datos de entrada y los supuestos que la entidad utiliza para medir sus emisiones de gases de efecto invernadero [S2.29.a.iii.1.1](#), [S2.B27.a.1](#)

Enfoque de participación accionaria

Razón por la que la entidad ha elegido el enfoque de medición, los datos de entrada y los supuestos que utiliza para medir sus emisiones de gases de efecto invernadero [S2.29.a.iii.2.1](#), [S2.B27.b.1](#), [S2.B28.b.1](#)

Alcance 1: Cero emisiones. La Emisora no utiliza combustibles fósiles en fuentes de combustión directas bajo su control operativo. No se registraron consumos de diésel, gas natural, ni otros combustibles en áreas comunes del portafolio ni en oficinas corporativas durante 2025.

Alcance 2 (location-based): Emisiones calculadas multiplicando el consumo eléctrico total (kWh) por el factor de emisión de la red eléctrica nacional mexicana. Factor de emisión utilizado: 0.455 kg CO₂e/kWh, correspondiente al factor publicado por la autoridad competente para la red eléctrica nacional mexicana. Consumo total: 195,121 kWh. Emisiones resultantes: 88.78 tCO₂e.

Información sobre cualquier cambio que la entidad haya introducido en el enfoque de medición, los datos de entrada y los supuestos durante el periodo sobre el que se informa y las razones de esos cambios [S2.29.a.iii.3.1](#)

El ejercicio 2025 es el primer año de medición y reporte de emisiones GEI de Fibra Upsite bajo GHG Protocol.

Desagregación de las emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 1 y Alcance 2 entre el grupo contable consolidado y otras participadas excluidas

Desagregación de las emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 1 y Alcance 2 entre el grupo

contable consolidado y otras participadas excluidas

Emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 1 - Toneladas métricas (t) CO₂-e S2.29.a.i.1.1,S2.IE18.1

Grupo contable consolidado

Año Actual 0

Otra participada

Año Actual 0

Emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 2 - Toneladas métricas (t) CO₂-e S2.29.a.i.2.1

Grupo contable consolidado

Año Actual 88.78

Otra participada

Año Actual 0

Emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 1 y 2 - Toneladas métricas (t) CO₂-e S2.IE5.1

Grupo contable consolidado

Año Actual 88.78

Otra participada

Año Actual 0

Emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 1

Desagregación de las emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 1 por los interesados S2.29.a.i.1.1,S2.IE18.1

Las emisiones de Alcance 1 son cero (0.00 tCO₂e) en todos los interesados y fuentes de emisión directa del portafolio. La Emisora no utiliza combustibles fósiles en ninguna fuente de combustión directa bajo su control operativo áreas comunes de parques industriales y oficinas corporativas del Administrador. No se identificaron fuentes de combustión de ningún tipo que generen emisiones directas de GEI durante el ejercicio 2025.

Emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 2

Información sobre sus emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 2 basadas en la ubicación **S2.29.a.i.2.1**
S2.29.a.v.1

Las emisiones de Alcance 2 de Fibra Upsite ascienden a 88.78 tCO₂e bajo el enfoque location-based, calculadas con el factor de emisión de la red eléctrica nacional mexicana de 0.455 kg CO₂e/kWh sobre un consumo total de 195,121 kWh en áreas comunes de parques industriales y oficinas corporativas.

Información sobre cualquier instrumento contractual que sea necesaria para comprender las emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 2 de la entidad **S2.29.a.v.1**

Al cierre del ejercicio 2025, Fibra Upsite no cuenta con instrumentos contractuales de energía renovable Certificados de Energía Limpia (CELs), contratos de suministro con atributos de energía renovable verificados (RECs) u otros instrumentos equivalentes que modifiquen el factor de emisión aplicable bajo el enfoque market-based.

Riesgos de transición relacionados con el clima

Otra información relevante acerca de los riesgos de transición relacionados con el clima **S2.29.b.1**

Los riesgos de transición relacionados con el clima que afectan a Fibra Upsite se describen en detalle en la sección de Estrategia del presente informe. Los principales riesgos de transición identificados son: (i) cambios en la política energética mexicana que pueden afectar el acceso a energía renovable certificada; (ii) endurecimiento de estándares de eficiencia energética en inmuebles industriales; (iii) presión de inversionistas institucionales (afores y fondos de pensiones) por cumplimiento de criterios ASG; (iv) requisitos crecientes de lineamientos ambientales (LEED) por parte de arrendatarios multinacionales; y (v) riesgo de mayor costo de financiamiento para activos que no califiquen bajo criterios de taxonomía verde.

Cantidad y porcentaje de activos o actividades empresariales vulnerables a los riesgos de transición relacionados con el clima **S2.29.b.1**

Al cierre de 2025, Fibra Upsite no ha identificado activos específicos del portafolio para los cuales exista una vulnerabilidad material cuantificable a los riesgos de transición climática en el corto plazo. La totalidad del portafolio (205,337 m² de SBA; valor de propiedades de inversión Ps.5,143,538 miles) está expuesta en distinto grado a los riesgos de transición identificados, con mayor concentración de exposición en activos con arrendatarios de sectores de manufactura intensivos en energía.

Despliegue de capital aplicado a los riesgos de transición relacionados con el clima **S2.29.e.1**

Durante 2025, el capital destinado específicamente a la gestión y mitigación de riesgos físicos climáticos se refleja en: (i) el mantenimiento de pólizas de seguros que incluyan determinadas coberturas relacionadas con riesgos climáticos físicos del portafolio, cuyo costo forma parte de los gastos de operación ordinarios; (ii) las adiciones a propiedades de inversión de Ps.9,242 miles por construcciones y mejoras que incluyen elementos de adaptación climática; y (iii) el efectivo restringido de Ps.7,803 miles.

Descripción de dónde se concentran en el modelo de negocio y en la cadena de valor de la Emisora, los riesgos de transición relacionados con el clima **S2.29.b.1**

Los riesgos de transición se concentran transversalmente en el portafolio, con mayor exposición en: (i) activos en mercados fronterizos (Tijuana, Ciudad Juárez) sujetos a regulación energética y mayor demanda de energía renovable por arrendatarios multinacionales; y (ii) activos con requisitos de certificación de arrendatarios con compromisos sustentables.

Cómo los riesgos de transición relacionados con el clima han afectado a su situación financiera durante el periodo sobre el que se informa **S2.29.b.1**

Durante 2025, los riesgos de transición relacionados con el clima no generaron impactos materiales negativos en la situación financiera de Fibra Upsite. El valor de las propiedades de inversión (Ps.5,143,538 miles) no presentó deterioro atribuible a factores de transición. La presión ASG de inversionistas institucionales ha generado un efecto positivo en el posicionamiento competitivo del portafolio, apoyando el mantenimiento de la tasa de ocupación del 100%.

Cómo los riesgos de transición relacionados con el clima han afectado a su rendimiento financiero durante el periodo sobre el que se informa **S2.29.b.1**

Los riesgos de transición no afectaron negativamente el rendimiento financiero de 2025. Los ingresos por arrendamiento crecieron a doble dígito. La creciente relevancia de los factores ASG en las decisiones de arrendatarios multinacionales contribuyó positivamente a la competitividad del portafolio.

Cómo los riesgos de transición relacionados con el clima han afectado sus flujos de efectivo durante el periodo sobre el que se informa **S2.29.b.1**

Los riesgos de transición no generaron impactos materiales en los flujos de efectivo de 2025. No se realizaron inversiones extraordinarias relacionadas con adaptación a riesgos de transición durante el ejercicio. Los contratos de arrendamiento de largo plazo en USD proveen estabilidad ante la volatilidad de corto plazo.

Efectos financieros previstos de riesgos de transición relacionados con el clima

Riesgos de transición relacionados con el clima identificados para los que existe un riesgo significativo de un ajuste material o con importancia relativa dentro del próximo periodo anual sobre el que se informa sobre los importes en libros de los activos y pasivos informados en los estados financieros relacionados **S2.29.b.1**

No se identifican riesgos de transición climática para los que exista un riesgo significativo de ajuste material en los importes en libros de activos y pasivos durante el próximo periodo anual. Las propiedades de inversión se valúan a valor razonable con valuación independiente anual de Newmark.

¿Considera que las métricas basadas en el sector industrial, tal y como se describen en el párrafo 32 -incluidas las definidas en una Norma NIIF de Información a Revelar sobre Sostenibilidad aplicable o las que satisfagan de otro modo los requerimientos de la NIIF S1- podrían utilizarse para satisfacer los requerimientos total o parcialmente para los riesgos de transición? **S2.29.b.1**

Si, parcialmente

Explicar las conexiones entre la información revelada y los importes de los estados financieros para riesgos de transición **S2.29.b.1**

La información sobre riesgos de transición revelada en el presente informe está relacionada con los siguientes importes de los estados financieros de Fibra Upsite al 31 de diciembre de 2025: (i) propiedades de inversión valuadas a valor razonable (Ps.5,143,538 miles), cuya valuación independiente por Newmark considera cualitativamente los factores de riesgo climático; (ii) gastos de administración que incluyen los recursos destinados a la gestión ASG y el cumplimiento regulatorio; y (iii) deuda con Bancomext, cuya estructura de refinanciamiento en el mediano plazo podría beneficiarse del acceso a financiamiento verde en condiciones preferenciales.

Riesgos físicos relacionados con el clima

Otra información relevante acerca de los riesgos físicos relacionados con el clima **S2.30.1**

Los riesgos físicos del portafolio de Fibra Upsite se analizan en detalle en la sección de Estrategia del presente informe. Los tres mercados de operación presentan perfiles de riesgo físico diferenciados: Tijuana estrés hídrico crítico, actividad sísmica en zona de fallas activas y exposición a incendios forestales; Ciudad Juárez calor extremo (hasta 40°C), heladas severas (hasta -10°C), inundaciones pluviales recurrentes y sequía crónica; Tlaxcala granizo, heladas regulares y actividad sísmica. Todos los activos cuentan con cobertura de seguros para riesgos climáticos físicos y fueron construidos bajo normas estructurales.

Cantidad y porcentaje de activos o actividades empresariales vulnerables a los riesgos físicos relacionados con el clima **S2.29.c.1**

La totalidad del portafolio de Fibra Upsite (10 activos industriales; 205,337 m² de SBA; valor de propiedades de inversión Ps.5,143,538 miles) presenta algún grado de exposición a riesgos físicos climáticos derivados de su ubicación geográfica. La concentración de mayor vulnerabilidad corresponde a los activos en Tijuana (exposición crítica a estrés hídrico y actividad sísmica) y Ciudad Juárez (calor extremo y sequía crónica).

Despliegue de capital aplicado a los riesgos físicos relacionados con el clima **S2.29.e.1**

Durante 2025, el capital destinado específicamente a la gestión y mitigación de riesgos físicos climáticos se refleja en: (i) el mantenimiento de pólizas de seguros que cubren riesgos climáticos físicos del portafolio, cuyo costo forma parte de los gastos de operación ordinarios; (ii) las adiciones a propiedades de inversión de Ps.9,242 miles por construcciones y mejoras que incluyen elementos de adaptación climática

Descripción de dónde se concentran en el modelo de negocio y en la cadena de valor de la Emisora, los riesgos físicos relacionados con el clima **S2.29.c.1**

Los riesgos físicos se concentran directamente en los activos inmobiliarios del portafolio, que representan el activo principal del Fideicomiso (Ps.5,143,538 miles al 31 de diciembre de 2025). La mayor concentración de riesgo físico se ubica en Tijuana (estrés hídrico crítico que puede afectar la operación de arrendatarios y el desarrollo de nuevos activos) y Ciudad Juárez (calor extremo que incrementa los costos energéticos de los arrendatarios y puede afectar

la renovación de contratos). La cadena de valor también está expuesta: los contratistas de construcción operan en zonas sísmicas y con condiciones climáticas extremas, y los arrendatarios enfrentan riesgos operativos derivados de los mismos factores físicos.

Cómo los riesgos físicos relacionados con el clima han afectado a su situación financiera durante el periodo sobre el que se informa **S2.29.c.1**

Durante 2025, los riesgos físicos relacionados con el clima no generaron impactos materiales negativos en la situación financiera de Fibra Upsite. Las propiedades de inversión registraron un ajuste positivo de valuación de Ps.27,849 miles, sin deterioro atribuible a factores climáticos físicos. El portafolio mantuvo ocupación del 100% sin interrupciones operativas derivadas de eventos climáticos adversos.

Cómo los riesgos físicos relacionados con el clima han afectado a su rendimiento financiero durante el periodo sobre el que se informa **S2.29.c.1**

Los riesgos físicos no generaron impactos negativos materiales en el rendimiento financiero de 2025. Los ingresos por arrendamiento crecieron en doble dígito, sin impactos atribuibles a eventos climáticos físicos. El diseño ecoeficiente de los activos y las normas de construcción resiliente mitigaron efectivamente los impactos potenciales sobre la continuidad operativa de los arrendatarios.

Cómo los riesgos físicos relacionados con el clima han afectado sus flujos de efectivo durante el periodo sobre el que se informa **S2.29.c.1**

Los riesgos físicos climáticos no generaron impactos materiales en los flujos de efectivo de 2025. No se realizaron desembolsos extraordinarios por daños climáticos o gastos de reparación atribuibles a eventos físicos extremos durante el ejercicio. Los contratos de largo plazo en USD proveen estabilidad en los flujos operativos ante la volatilidad climática de corto plazo.

Efectos financieros previstos de riesgos físicos relacionados con el clima

Riesgos físicos relacionados con el clima identificados para los que existe un riesgo significativo de un ajuste material o con importancia relativa dentro del próximo periodo anual sobre el que se informa sobre los importes en libros de los activos y pasivos informados en los estados financieros relacionados **S2.29.c.1**

No se identifican riesgos físicos climáticos para los que exista un riesgo significativo de ajuste material en los importes en libros de activos y pasivos durante el próximo periodo anual. Las propiedades de inversión se valúan a valor razonable anualmente por Newmark. El portafolio cuenta con cobertura de seguros para riesgos climáticos físicos.

¿Considera que las métricas basadas en el sector industrial, tal y como se describen en el párrafo 32 -incluidas las definidas en una Norma NIIF de Información a Revelar sobre Sostenibilidad aplicable o las que satisfagan de otro modo los requerimientos de la NIIF S1- podrían utilizarse para satisfacer los requerimientos total o parcialmente para los riesgos físicos? **S2.29.c.1**

Si, parcialmente

Explicar las conexiones entre la información revelada y los importes de los estados financieros para riesgos físicos

S2.29.c.1

La información sobre riesgos físicos revelada en el presente informe está relacionada con: (i) propiedades de inversión (Ps.5,143,538 miles) valuadas a valor razonable con consideración cualitativa de riesgos físicos por Newmark; y (ii) pólizas de seguros contratadas para cobertura de riesgos físicos del portafolio, cuyos costos se reflejan en los gastos de operación del ejercicio.

Oportunidades relacionadas con el clima

Otra información relevante acerca de las oportunidades relacionadas con el clima **S2.30.1**

Las principales oportunidades climáticas de Fibra Upsite son: (i) la demanda creciente de espacios industriales sustentables impulsada por la relocalización de las cadenas de suministro, en mercados donde la Emisora tiene presencia consolidada; (ii) la diferenciación competitiva mediante suministro de energía limpia y renovable para arrendatarios con compromisos; y (iii) el acceso a financiamiento verde en condiciones preferenciales para el segundo ciclo de inversión. Estas oportunidades se describen en detalle en la sección de Estrategia del presente informe.

Cantidad y porcentaje de activos o actividades empresariales alineadas a las oportunidades relacionadas con el clima

S2.29.d.1

La totalidad del portafolio (10 activos; 205,337 m² de SBA; Ps.5,143,538 miles) está posicionada para capturar las oportunidades de relocalización de cadenas de suministro y diferenciación sustentables identificadas. Los mercados fronterizos Tijuana y Ciudad Juárez concentran la mayor exposición a la demanda por relocalización de las cadenas de suministro. La implementación del suministro de energía renovable aplicará transversalmente a todos los activos del portafolio en el mediano plazo.

Despliegue de capital aplicado a las oportunidades relacionadas con el clima **S2.29.e.1**

Durante 2025, no se realizó despliegue de capital extraordinario específicamente destinado a capturar oportunidades climáticas. Los esfuerzos de posicionamiento estratégico incluyendo el inicio de la colaboración con el proveedor global de energía renovable y la divulgación ASG bajo NIS A-1 y NIS B-1 se financiaron con los recursos operativos ordinarios del Fideicomiso. En el segundo ciclo de inversión se contempla la asignación de capital para energía renovable, lineamientos constructivos LEED y nuevos desarrollos bajo criterios de taxonomía verde.

Descripción de dónde se concentran en el modelo de negocio y en la cadena de valor de la Emisora, las oportunidades relacionados con el clima **S2.29.d.1**

Las oportunidades se concentran en: (i) los mercados fronterizos (Tijuana, Ciudad Juárez) para la captura de demanda por relocalización de las cadenas de suministro con arrendatarios multinacionales con compromisos sustentables; (ii) el portafolio en su conjunto para la diferenciación por suministro de energía renovable; y (iii) el segundo ciclo de inversión para el acceso a financiamiento verde y el desarrollo con lineamientos LEED.

Cómo las oportunidades relacionadas con el clima han afectado a su situación financiera durante el periodo sobre el que se informa **S2.29.d.1**

Las oportunidades relacionadas con el clima contribuyeron positivamente a la situación financiera durante 2025. La demanda por la relocalización de las cadenas de suministro y los estándares de calidad del portafolio sostuvieron la tasa de ocupación del 100% y el valor de las propiedades de inversión (Ps.5,143,538 miles, con ajuste positivo de valuación de Ps.27,849 miles). El posicionamiento ASG del portafolio contribuye a mantener la elegibilidad del CBFi ante inversionistas institucionales con mandatos ASG.

Cómo las oportunidades relacionadas con el clima han afectado a su rendimiento financiero durante el periodo sobre el que se informa **S2.29.d.1**

Las oportunidades climáticas contribuyeron al crecimiento del rendimiento financiero: los ingresos por arrendamiento crecieron a doble dígito en 2025, respaldados por la solidez de la demanda industrial en los mercados más dinámicos. La diferenciación por criterios ASG apoya los niveles de renta denominados en USD y la retención de arrendatarios multinacionales de alto perfil.

Cómo las oportunidades relacionadas con el clima han afectado sus flujos de efectivo durante el periodo sobre el que se informa **S2.29.d.1**

Las oportunidades climáticas no generaron flujos de efectivo adicionales extraordinarios en 2025, más allá de los flujos operativos ordinarios derivados de contratos de arrendamiento vigentes. En el mediano plazo, el acceso a financiamiento verde en condiciones preferenciales y los nuevos contratos del segundo ciclo de inversión generarán flujos de efectivo adicionales.

Efectos financieros previstos de oportunidades relacionadas con el clima

Oportunidades relacionadas con el clima identificadas para las que existe un riesgo significativo de un ajuste material o con importancia relativa dentro del próximo periodo anual sobre el que se informa sobre los importes en libros de los activos y pasivos informados en los estados financieros relacionados **S2.29.d.1**

No se identifican oportunidades para las que exista un riesgo significativo de ajuste material positivo en los importes en libros de activos y pasivos durante el próximo periodo anual que no esté ya reflejado en la valuación de las propiedades de inversión.

¿Considera que las métricas basadas en el sector industrial, tal y como se describen en el párrafo 32 -incluidas las definidas en una Norma NIIF de Información a Revelar sobre Sostenibilidad aplicable o las que satisfagan de otro modo los requerimientos de la NIIF S1- podrían utilizarse para satisfacer los requerimientos total o parcialmente para las oportunidades? **S2.29.d.1**

Si, parcialmente

Explicar las conexiones entre la información revelada y los importes de los estados financieros para oportunidades **S2.29.d.1**

La información sobre oportunidades climáticas está relacionada con: (i) propiedades de inversión (Ps.5,143,538 miles) cuya valuación refleja el posicionamiento competitivo del portafolio en mercados de alta demanda por relocalización de las cadenas de suministro; (ii) los ingresos totales Ps. 305,359,276 sustentados por la demanda de arrendatarios multinacionales atraídos por la calidad y ubicación estratégica del portafolio; y (iii) la línea de crédito Bancomext (hasta USD \$150M) como fuente de capital para el segundo ciclo de inversión, con potencial de transición hacia instrumentos de deuda verde en condiciones preferenciales.

Despliegue de capital aplicado a los riesgos y oportunidades relacionados con el clima

Información sobre la cantidad de gasto de capital, financiación o inversión aplicada a los riesgos y oportunidades relacionados con el clima **S2.29.e.1**

Durante el ejercicio 2025, Fibra Upsite no realizó despliegue de capital extraordinario específicamente destinado a la gestión de riesgos o captura de oportunidades climáticas. Las inversiones ordinarias del ejercicio incluyeron adiciones a propiedades de inversión de Ps.9,242 miles en construcciones y mejoras. El mantenimiento de pólizas de seguros para riesgos físicos y los recursos dedicados a la elaboración del primer inventario de GEI y la divulgación ASG bajo NIS A-1 y NIS B-1 forman parte de los gastos de operación ordinarios del Administrador. En el segundo ciclo de inversión (2026–2030), la Emisora contempla la asignación de capital específico para: (i) implementación de suministro de energía renovable; (ii) desarrollos con lineamientos LEED en nuevos activos; y (iii) mejoras de eficiencia energética en activos existentes, financiados con recursos operativos y potencialmente mediante instrumentos de deuda verde.

Precios internos del carbono

La entidad está aplicando un precio del carbono en la toma de decisiones **S2.29.f.i.2**

No

La forma en que la entidad está aplicando un precio del carbono en la toma de decisiones **S2.29.f.i.1**

Fibra Upsite no aplica actualmente un precio interno del carbono en su toma de decisiones. La Emisora monitorea la evolución del marco regulatorio mexicano en materia de precio al carbono y evaluará la incorporación de esta herramienta en su proceso de toma de decisiones conforme avance el segundo ciclo de inversión.

Limitaciones en su medición de emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 3, Categoría 15

¿La Emisora limitó lo que incluye en su medición de emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 3, Categoría 15? **S2.29B.a.1**

No

Explicar qué ha tratado como derivado para permitir que los usuarios de informes financieros de propósito general comprendan cómo aplicó la limitación **S2.29B.a.1**

Categoría 15 no aplicable al modelo de negocio de la Emisora.

Describe las actividades financieras que ha excluido de su medición de Alcance 3 Emisiones de gases de efecto invernadero de categoría 15 como resultado de la aplicación del párrafo 29A, incluidas las actividades asociadas con derivados [S2.29B.b.1](#)

Categoría 15 no aplicable al modelo de negocio de la Emisora.

Métricas basadas en el sector industrial que estén asociadas a modelos de negocio particulares, actividades u otros rasgos comunes que caractericen la participación en un sector industrial

¿La Emisora considerará la aplicabilidad de las métricas basadas en el sector industrial asociadas con los temas de información a revelar descritos en la Guía de Implementación de la NIIF S2 basada en Sectores Industriales? [S2.32.1](#)

Sí

Divulgaciones de Sostenibilidad IFRS S1-S2

Clave de cotización/Número de fideicomiso	Denominación de la institución fiduciaria	Año de reporte
FIBRAUP/3218	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria	2025

[830500] Métricas de la industria - Infraestructura - Bienes raíces (IF-RE)

Industria de bienes raíces

Métricas de la Industria - Infraestructura - Bienes Raíces (IF-RE)

Divulgación sobre gestión de la energía

Divulgación sobre gestión de la energía

Fibra Upsite gestiona el consumo energético de las áreas comunes de sus parques industriales y de las oficinas corporativas del Administrador. Durante 2025, primer año de medición formal bajo GHG Protocol, el consumo total de electricidad adquirida de la red nacional (CFE) ascendió a 195,121 kWh (702.44 GJ), generando emisiones de Alcance 2 de 88.78 tCO₂e con un factor de emisión de 0.455 kg CO₂e/kWh. El consumo energético de los arrendatarios en sus espacios privativos no está incluido en el alcance de medición de la Emisora. La estrategia energética contempla la transición hacia suministro limpio y renovable en parques industriales en colaboración con un proveedor global de energía.

IF-RE-130a.1

Cobertura de datos de consumo de energía, porcentaje

Cobertura de datos de consumo de energía, porcentaje

Cobertura de datos de consumo de energía, porcentaje - *Porcentaje (%) por área de piso [xbrli:pure]* IF-RE-130a.1a

Industrial 100%

IF-RE-130a.2

Porcentaje de energía consumida

Porcentaje de energía consumida

Porcentaje de energía consumida - *Porcentaje (%) [xbrli:pure]* CG-BF-130a.1b, CG-BF-130a.1c,CG-EC-130a.1b, CG-EC-130a.1c,CG-MR-130a.1b, CG-MR-130a.1c,EM-CM-130a.1b, EM-CM-130a.1c, EM-CM-130a.1d,EM-IS-130a.1b, EM-IS-130a.1c,EM-MM-130a.1b, EM-MM-130a.1c,FB-AB-130a.1b, FB-AB-130a.1c,FB-AG-130a.1b, FB-AG-130a.1c,FB-FR-130a.1b, FB-FR-130a.1c,FB-MP-130a.1a,FB-NB-130a.1bFB-NB-130a.1c,FB-PF-130a.1bFB-PF-130a.1c,FB-RN-130a.1b, FB-RN-130a.1c,HC-DR-130a.1b, HC-DR-130a.1c,HC-DY-130a.1b, HC-DY-130a.1c,IF-RE-130a.2b, IF-RE-130a.2c,IF-WU-130a.1b, IF-WU-130a.1c,RR-FC-130a.1b, RR-FC-130a.1c,RR-PP-130a.1d, RR-PP-130a.1b, RR-PP-130a.1e, RR-PP-130a.1c,RR-ST-130a.1b, RR-ST-130a.1c,RT-AE-130a.1b, RT-AE-130a.1b,RT-CH-130a.1c, RT-CH-130a.1d,RT-CP-130a.1c, RT-CP-130a.1d,RT-EE-130a.1b, RT-EE-130a.1c,RT-IG-130a.1b, RT-IG-130a.1c,SV-CA-130a.1b, SV-CA-130a.1c,SV-HL-130a.1b, SV-HL-130a.1c,SV-LF-130a.1b, SV-LF-130a.1c,TC-IM-130a.1b, TC-IM-130a.1c,TC-SC-130a.1b, TC-SC-130a.1c,TC-SI-130a.1b, TC-SI-130a.1c,TC-TL-130a.1b, TC-TL-130a.1c,TR-AP-130a.1b, TR-AP-130a.1c,TR-CL-110a.3c, TR-CL-110a.3d,TR-MT-110a.3c

Electricidad de red

Industrial 100%

Energía renovable

Industrial 0%

Energía consumida

Energía consumida

Energía total consumida - *Gigajulios (GJ)* CG-BF-130a.1a,CG-EC-130a.1a,CG-MR-130a.1a,EM-CM-130a.1a,EM-IS-130a.1a,EM-MM-130a.1a,FB-AB-130a.1a,FB-AG-130a.1a,FB-FR-130a.1a,FB-MP-130a.1b,FB-NB-130a.1a,FB-PF-130a.1a,FB-RN-130a.1a,HC-DR-130a.1a,HC-DY-130a.1a,IF-RE-130a.2a,IF-WU-130a.1a,RR-FC-130a.1a,RR-PP-130a.1a,RR-ST-130a.1a,RT-AE-130a.1a,RT-CH-130a.1a,RT-

CP-130a.1a,RT-EE-130a.1a,RT-IG-130a.1a,SV-CA-130a.1a,SV-HL-130a.1a,SV-LF-130a.1a,TC-IM-130a.1a,TC-SC-130a.1a,TC-SI-130a.1a,TC-TL-130a.1a,TR-AP-130a.1a,TR-CL-110a.3a,TR-MT-110a.3a

Todos los tipos de área de cartera con cobertura de datos

Industrial 702.44

IF-RE-130a.4

Portafolio, porcentaje que tiene calificación energética

Portafolio, porcentaje que tiene calificación energética

Portafolio, porcentaje que tiene calificación energética - *Porcentaje (%) por área de piso [xbrli:pure]* IF-RE-130a.4a

Industrial 0%

IF-RE-130a.5

Consideraciones de gestión energética de edificios, integración en el análisis de inversión inmobiliaria y la estrategia operativa IF-RE-130a.5a

Fibra Upsite integra las consideraciones de gestión energética de los edificios en su análisis de inversión inmobiliaria y estrategia operativa de la siguiente manera:

En el análisis de inversión: El Comité de Inversiones evalúa la eficiencia energética estructural de cada activo o desarrollo potencial como criterio de selección y aprobación.

En la estrategia operativa: La Emisora está en proceso de formalizar un acuerdo de suministro de energía limpia y renovable con un proveedor global de energía para todos los parques industriales del portafolio en operación, con implementación prevista para el horizonte 2026–2028. El acuerdo permitirá reducir las emisiones, fortalecer la propuesta de valor ante arrendatarios con compromisos sustentables, y habilitar el acceso a financiamiento verde en condiciones preferenciales. La eficiencia energética también se incorpora en los contratos de arrendamiento mediante cláusulas específicas y en la selección de contratistas mediante licitaciones competitivas con criterios de sustentabilidad.

Divulgación sobre gestión del agua

Divulgación sobre gestión del agua

Fibra Upsite registró un consumo total de agua de 3.34 miles de metros cúbicos (3,340 m³) durante 2025, correspondiente exclusivamente a las áreas comunes de los parques industriales bajo control operativo de la Emisora y a las oficinas corporativas del Administrador. El agua consumida por los arrendatarios en sus espacios

privativos es responsabilidad de cada arrendatario, cuenta con las aprobaciones municipales, estatales y federales correspondientes obtenidas durante el proceso de adquisición y desarrollo de cada predio, y está fuera del alcance de medición directa de la Emisora.

El 84.5% de la Superficie Bruta Arrendable del portafolio (173,417 m² de 205,337 m² totales) se ubica en mercados con estrés hídrico alto o extremadamente alto: Tijuana (52,970 m²; estrés extremadamente alto, dependencia >90% del Río Colorado) y Ciudad Juárez (120,447 m²; estrés alto, reducción proyectada de flujo hídrico en la cuenca norte). El 15.5% restante corresponde a Tlaxcala (31,920 m²; estrés medio). La gestión hídrica es identificada como uno de los riesgos físicos climáticos de mayor materialidad para el portafolio.

El 100% del agua utilizada en áreas comunes fue reciclada (9.92 miles m³ de agua reciclada), reflejando prácticas de gestión hídrica eficiente. La Emisora implementa infraestructura de captación pluvial y drenaje en los parques para reducir la dependencia del suministro externo y mitigar el impacto de inundaciones recurrentes en Tijuana y Ciudad Juárez.

IF-RE-140a.1

Extracción de agua, porcentaje con cobertura de datos

Extracción de agua, porcentaje con cobertura de datos

Extracción de agua, porcentaje con cobertura de datos - *Porcentaje (%) por área de piso [xbrli:pure]* IF-RE-140a.1a

Industrial 100%

Agua extraída con cobertura de datos en regiones con estrés hídrico base alto o extremadamente alto, porcentaje

Agua extraída con cobertura de datos en regiones con estrés hídrico base alto o extremadamente alto, porcentaje

Agua extraída con cobertura de datos en regiones con estrés hídrico base alto o extremadamente alto, porcentaje - *Porcentaje (%) por área de piso [xbrli:pure]* IF-RE-140a.1b

Industrial 0%

IF-RE-140a.2

Agua extraída

Agua extraída

Total de agua extraída - *Miles de metros cúbicos (m³)* CG-EC-130a.2a,CG-HP-140a.1a,EM-CM-140a.1a,EM-CO-140a.1a,EM-

EP-140a.1a,EM-IS-140a.1a,EM-MM-140a.1a,EM-RM-140a.1a,FB-AB-140a.1a,FB-AG-140a.1a,FB-MP-140a.1a,FB-NB-140a.1a,FB-PF-140a.1a,FB-RN-140a.1a,IF-EU-140a.1a,IF-RE-140a.2a,RR-BI-140a.1a,RR-PP-140a.1a,RR-ST-140a.1a,RT-CH-140a.1a,RT-CP-140a.1a,SV-HL-140a.1a,TC-ES-140a.1a,TC-IM-130a.2a,TC-SC-140a.1a,TC-SI-130a.2a

Todos los tipos de área de cartera con cobertura de datos

Industrial 3,340

Agua extraída en regiones con estrés hídrico base alto o extremadamente alto, porcentaje

Agua extraída en regiones con estrés hídrico base alto o extremadamente alto, porcentaje

Porcentaje de agua extraída en regiones con estrés hídrico de línea base alto o extremadamente alto -

Porcentaje (%) [xbrli:pure] CG-EC-130a.2c,CG-HP-140a.1d,EM-CM-140a.1c,EM-CO-140a.1c,EM-EP-140a.1c,EM-IS-140a.1c,EM-MM-140a.1c,EM-RM-140a.1c,FB-AB-140a.1d,FB-AG-140a.1c,FB-MP-140a.1d,FB-NB-140a.1d,FB-PF-140a.1c,FB-RN-140a.1c,IF-EU-140a.1c,IF-RE-140a.2b,RR-BI-140a.1c,RR-PP-140a.1c,RR-ST-140a.1c,RT-CH-140a.1c,RT-CP-140a.1c,SV-HL-140a.1c,TC-ES-140a.1c,TC-IM-130a.2c,TC-SC-140a.1c,TC-SI-130a.2c

Industrial 0%

IF-RE-140a.4

Descripción de los riesgos de la gestión del agua y análisis de estrategias y prácticas para mitigarlos - Moneda de presentación [CG-HP-140a.2a,FB-AB-140a.2a,FB-AG-140a.2a,FB-MP-140a.2a,FB-NB-140a.2a,FB-PF-140a.3a,IF-EU-140a.3a,IF-RE-140a.4a,RR-BI-140a.2a,RR-PP-140a.2a,RR-ST-140a.2a,RT-CH-140a.3a]

Riesgos identificados:

El estrés hídrico es el riesgo físico climático de mayor materialidad para el portafolio de Fibra Upsite. El 84.5% de la SBA (173,417 m²) opera en Tijuana y Ciudad Juárez, mercados con estrés hídrico alto o extremadamente alto. Estos factores pueden afectar la continuidad operativa de los arrendatarios en sectores de manufactura intensivos en agua, y limitar el desarrollo de nuevos activos industriales en el segundo ciclo de inversión.

El consumo de agua de los arrendatarios en sus espacios privativos está fuera del alcance de medición de la Emisora. La Emisora únicamente gestiona el consumo de áreas comunes (3.34 miles m³ en 2025). Todos los predios del portafolio cuentan con las aprobaciones municipales, estatales y federales correspondientes para el uso del suelo y la gestión del agua, obtenidas durante el proceso de adquisición y desarrollo de cada activo, de conformidad con la normatividad aplicable.

Estrategias de mitigación implementadas:

(i) Infraestructura de captación pluvial y drenaje en parques industriales para reducir dependencia del suministro municipal y mitigar inundaciones recurrentes; (ii) agua reciclada (9.92 miles m³); (iii) due diligence hídrico en evaluación de nuevas oportunidades de inversión; y (iv) en algunos casos, cláusulas contractuales que responsabilizan a los arrendatarios de la gestión eficiente del agua en sus espacios privativos.

Divulgación de gestión de impactos de sostenibilidad de inquilinos

Divulgación de gestión de impactos de sostenibilidad de inquilinos

La gestión de los impactos de sustentabilidad de los arrendatarios de Fibra Upsite opera mediante los siguientes mecanismos:

Contratos de arrendamiento: Podrías incluir cláusulas de eficiencia energética, obligación de mantener coberturas de seguro alineadas con los estándares de la Emisora, y disposiciones de cumplimiento de la normatividad ambiental y de uso de agua aplicable a las actividades de los arrendatarios en sus espacios privativos.

Perfil de arrendatarios: Las empresas multinacionales de manufactura y logística que conforman la base de arrendatarios del portafolio cuentan crecientemente con compromisos corporativos de descarbonización y gestión hídrica responsable, lo que alinea sus intereses con la estrategia ASG de la Emisora.

Energía renovable: La implementación del acuerdo de suministro de energía limpia y renovable en parques industriales beneficiará directamente a los arrendatarios con compromisos de reducción de huella de carbono, fortaleciendo la propuesta de valor del portafolio.

Build-to-Suit: En proyectos Build-to-Suit, los arrendatarios participan en la definición de estándares de sustentabilidad del inmueble desde etapas tempranas de diseño, incorporando sus requerimientos de eficiencia energética, gestión hídrica y certificación ambiental.

Límite arrendatario/propietario: El consumo de agua y energía de los arrendatarios en sus espacios privativos no está bajo control operativo directo de Fibra Upsite.

IF-RE-410a.2

Inquilinos, porcentaje con medición o submedición separada de consumo de electricidad de red

Inquilinos, porcentaje con medición o submedición separada de consumo de electricidad de red

Inquilinos, porcentaje con medición o submedición separada de consumo de electricidad de red - Porcentaje (%) por área de piso [xbri:pure] IF-RE-410a.2a

Industrial 0%

Inquilinos, porcentaje con medición o submedición separada de extracción de agua

Inquilinos, porcentaje con medición o submedición separada de extracción de agua

Inquilinos, porcentaje con medición o submedición separada de extracción de agua - Porcentaje (%) por área de piso [xbri:pure] IF-RE-410a.2b

Industrial 0%

IF-RE-410a.3

Fibra Upsite gestiona los impactos de sustentabilidad de sus arrendatarios mediante un enfoque integrado que combina disposiciones contractuales, diseño del activo y comunicación activa:

Medición: En 2025, el alcance de medición directa de la Emisora cubre el consumo energético (195,121 kWh / 702.44 GJ) y el uso de agua (3.34 miles m³) de las áreas comunes de los parques industriales y oficinas corporativas del Administrador. El consumo de los arrendatarios en sus espacios privativos no es medido directamente por la Emisora.

Incentivos contractuales: Los contratos de arrendamiento, en la mayoría de los casos, incluyen cláusulas de eficiencia energética y gestión hídrica responsable que responsabilizan a los arrendatarios del cumplimiento de la normatividad ambiental aplicable en sus espacios. La estructura de arrendamientos de largo plazo denominados en USD alinea los incentivos del propietario y los arrendatarios hacia el mantenimiento de activos de alta calidad y bajo costo operativo.

Mejora: La estrategia energética de suministro limpio y renovable en proceso de implementación con proveedor global beneficiará directamente a los arrendatarios al reducir su huella de carbono operativa sin costos adicionales de inversión propia. Nuestros proyectos incorporan los requerimientos de sustentabilidad de los arrendatarios desde el diseño, permitiendo la adopción de estándares LEED y tecnologías de eficiencia energética e hídrica desde la etapa constructiva.

Divulgación de adaptación al cambio climático

Divulgación de adaptación al cambio climático

Fibra Upsite ha implementado las siguientes medidas de adaptación al cambio climático en su portafolio industrial:

Resiliencia hídrica: Infraestructura de captación pluvial y drenaje en parques industriales para mitigar inundaciones recurrentes y reducir dependencia del suministro municipal en zonas de estrés hídrico alto y extremadamente alto. El agua reciclada fue de 9.92 miles m³ en 2025.

Resiliencia estructural: Construcción para mitigación de riesgos sísmicos; especificaciones de cubierta reforzada para granizo y heladas; diseño con aislamiento térmico para reducir el impacto del calor extremo.

Resiliencia energética: Estrategia activa de transición hacia suministro de energía 100% limpia y renovable para reducir la dependencia de la red eléctrica nacional y las emisiones Alcance 2 (actualmente 88.78 tCO₂e).

Resiliencia financiera: Contratos de arrendamiento de largo plazo denominados en USD con cobertura de seguros para riesgos físicos climáticos, que transfieren parcialmente el riesgo operativo a los arrendatarios y proveen estabilidad de flujos ante eventos climáticos adversos.

Due diligence climático: Incorporación de análisis de riesgos físicos (inundaciones, sequías, estrés hídrico, actividad sísmica, condiciones extremas) en el proceso de evaluación de nuevas oportunidades de inversión, con referencia a normas de construcción aplicables.

IF-RE-450a.2

Análisis de exposición al riesgo climático, grado de exposición sistemática de la cartera y estrategias de mitigación **IF-
HB-420a.2a, IF-RE-450a.2a**

Exposición sistemática de la cartera:

El 84.5% de la SBA del portafolio (173,417 m² en Tijuana y Ciudad Juárez) está expuesto a riesgos físicos climáticos de alta materialidad: estrés hídrico extremadamente alto (Tijuana), calor extremo con tendencia al alza (Ciudad Juárez), inundaciones pluviales recurrentes (ambos mercados) y heladas severas (Ciudad Juárez). El 15.5% restante (Tlaxcala, 31,920 m²) presenta exposición a granizo, heladas regulares y actividad sísmica en el Eje Neovolcánico.

Adicionalmente, la totalidad del portafolio está expuesta a riesgos de transición relacionados con la política energética mexicana, los requisitos de descarbonización de arrendatarios multinacionales y las expectativas ASG de inversionistas institucionales.

Estrategias de mitigación por mercado:

Tijuana: Monitoreo del régimen hídrico; diseño con infraestructura de drenaje; construcción bajo normas sísmicas; coberturas de seguros para riesgos físicos; due diligence hídrico en evaluación de nuevas inversiones.

Ciudad Juárez: Diseño con aislamiento térmico y ventilación natural para mitigar calor extremo; infraestructura de drenaje para inundaciones pluviales; especificaciones para heladas en sistemas hidráulicos expuestos; monitoreo de disponibilidad hídrica en cuenca norte.

Tlaxcala: Especificaciones de cubierta reforzada para granizo, infraestructura de drenaje y ventilación natural.

Transversal: Transición a energía renovable; lineamientos LEED en nuevos desarrollos; cobertura de seguros del portafolio completo; contratos de largo plazo en USD como mecanismo de estabilización financiera.

Métricas de actividad - Infraestructura - Bienes Raíces (IF-RE)

IF-RE-000.A

Activos de propiedad y edificios inmobiliarios

Activos de propiedad y edificios inmobiliarios

Activos de propiedad y edificios inmobiliarios - Número [xbrli:pure] IF-RE-000.Aa

Industrial 10

IF-RE-000.B

Activos de propiedad y edificios inmobiliarios, superficie arrendable

Activos de propiedad y edificios inmobiliarios, superficie arrendable

Activos de propiedad y edificios inmobiliarios, superficie arrendable - Metros cuadrados (m²) IF-RE-000.Ba

Industrial 205,337

IF-RE-000.C

Activos de propiedad y edificios inmobiliarios, porcentaje gestionado indirectamente

Activos de propiedad y edificios inmobiliarios, porcentaje gestionado indirectamente

Activos de propiedad y edificios inmobiliarios, porcentaje gestionado indirectamente - *Porcentaje (%) por área de piso [xbrli:pure]* IF-RE-000.Ca

Industrial 0%

IF-RE-000.D

Activos de propiedad y edificios inmobiliarios, tasa de ocupación promedio

Activos de propiedad y edificios inmobiliarios, tasa de ocupación promedio

Activos de propiedad y edificios inmobiliarios, tasa de ocupación promedio - *Porcentaje (%) [xbrli:pure]* IF-RE-000.Da

Industrial 100%

Divulgaciones de Sostenibilidad IFRS S1-S2

Clave de cotización/Número de fideicomiso	Denominación de la institución fiduciaria	Año de reporte
---	---	----------------

FIBRAUP/3218	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria	2025
--------------	---	------

Anexos [resumen]

Información adicional

(Adjunto)

Cartas de verificación

(Adjunto)

Información adicional

[411000-AR-NBIS3] Datos generales - Reporte Anual

Reporte Anual:	Anexo N Bis 3
Oferta pública restringida:	No
Tipo de instrumento:	Fideicomisos
Emisora extranjera:	No
Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:	No aplica.
En su caso, detallar la dependencia parcial o total:	No
Sociedad constituida con el fin de que el fideicomiso cumpla con su objeto y cuyas acciones o partes sociales sean propiedad en más de un 50% de dicho fideicomiso:	No



Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria.

Montes Urales 470, piso 1, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.



Upsite México S.A.P.I. de C.V.

Carretera México – Toluca No. 5420, Interior 2003, Piso 20, Colonia El Yaqui, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05320, Ciudad de México, México.

Clave de cotización:

FIBRAUP

Nombre de las bolsas donde están registrados:

Bolsa Mexicana de Valores S.A.B. de C.V.,

Concepto	Periodo Actual 2025-12-31
Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en circulación	53,444,497
Certificados bursátiles fiduciarios en tesorería	1,223,754

Número de fideicomiso:

3218

Datos relativos al contrato de fideicomiso:

Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración identificado con el No. 3218 (el “Fideicomiso” o el “Contrato de Fideicomiso”, según corresponda) de fecha 12 de junio de 2018, celebrado entre el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común, con la comparecencia el Administrador.

Fideicomisarios en primer lugar:

Los Tenedores, representados por el Representante Común, respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del Fideicomiso y los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs).

Fideicomisarios en segundo lugar:

No aplica.

Fideicomisarios en tercer lugar:

No aplica.

Otros Fideicomisarios:

No aplica.

Administrador del patrimonio del fideicomiso:

Operadora Upsite, S.A.P.I. de C.V.

Asesor del fideicomiso:

No aplica.

Indicación de cualquier otro(s) tercero(s) relevantes que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:

No existe ningún otro(s) tercero(s) relevantes que reciba(n) pago por parte del Fideicomiso.

Resumen de las características más relevantes del portafolio inmobiliario que conforman el patrimonio del fideicomiso:

Al 31 de diciembre de 2025, el portafolio de Fibra Upsite estaba compuesto por seis diferentes ubicaciones esto es, en los estados de Baja California, Chihuahua, Tlaxcala, Estado de México, Querétaro y Guanajuato.

HISTORIAL DEL PORTAFOLIO

El 21 de junio de 2018 en la Ciudad de México, bajo el código de pizarra FIBRAUP18, y autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, Fibra Upsite realizó su Oferta Pública Inicial en la Bolsa Mexicana de Valores logrando una colocación por 14,990,009 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs). El monto de la oferta fue de 554,630,333 pesos a un precio de 37 pesos por CBI, mientras que el valor del vehículo considerando la aportación de terrenos, al precio de la oferta pública fue de 1,198,774,544 pesos.

Al 31 de diciembre de 2018 nuestro portafolio contaba con dos terrenos con un área estimada de 219,469 metros cuadrados y una superficie bruta arrendable ("SBA") potencial de 95,097 metros cuadrados. Estas propiedades están ubicadas en dos de las zonas de mayor crecimiento industrial en el país, Tijuana y Ciudad Juárez.

Posteriormente, por virtud de la Asamblea General Extraordinaria de fecha 13 de noviembre de 2018 se aprobó la sustitución de los CBFIs destinados al proyecto del parque industrial San Martín Obispo, identificado para los efectos de Fibra Upsite como "Centro I", para la adquisición de dos terrenos ubicados en los Estados de Tlaxcala y Querétaro.

En consecuencia, con fecha 20 de febrero de 2019 se realizó la aportación del terreno en el Estado de Tlaxcala. Asimismo, con fecha 31 de enero de 2019, Fibra Upsite celebró un contrato privado de promesa de aportación de un terreno en el Estado de Querétaro, que fue modificado mediante diversos convenios, hasta lograr la formalización de la aportación, con una superficie aproximada de 315 mil metros cuadrados, lo cual nos da una potencial Superficie Bruta Arrendable (SBA) de 145 mil metros cuadrados.

En el mes de marzo de 2021 Fibra Upsite concretó la adquisición de 14.4 hectáreas de reserva territorial ubicada junto a nuestro parque industrial existente en Ciudad Juárez, Chihuahua, con el fin de desarrollar aproximadamente 70 mil metros cuadrados adicionales de SBA, para que en conjunto con el parque industrial existente se tenga una superficie aproximada de 120 mil m².

Al 31 de diciembre de 2025 nuestros proyectos y sus ubicaciones eran los siguientes:



Al cierre del 31 de diciembre 2025 nuestra reserva territorial consistía 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 Fibra Upsite 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

Portafolio “Mismas Tiendas”

Al 31 de diciembre 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
TIJ01	Tijuana	8,400	100%
TIJ02	Tijuana	15,017	100%
TIJ03	Tijuana	29,553	100%
CJS01	Cd. Juárez	13,901	100%
CJS02	Cd. Juárez	15,226	100%
CJS03	Cd. Juárez	20,344	100%
CJS04	Cd. Juárez	18,369	100%
CJS05	Cd. Juárez	18,369	100%
CJS06	Cd. Juárez	34,238	100%
TLAX01	Tlaxcala	31,920	100%
Total		205,337	100%

Portafolio Mismas Tiendas son las propiedades que han estado en operación (estabilizadas) por dos periodos comparables.

Portafolio Estabilizado

Al 31 de diciembre de 2025, Fibra Upsite no contaba con un 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 hace 12 meses.

Portafolio Total

Al 31 de diciembre 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 (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%

El índice de ocupación del portafolio de propiedades de Fibra Upsite al 31 de diciembre de 2025 fue del 100%.

Distribuciones, periodicidad y procedimiento de cálculo:

Los Tenedores de los CBFIs tendrán derecho a recibir las Distribuciones a prorrata.

La distribución de las ganancias se hará proporcionalmente de conformidad con la tenencia de CBFIs que tenga cada Tenedor, y no podrá excluirse a uno o más Tenedores en la participación individual que le corresponda de las ganancias asociadas a las inversiones con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

Las utilidades derivadas de las inversiones llevadas a cabo por el Fiduciario en Bienes Inmuebles, Inversiones Permitidas o de cualquier otra forma para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, que constituyan resultado fiscal del Fideicomiso, deberán ser distribuidas anualmente a los Tenedores en un monto no menor al noventa y cinco por ciento (95%) del resultado fiscal del Fideicomiso.

El Comité Técnico podrá resolver Distribuciones mayores al noventa y cinco por ciento (95%) del resultado fiscal del Ejercicio o incorporar cualquier cantidad de efectivo que se mantenga en el Patrimonio del Fideicomiso para su distribución a los Tenedores, con la anuencia del Administrador.

El Administrador, de conformidad con lo aprobado por el Comité Técnico, deberá instruir al Fiduciario, con por lo menos ocho (8) días hábiles de anticipación a la fecha en que se deba llevar a cabo la Distribución o Distribución en Efectivo. En seguimiento de lo anterior, el Fiduciario deberá dar aviso por escrito a la BMV, a Indeval y a la CNBV a través de los medios que estas determinen con por lo menos seis (6) días hábiles de anticipación a la fecha en que deba llevarse a cabo la Distribución o Distribución en Efectivo respectiva, debiendo señalar en el aviso respectivo, la fecha de distribución, el monto total a distribuirse a los Tenedores, diferenciando la cantidad correspondiente a reembolso de capital y resultado fiscal y demás datos que resulten necesarios.

Previo a cualquier Distribución, será necesario el cumplimiento de todo lo siguiente: a) Que el Comité Técnico apruebe los estados financieros del Fideicomiso, con base en los cuales se pretenda efectuar la entrega de Distribuciones o Distribuciones de Efectivo; b) Que el Comité Técnico apruebe el monto de la Distribución de Efectivo; c) Que la asamblea anual de Tenedores haya aprobado los estados financieros del Fideicomiso; y d) Que el Administrador, con base en la resolución del Comité Técnico, realice la instrucción respectiva al Fiduciario para la entrega de las Distribuciones o Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, con base en el monto total aprobado por el Comité Técnico y el número de CBFIs en circulación. Las entregas de Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs que correspondan a cada Tenedor. El monto de cada Distribución se realizará a través del Indeval, conforme a las disposiciones aplicables conforme a la LMV y la Circular Única de Emisoras.

Las Distribuciones se llevarán a cabo trimestral o semestralmente, según lo determine el Comité Técnico, siempre y cuando existan recursos líquidos disponibles para tal efecto en la Cuenta de Ingresos del Patrimonio del Fideicomiso. En todo caso, las Distribuciones deberán llevarse a cabo por lo

menos una vez al año, a más tardar el día 15 de marzo del año calendario inmediato siguiente a las Distribuciones que correspondan al ejercicio fiscal inmediato anterior, o con aquella periodicidad mínima y tiempo que requieran las disposiciones aplicables a las Fibras.

El 18 de diciembre de 2025, Fibra Upsite anunció su primer reembolso de capital por un monto total de USD \$1.10 por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario (CBFI), el cual será realizado en dos exhibiciones. El primer pago se efectuó el 29 de diciembre de 2025 por USD \$27.9 millones y el segundo será liquidado el 30 de abril de 2026 por el mismo monto, sujeto a la realización de una colocación de capital. Lo anterior significa un "Dividend Yield" Promedio Anual del período 2020-2025 del 9.42%, el cual es uno de los más atractivos de nuestra industria.

Fuente de las distribuciones:

Las Distribuciones y los pagos al amparo de los CBFI's serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar pagos de las demás comisiones, honorarios, gastos, obligaciones e indemnizaciones del Fiduciario, según se establece en el Fideicomiso.

A efecto de cumplir con las disposiciones que regulan a los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (FIBRAS), el Fiduciario deberá llevar a cabo las distribuciones a los Tenedores de los CBFI's, de conformidad con las instrucciones previas del Administrador, en el entendido de que el Fiduciario distribuirá cuando menos una vez al año, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del ejercicio inmediato anterior generado por los Activos Inmobiliarios integrantes del Patrimonio del Fideicomiso.

Al cierre del ejercicio fiscal correspondiente al 2025, no hubo Resultado Fiscal distribuible con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

Nivel de endeudamiento: 0

Índice de cobertura de servicio de la deuda: 0

Indicación de que no existe obligación de pago de principal ni de intereses:

No existe obligación de efectuar pagos o hacer Distribuciones al amparo de los CBFI's. Únicamente se pagarán Distribuciones a los Tenedores en la medida que los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso sean suficientes para dichos efectos. Ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni el Intermediario Colocador, ni el Fiduciario (salvo con los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso), ni cualesquiera de sus Afiliadas o subsidiarias serán responsables de realizar cualquier pago al amparo de los CBFI's. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso sea insuficiente para realizar Distribuciones o devoluciones al amparo de los CBFI's, no existe obligación alguna por parte del Fideicomitente, el Administrador, el Intermediario Colocador, el Representante Común, el Fiduciario ni de cualesquiera de sus Afiliadas o subsidiarias de realizar dichas Distribuciones o devoluciones al amparo de los CBFI's.

Indicación de que los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no son amortizables:

No existe obligación de efectuar pagos o hacer Distribuciones al amparo de los CBFI's. Únicamente se pagarán Distribuciones a los Tenedores en la medida que los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso sean suficientes para dichos efectos. Ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni el Intermediario Colocador, ni el Fiduciario (salvo con los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso), ni cualesquiera de sus Afiliadas o subsidiarias serán responsables de realizar cualquier pago al amparo de los CBFI's. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso sea insuficiente para realizar Distribuciones o devoluciones al amparo de los CBFI's, no existe obligación alguna por parte del Fideicomitente, el Administrador, el Intermediario Colocador, el Representante Común, el Fiduciario ni de cualesquiera de sus Afiliadas o subsidiarias de realizar dichas Distribuciones o devoluciones al amparo de los CBFI's.

Lugar y forma de pago de las distribuciones:

El monto de cada Distribución se acreditará, a través del Indeval, conforme a las disposiciones aplicables conforme a la LMV y la Circular Única de Emisoras. El Indeval está actualmente ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, México.

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, no hubo Resultado Fiscal por lo que no habrá Distribución respecto del ejercicio fiscal reportado.

Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:

Altor Casa de Bolsa S.A de C.V.

Depositario:

S. D. Indeval Institución para el deposito de valores S.A de C. V.

Régimen fiscal:

El fideicomiso se regula por lo establecido en los artículos, 187 y 188 LISR.

En su caso, dictamen valuatorio:

No aplica. Los CBFIs están inscritos en el Registro Nacional de Valores y son objeto de cotización en el listado de la Bolsa Mexicana de Valores.

La inscripción de los CBFIs no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el presente reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado por el ejercicio fiscal terminado al 31 de diciembre de 2025.

La mención de que los valores se encuentran inscritos en el registro:

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

Leyenda artículo 86 de la LMV:

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Leyenda Reporte Anual CUE:

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado

Periodo que se presenta:

Por ejercicio que se termino al 31 de diciembre 2025.

Índice

[411000-AR-NBIS3] Datos generales - Reporte Anual	1
[412000-NBIS3] Portada reporte anual	2
[413000-NBIS3] Información general.....	13
Glosario de términos y definiciones:.....	13
Resumen ejecutivo:.....	18
Factores de riesgo:.....	25
Otros valores emitidos por el fideicomiso:	39
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:	39
Destino de los fondos, en su caso:	39
Documentos de carácter público:.....	40
[421000-NBIS3] El fideicomiso	41
Historia y desarrollo del fideicomiso:	41
Descripción del negocio:	46
Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso estará enfocado a invertir:	50
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:.....	50
Principales clientes:.....	50
Legislación aplicable y régimen fiscal:	51
Recursos humanos:	55
Desempeño ambiental:.....	55
Información de mercado:.....	67
Estructura de administración:	78
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:	82
Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios:	83
Distribuciones:.....	83
Evolución de los activos del fideicomiso:	105
Desempeño de los activos del fideicomiso:.....	107

Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:	109
Contratos y acuerdos relevantes:	115
Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:	125
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	127
Audidores externos del fideicomiso:	128
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores:.....	129
Estructura del fideicomiso y principales tenedores:	129
[422000-NBIS3] Administrador del patrimonio del fideicomiso	137
Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:	137
Actividad Principal:	137
Recursos Humanos del administrador del patrimonio:	139
Estructura corporativa:.....	139
Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales del administrador del patrimonio:.....	140
Administradores y tenedores de los certificados:	140
[425000-NBIS3] Información financiera del fideicomiso	154
Información financiera seleccionada del fideicomiso:	154
Informe de créditos relevantes del fideicomiso:.....	159
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):	161
Resultados de la operación del fideicomiso:	162
Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:.....	166
Control Interno del fideicomiso:	169
Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del fideicomiso:	170
[428000-NBIS3] Información financiera de la administración interna	173
Información financiera seleccionada de la administración interna:.....	173
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación de la Administración Interna:	173

Resultados de la operación de la administración interna:173

Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la administración interna:173

[431000-NBIS3] Personas responsables174

[432000-NBIS3] Anexos175

[413000-NBIS3] Información general

Glosario de términos y definiciones:

Los términos definidos que en seguida se listan y se utilizan con mayúscula inicial, tendrán para todos los efectos, el significado que se les atribuye a continuación, mismo que será aplicable tanto a su forma singular como a su forma plural:

“Actinver Casa de Bolsa” significa, Actinver Casa de Bolsa S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.

“Activos Líquidos” significa, la suma de (i) el monto de efectivo e inversiones líquidas del Fideicomiso al cierre del trimestre de que se trate, más (ii) el importe del impuesto al valor agregado por recuperar en el trimestre estimado de recuperación, más (iii) la UAFIDA estimada después del pago de Distribuciones en Efectivo programadas al cierre del trimestre de que se trate, más (iv) el importe de cualquier línea de crédito revolvente contratada con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, que esté vigente, sea irrevocable y no haya sido dispuesta al cierre del trimestre de que se trate.

“Activos Totales” significa, la totalidad de los activos y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, considerando la información del último trimestre reportado, inmediato anterior a la fecha de cálculo.

“Administrador” significa, Operadora Upsite, S.A.P.I. de C.V.

“Afore” significa, Administradora de Fondos para el Retiro.

“Anexos” significa, cada uno de los anexos del Fideicomiso o del prospecto, según el contexto lo requiera.

“Apalancamiento” significa la relación de Deuda a Activos Totales que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, y es igual al resultado de dividir el importe de la Deuda entre el importe de Activos Totales, considerando la información del último trimestre reportado, inmediato anterior a la fecha de cálculo.

“Aportación de Bienes Inmuebles” significa, la aportación de Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, que realicen los Propietarios a cambio de CBFIs y/o efectivo.

“Asamblea de Tenedores” significa, la asamblea general de Tenedores en términos de la LMV y de la LGTOC.

“Auditor Externo” significa, una firma de auditoría externa independiente de reconocido prestigio internacional, contratada por el Fiduciario de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, conforme a lo previsto en el Fideicomiso; en el entendido de que la firma de auditoría externa independiente de reconocido prestigio internacional podrá ser sustituida en cualquier momento de acuerdo a las instrucciones del Comité Técnico.

“Bancomext” significa, Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo.

“Base para el Cálculo del Bono de Socios Fundadores” significa, la suma de los CBFIs que sean materia de la Oferta Pública, más los CBFIs reservados para los Propietarios en el Fideicomiso Escrow que aportaran inicialmente sus propiedades al Patrimonio del Fideicomiso, hasta donde alcancen para el pago de dicho Bono de Socios Fundadores.

“Beneficios a Empleados” significa, todos los beneficios a empleados que autorice el Comité Técnico previa opinión del Comité de Prácticas Societarias, incluyendo, más no limitándose a (i) seguro de vida, (ii) seguro familiar de gastos médicos mayores, (iii) arrendamiento de vehículos, (iv) gastos de gasolina, (v) peajes y viáticos, (vi) celulares y equipo de cómputo.

“Bienes Inmuebles” significa, conjuntamente, los Bienes Inmuebles Aportados, los Bienes Inmuebles Adquiridos y cualesquier otros bienes inmuebles en los términos del artículo 750 del Código Civil Federal, incluyendo, de manera enunciativa más no limitativa, todas las construcciones edificadas sobre los mismos, así como los terrenos sobre los cuales se encuentran edificadas.

“Bienes Inmuebles Adquiridos” significa, toda clase de Bienes Inmuebles adquiridos por el Fiduciario en cumplimiento a los fines del Fideicomiso, incluyendo, en su caso, derechos fideicomisarios que correspondan a dichos Bienes Inmuebles. Para los efectos de esta definición, el término definido incluye, de manera enunciativa más no limitativa, todas las construcciones edificadas sobre dichos Bienes Inmuebles y Derechos de Arrendamiento, según corresponda a cada uno de ellos, en su caso, que serán adquiridos por el Fiduciario de tiempo en tiempo conforme a las instrucciones del Administrador, el Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, con recursos derivados de la Emisión o que de cualquier otra forma formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.

“Bienes Inmuebles Aportados” significa, toda clase de Bienes Inmuebles, incluyendo, en su caso, derechos fideicomisarios que correspondan a dichos Bienes Inmuebles, que sean aportados en lo futuro por los Propietarios, conforme a lo previsto en el Fideicomiso, que incluirán, de manera enunciativa más no limitativa, todas las construcciones edificadas sobre los mismos, así como Derechos.

“BMV” significa, Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

“BTS” significa, Edificio a la medida.

“Cambio de Gestión Operativa” significa, a partir de la primera Emisión, la adquisición por cualquier razón (distinta de un incumplimiento a lo previsto en este Fideicomiso para dicha adquisición), por parte de una persona o grupo de personas o Tenedores que actúen conjuntamente, de la mitad más uno de los CBFIs con derecho a voto en circulación en ese momento.

“Certificados Bursátiles Fiduciarios o CBFS” significa, certificados bursátiles fiduciarios representativos de deuda con cargo exclusivamente al Patrimonio del Fideicomiso, que serán emitidos en una o varias emisiones conforme a lo previsto por el Prospecto y en los Suplementos de cada Emisión.

“CFF” significa, Código Fiscal de la Federación.

“Circular Única de Emisoras” significa, las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido o sean modificadas de tiempo en tiempo.

“Circular 1/2005” significa, la Circular 1/2005, emitida por el Banco de México, la cual contiene las Reglas a las que deberán sujetarse las Instituciones de Crédito, Casas de Bolsa, Instituciones de Seguros, Instituciones de Fianzas, Sociedades Financieras de Objeto Limitado y la Financiera Rural, en las operaciones de fideicomiso según la misma sea reformada o sustituida de tiempo en tiempo.

“Cluster” significa, grupo de empresas interrelacionadas que trabajan en un mismo sector industrial y que colaboran estratégicamente para obtener beneficios comunes.

“CNBV” significa, Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

“Colocación” significa, una colocación entre el gran público inversionista, de CBFIs o CBFS emitidos conforme a lo previsto en el Fideicomiso, por medio de oferta pública a través de la BMV, para los CBFIs, o la BMV o BIVA para el caso de los CBFS, o en mercados de valores reconocidos en el extranjero, en su caso, con intervención de un Intermediario Colocador.

“Comité Técnico” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Inciso 6.01 del Fideicomiso.

“Comité de Auditoría” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Inciso 7.01 del Fideicomiso.

“Comité de Inversiones” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Inciso 9.01 del Fideicomiso.

“Comité de Nominaciones” tiene el significado atribuido a dicho término en el Inciso 10.01 del Fideicomiso.

“Comité de Prácticas Societarias” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Inciso 8.01 del Fideicomiso.

“Contrato” o **“Fideicomiso”** significa, este contrato de fideicomiso identificado con el número 3218, según sea modificado de tiempo en tiempo.

“Contrato de Administración” significa el contrato que celebran el Fiduciario y el Administrador en la misma fecha de celebración del Fideicomiso, incluyendo cualesquiera modificaciones a dicho contrato que se realicen de tiempo en tiempo, previa autorización de la Asamblea de Tenedores, y se acuerden por escrito entre el Fiduciario y el Administrador, por virtud del cual el Administrador prestará los Servicios de Administración.

“Contratos de Arrendamiento” significa, contratos de arrendamiento sobre Bienes Inmuebles que el Fiduciario, a través del Administrador, celebre con terceros en cumplimiento a los fines del Fideicomiso, y cuyos derechos formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, según sean modificados de tiempo en tiempo. Los términos y condiciones de los contratos de arrendamiento, así como la necesidad de garantías u obligados solidarios, serán determinados por el Administrador o el Comité Técnico de acuerdo con sus respectivas facultades.

“Contrato de Colocación” significa un contrato de colocación a ser celebrado entre el Fiduciario y un Intermediario Colocador conforme a las instrucciones del Comité Técnico, para llevar a cabo la oferta y colocación de CBFIs o CBFS por medio de una oferta pública a través de la BMV o cualquiera otra bolsa de valores o mecanismo de negociación en México o cualquier otra jurisdicción, según corresponda.

“Contratos de Construcción” significa, contratos de construcción que el Fiduciario celebrará con terceros en cumplimiento de los fines del Fideicomiso, conforme a las instrucciones del Administrador o del Comité Técnico de acuerdo con sus respectivas facultades, para la construcción, mejoramiento o mantenimiento de Bienes Inmuebles que vayan a formar parte del Patrimonio del Fideicomiso, según sean modificados de tiempo en tiempo. Los términos y condiciones de los Contratos de Construcción, así como la necesidad de fianzas, garantías u obligados solidarios, serán determinados por el Administrador o el Comité Técnico conforme a sus respectivas facultades.

“Convenio de Adhesión” significa, un convenio que, conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, del Comité Técnico, o del Administrador, según sus respectivas facultades, celebre el Fiduciario con algún Propietario, mediante el cual dicho Propietario aporte al Patrimonio del Fideicomiso uno o más Bienes Inmuebles y se adhiera al Fideicomiso a cambio de CBFIs, o de una mezcla de pago en efectivo y CBFIs.

“Criterios de Elegibilidad” significa, las políticas y criterios generales conforme a los cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso, que serán determinadas por el Comité Técnico.

“Cuenta de Operación” significa, las cuentas que el Fiduciario abrirá en una o más entidades financieras a nombre del Fideicomiso en cumplimiento de las instrucciones del Administrador o del Comité Técnico, y a las que el Fiduciario depositará mensual, trimestral, semestral, anualmente o en cualquier momento, previa instrucción del Comité Técnico o del Administrador, cantidades con cargo al Patrimonio del Fideicomiso conforme al Presupuesto de Costos y Gastos de Operación aprobado por el Comité Técnico o conforme a las instrucciones del Administrador, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores respecto de inversiones o gastos no previstos en dicho presupuesto, para el pago de todos los gastos inherentes al Proyecto, a los Bienes Inmuebles o Derechos y en general para la operación del Fideicomiso, incluyendo, sin limitar, el pago puntual y oportuno de todos los impuestos, derechos y contribuciones que sean aplicables.

“Derechos” significa, cualquier derecho de cobro que por cualquier causa forme parte del Patrimonio del Fideicomiso.

“Derechos de Arrendamiento” significa, los derechos que el Fiduciario adquiera conforme lo previsto en el Fideicomiso, consistentes en los derechos de cobro y los ingresos derivados de cualquier Contrato de Arrendamiento.

“Deuda” significa (a) adeudos por dinero tomado en préstamo, (b) obligaciones derivadas de la colocación de instrumentos de deuda, ya sea en forma pública entre el gran público inversionista o en forma privada, (c) obligaciones como arrendatario conforme a arrendamientos que deben ser calificados como arrendamientos financieros conforme a la legislación aplicable o las NIIFs, (d) obligaciones derivadas de cartas de crédito o créditos documentarios, (e) obligaciones derivadas de instrumentos financieros derivados, y (f) obligaciones derivadas de fianzas, avales o garantías reales para garantizar obligaciones propias del Fideicomiso o de terceros, de los pasivos que se refieren los sub incisos del (a) al (d) anteriores.

“Directivos Relevantes” significa, los directivos de primer nivel que el Administrador contrate de tiempo en tiempo para la prestación de los Servicios de Administración conforme al Fideicomiso, incluyendo, sin limitar, al director general del Administrador. Por el término “directivos de primer nivel” se entenderá a los funcionarios, empleados, agentes o representantes del Administrador, que respondan o reporten directamente al director general del Administrador, conforme al organigrama aprobado por el Administrador de vez en vez.

“Distribución” significa, las utilidades generadas de las inversiones llevadas a cabo por el Fiduciario en Bienes Inmuebles, Inversiones Permitidas o de cualquier otra forma para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, que constituyan resultado fiscal del Fideicomiso y que serán distribuidas anualmente a los Tenedores en un monto no menor al noventa y cinco por ciento (95%) del resultado fiscal del Fideicomiso. El Comité Técnico podrá resolver en cualquier momento llevar a cabo una Distribución a los Tenedores mayor a dicho noventa y cinco por ciento (95%) del resultado fiscal del Fideicomiso, o incorporar cualquier cantidad de efectivo que se mantenga en el Patrimonio del Fideicomiso para su distribución a los Tenedores.

“Distribución de Efectivo” significa, una Distribución conjuntamente, en su caso, con cualquier otra cantidad de recursos líquidos que estén disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso para su distribución a los Tenedores, y que determine el Comité Técnico.

“Dólares” significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.

“Ejecutivos” significa, los funcionarios o empleados del Administrador, que el propio Administrador determine de tiempo en tiempo, para cada ejercicio fiscal del Fideicomiso, o de cualquier otra forma.

“Ejecutivos Relevantes del Administrador” significa, ejecutivos que determine el Administrador y que podrá cambiar o modificar para cualquier ejercicio fiscal, en cada caso, a su sola y exclusiva discreción.

“Emisión” significa, cada emisión de CBFIs o de CBFS que realice el Fiduciario de tiempo en tiempo, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y al amparo del Programa de Colocación.

“Estados Unidos” significa, los Estados Unidos de América.

“Eventos Relevantes” tiene el significado atribuido a eventos relevantes por la LMV vigente de tiempo en tiempo.

“EMISNET” significa, el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.

“FFO” significa, el flujo de operación, calculado en base a la utilidad (pérdida) integral consolidada del periodo menos el efecto neto de: conversión de operaciones extranjeras, impuesto a la utilidad, ganancia (pérdida) en revaluación de propiedades de inversión, depreciación de otros activos e impuesto pagado en efectivo. El FFO de Fibra Upsite está calculado de acuerdo a la guía propuesta por la Asociación Mexicana de FIBRAS Inmobiliarias.

“Fibra” o “Fibras” significa, los fideicomisos que se encuentren inscritos en el Registro de Fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles, de conformidad con las reglas que al efecto expida el SAT.

“Fideicomiso F1036” o “Fideicomiso Escrow” significa el fideicomiso identificado originalmente con el número CIB/3281, de fecha 17 de junio de 2019, celebrado, entre otros, por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, actuando única y exclusivamente como fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable CIB/3027, como fideicomitente, y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario, al cual fueron transferidos los certificados remanentes que se encontraban en dicho fideicomiso

Mediante Convenio Modificadorio y de Sustitución de Fiduciario de fecha 21 de agosto de 2025, CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, fue sustituido como fiduciario por Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., quedando el fideicomiso identificado en los registros de dicho fiduciario bajo el número F1036

“Fideicomiso Upsite” o “Fibra Upsite” significa el contrato de fideicomiso irrevocable de administración 3218 de fecha 12 de junio de 2018, celebrado entre el Fideicomitente, y Altor Casa de Bolsa S.A de C.V, en su carácter de representante común y Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria en su carácter de fiduciario, con la comparecencia del Administrador, según sea modificado de tiempo en tiempo.

“Fideicomitente” significa, Upsite México, S.A.P.I de C.V.

“Fideicomitente Adherente” significa, cualquier Propietario que aporte uno o más Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso a cambio de CBFIs para los proyectos iniciales, o proyectos futuros a cambio de CBFIs.

“Fiduciario o Emisor” significa, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el Fideicomiso.

“Incentivo por Desempeño” significa, la porción variable de los sueldos contemplada en el Presupuesto de Costos y Gastos de Operación que busca alinear los incentivos de los Ejecutivos con el desempeño de Fibra Upsite. Está basado en el cumplimiento de indicadores clave de desempeño (*“Key Performance Indicators”* o *“KPIs”*) revisados anualmente por el Comité Técnico.

“Indeval” significa, la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., o quien lo sustituya por ministerio de ley.

“Indicadores Clave de Desempeño” o “Key Performance Indicators” significa, una medida del desempeño de un proceso y está directamente relacionado con un objetivo fijado de antemano.

“Índice de Cobertura de Deuda” significa, la razón de cobertura del Servicio de la Deuda, resultante de dividir los Activos Líquidos, considerando la información del último trimestre reportado a la fecha de cálculo, entre el monto del Servicio de la Deuda a la fecha de cálculo.

“Ingresos por Arrendamiento” significa, todos los ingresos derivados de los Contratos de Arrendamiento que el Fiduciario reciba en cumplimiento a los fines del Fideicomiso. El Fideicomiso únicamente contará con ingresos derivados de Contratos de Arrendamiento. Cualquier otro servicio será prestado por terceros, y por lo tanto, aquellos otros ingresos serán sujetos a impuestos de conformidad con la legislación aplicable.

“Intermediario Colocador” significa, un intermediario financiero en México autorizado conforme a la ley para llevar a cabo la colocación de valores, que será designado por el Comité Técnico, y para el caso de una Colocación en el extranjero, el o los intermediarios que para tales efectos determine el Comité Técnico, en cada caso, para cada Emisión.

“Inversiones en Bienes Inmuebles” significa, las inversiones que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en Bienes Inmuebles que sean adquiridos o construidos con los recursos obtenidos de las Colocaciones o de cualquier otra forma con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

“Inversión Mínima del Patrimonio” significa, la inversión en Bienes Inmuebles sujetos a un Contrato de Arrendamiento con el que debe cumplir el Fideicomiso y que debe ser de al menos el 70% (setenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso en un plazo de 12 (doce) meses a partir de la fecha en que se realice cualquier Colocación de conformidad con las disposiciones fiscales que resulten aplicables de vez en vez.

“Inversiones Permitidas” significa, las inversiones que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso exclusivamente de conformidad con la Legislación Aplicable, que sean autorizadas para las Fibras, según lo determine el Comité Técnico. Inicialmente, el término Inversiones Permitidas incluye valores a cargo del Gobierno Federal de México inscritos en el RNV o CBFIs de fondos de inversión en instrumentos de deuda.

“ION” significa, ingreso operativo neto (*“net operating income”*), que consiste en el ingreso por arrendamientos menos los costos de operación directos atribuibles a las propiedades rentadas y que generaron ingresos durante el año de que se trate. Tanto los costos de operación sobre propiedades de inversión que no generaron ingresos durante el año, como los gastos de administración no están incluidos en el ION.

“ISR” significa, el impuesto previsto por la LISR.

“ISR Diferido” significa, el ISR a cargo de los Propietarios por la aportación de uno o más Bienes Inmuebles, que se difiera conforme a las disposiciones vigentes en ese momento de la LISR.

“IVA” significa, el impuesto previsto por la LIVA.

“Leyes Ambientales” engloba, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de Residuos, la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, la Ley General de Vida Silvestre, la Ley General de Salud, la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, la Ley General de Cambio Climático, el Reglamento Federal de Seguridad, Higiene y Medio Ambiente en el Trabajo, el Reglamento de la Ley General de Cambio Climático en Materia de Registro Nacional de Emisiones, y cualesquiera otras leyes y reglamentos federales, locales o municipales, que en materia ambiental sean aplicables o promulgadas en lo futuro, según cada uno de dichos ordenamientos sea modificado de tiempo en tiempo; también incluye el conjunto de Normas Oficiales Mexicanas que complementan las leyes y los reglamentos ambientales, y los tratados internacionales en materia ambiental de los que México sea parte.

“LIVA” significa, Ley del Impuesto al Valor Agregado.

“LISR” significa, Ley del Impuesto Sobre la Renta.

“LGTOC” significa, Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

“LMV” significa, Ley del Mercado de Valores.

“México” significa, los Estados Unidos Mexicanos.

“Miembro Independiente” significa, cualquier persona que reúna los requisitos previstos por las disposiciones aplicables de la LMV para ser considerado independiente.

“NIIFs” significa, las Normas Internacionales de Información Financiera (*“International Financial Reporting Standards”* o *IFRS* por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad *“International Accounting Standards Board”* aplicables a Fibra Upsite, vigentes de tiempo en tiempo.

“Reembolso de Capital” Se refiere a cualquier distribución realizada por el Fideicomiso a los tenedores que tenga como finalidad la devolución total o parcial de las aportaciones de capital previamente realizadas, conforme a las disposiciones aplicables

“Operaciones” tiene el significado atribuido a dicho término en el Inciso 23.01 del Fideicomiso.

“Operadora Upsite” significa, Operadora Upsite, S.A.P.I. de C.V.

“Pares” o **“Peers”** significa el grupo de compañías que operan en el mismo sector que Fibra Upsite y son comparables en tamaño y características.

“Partes” significa, conjuntamente el Fideicomitente, el Fiduciario, en su oportunidad, el Representante Común, y en su oportunidad los Fideicomitentes Adherentes.

“Partes Relacionadas” o **“Personas Relacionadas”** significan aquellas personas establecidas en el Artículo 2 fracción XIX de la LMV, según sea modificado de tiempo en tiempo o conforme a cualquier disposición que lo sustituya.

“Pesos” significa la moneda de curso legal de México.

“Patrimonio del Fideicomiso” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Inciso 4.01 del Fideicomiso.

“Pérdida Fiscal” significa, el déficit resultante de restar a los ingresos acumulables, las deducciones autorizadas, en términos de lo dispuesto por la LISR aplicable de tiempo en tiempo.

“Personas Indemnizadas” significa, los delegados fiduciarios, funcionarios y empleados del Fiduciario.

“PIB” significa, Producto Interno Bruto.

“Política de Endeudamiento” significa, la política de endeudamiento prevista en el Fideicomiso, que implica que el Fiduciario no podrá contratar ningún crédito, préstamo o financiamiento, cualquiera que sea su naturaleza, si el monto total insoluto de dichos créditos, préstamos o financiamientos implica un Apalancamiento mayor al cincuenta por ciento (50%), y el Índice de Cobertura de Deuda no podrá ser menor a 1, al momento y después de dar efecto a la contratación de dicho crédito, préstamo o financiamiento.

“Portafolio de Inversión” significa, el conjunto de propiedades que conforman el Patrimonio del Fideicomiso.

“Presupuesto de Costos y Gastos de Operación” significa, el presupuesto que tiene como objetivo cubrir todos los gastos de la operación y administración cotidiana de Fibra Upsite, dentro de los cuales se incluye, de manera enunciativa, más no limitativa, sueldos fijos y variables, gastos administrativos, viáticos, los Beneficios a Empleados, renta de oficinas y los demás gastos de operación y administración usuales de una Fibra, que deberá ser aprobado de manera anual por el Comité Técnico.

“Propietarios” significa, cualquier persona propietaria de uno o más Bienes Inmuebles, que aporte o transmita dichos Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, a cambio de CBFIs o una mezcla de CBFIs y efectivo.

“Representante Común” significa, Altor Casa de Bolsa S.A de C.V.

“Resolución Miscelánea Fiscal” significa, la Resolución Miscelánea Fiscal vigente de tiempo en tiempo o las disposiciones que la sustituyan.

“RNV” significa, el Registro Nacional de Valores a cargo de la CNBV.

“SAT” significa, el Servicio de Administración Tributaria.

“SEDI” significa, sistema electrónico de envío y difusión de información que a la bolsa de valores de que se trate, le sea autorizado por la CNBV.

“SBA” significa, Superficie Bruta Arrendable.

“Servicios de Administración” significa, los servicios que el Administrador prestará al Fideicomiso para la ejecución, desarrollo y administración de los Bienes Inmuebles, que consisten en la administración integral del Patrimonio del Fideicomiso para el logro y consecución de los fines del mismo, incluyendo, sin limitación, el (i) diseño, planeación, implementación y ejecución de los activos del Fideicomiso, (ii) la administración integral del Fideicomiso, que incluirá proporcionar directa o indirectamente todos los servicios para llevar la contabilidad, implementación del control interno, y cumplimiento de las disposiciones fiscales aplicables al Fideicomiso, incluyendo la presentación de las declaraciones aplicables, así como la cuantificación para el pago de impuesto y llevar a cabo las retenciones que procedan, (iii) servicios de asesoría legal, y (iv) todos los demás servicios que sean necesarios para la consecución de los fines del Fideicomiso, en los términos y sujeto a las condiciones establecidas en el Contrato de Administración.

“Servicio de la Deuda” significa el resultado de sumar (i) el monto de intereses sobre de la Deuda estimados para el trimestre de que se trate, más (ii) el monto de principal programado para amortizarse durante dicho trimestre, más (iii) gastos de capital recurrentes estimados para dicho trimestre, más (iv) gastos de desarrollo no discrecionales estimados para dicho trimestre.

“Socios Fundadores” significa, Rodolfo Gerardo Balmaceda García, Roque Alonso Trujillo Quintana y Alejandro Ituarte Egea.

“Supuestos de Indemnización” significa, el supuesto en que ocurra cualquiera de los siguientes eventos: (i) un Cambio de Gestión Operativa; o (ii) se resuelva por la Asamblea de Tenedores la liquidación anticipada del Fideicomiso, o (iii) se resuelva por la Asamblea de Tenedores la remoción del Administrador por una causa que sea determinada improcedente.

“Tenedores” significa, las personas que sean titulares o propietarios de CBFIs.

“UAFIDA” significa la utilidad operativa antes de costos financieros, impuestos, depreciación y amortización, para el trimestre de que se trate considerando la información financiera del Fideicomiso.

“Upsite México” significa, Upsite México, S.A.P.I. de C.V

Resumen ejecutivo:

Fibra Upsite (BMV: FIBRAUP18) es un vehículo inmobiliario especializado en el desarrollo, arrendamiento y administración de bienes inmuebles industriales.

Este vehículo representa una oportunidad única de inversión en el sector inmobiliario, ya que se enfoca en la maximización de valor a lo largo del ciclo de vida de los activos. A través del desarrollo de inmuebles industriales altamente eficientes, contribuimos a optimizar las operaciones de las empresas, al tiempo que generamos rendimientos atractivos para nuestros inversionistas. Nuestra participación abarca toda la cadena de desarrollo, desde la concepción del proyecto hasta su eventual enajenación, con un enfoque en la creación de valor a largo plazo y la adaptación a las tendencias del mercado.

Ante la volatilidad de los mercados derivada de las tensiones geopolíticas y comerciales globales, Fibra Upsite ha centrado su estrategia en atraer empresas vinculadas a las cadenas de suministro cuyo interés es reubicarse o expandirse en México. En este contexto, hemos capitalizado las oportunidades del nearshoring, fortaleciendo nuestra capacidad para atender de manera eficiente el mercado norteamericano.

El equipo administrador de Fibra Upsite cuenta con una amplia trayectoria en el sector inmobiliario industrial en México. Su esquema de compensación está alineado con los intereses de los inversionistas, ya que opera con un presupuesto anual e indicadores de desempeño, en lugar de comisiones, y no cuenta con una posición de control en la Fibra. Además, se rige por sólidos principios de gobierno corporativo y mejores prácticas que garantizan una operación institucional y transparente.

Eventos relevantes en 2025

- Abril:** Actualización de información periódica a solicitud de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”).
- Abril:** Notificación por parte de la CNBV del oficio número 211–2B/41568–MSMR/2025 de fecha 7 de abril de 2025, mediante el cual se impuso una sanción administrativa a la Emisora.
- Mayo:** Atención a la solicitud de la BMV en relacionada con movimientos inusitados de los CBFIs.
- Julio:** Recuperación de una fianza por \$105,063,646.97 pesos otorgada por un arrendatario anterior en el edificio de Tlaxcala.
- Agosto:** Suscripción de un convenio modificatorio y de sustitución, mediante el cual se llevó a cabo la designación de un nuevo Representante Común del Fideicomiso, derivado de las resoluciones adoptadas en la Asamblea Extraordinaria de Tenedores celebrada el 23 de julio de 2025. En este contexto, Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V. asumió dicha función a partir del 6 de agosto de 2025, fortaleciendo la representación de los intereses de los tenedores y la estructura de gobernanza del Fideicomiso.
- Septiembre:** Actualización de información periódica a solicitud de la CNBV.
- Octubre:** Modificación al título depositado en el INDEVAL que ampara el total de los CBFIs a efecto de reflejar: i) la cancelación de 2,812,868 (dos millones ochocientos doce mil ochocientos sesenta y ocho) de CBFIs; y ii) la sustitución del Representante Común de los Tenedores, en términos de la autorización emitida por la CNBV.
- Diciembre:** Anuncio y distribución del primer reembolso de capital por un monto total de USD \$1.10 por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario (CBFI), el cual será realizado en dos exhibiciones. El primer pago se efectuó el 29 de diciembre de 2025 y el segundo, por el mismo monto, será liquidado sujeto a la realización de una colocación de capital.

Resumen de información financiera comparativa por los últimos 3 ejercicios.

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.	31-Dec-25	31-Dec-24	31-Dec-23
Activo Circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	764,969,234	1,285,084,799	600,661,665
Cuentas por cobrar a clientes-neto	0	0	1,276,512
Otras cuentas por cobrar	2,919,318	2,835,132	1,595,798
Impuesto al valor agregado por recuperar	20,372,798	73,971,455	180,840,817
Total del Activo Circulante	788,261,351	1,361,891,387	784,374,791
Activo No Circulante			
Efectivo restringido	7,803,349	8,575,594	6,756,077
Otros activos	264,652	1,098,358	3,852,520
Propiedades de inversión	5,143,537,633	5,104,699,055	3,803,288,582
Total de Activo no Circulante	5,151,605,635	5,114,373,007	3,813,897,179
Total del Activo	5,939,866,986	6,476,264,394	4,598,271,970

Pasivo Circulante			
Porción circulante de deuda de largo plazo	51,280,877	43,943,892	22,948,384
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados y partes relacionadas	5,082,474	4,366,955	50,077,495
Rentas cobradas por anticipado	0	3,255,697	0
Total del Pasivo Circulante	56,363,351	51,566,543	73,025,878
Pasivo Largo Plazo			
Rentas cobradas por anticipado	20,454,437	23,368,312	19,247,528
Deuda a largo plazo	1,976,433,951	2,315,683,282	1,450,314,174
Depósitos en garantía	22,588,606	25,578,298	20,698,780
Total del Pasivo Largo Plazo	2,019,476,994	2,364,629,892	1,490,260,483
Total del Pasivo	2,075,840,346	2,416,196,436	1,563,286,361
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Patrimonio contribuido	1,314,000,917	1,919,049,257	1,919,049,257
Resultados acumulados	2,564,859,893	2,220,695,566	1,115,936,352
Recompra de CBFIs	(14,834,170)	(79,676,865)	0
Total del Patrimonio	3,864,026,640	4,060,067,958	3,034,985,609
Total del Pasivo y Patrimonio	5,939,866,986	6,476,264,394	4,598,271,970

Durante el cuarto trimestre de 2024 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.

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 también se ajustó la valuación de la recompra de CBFIs por Ps.9,722,878 en el Estado de Utilidad Integral.

Al cierre del ejercicio 2025, la liquidez de la empresa, medida como el total de efectivo y equivalentes de efectivo más efectivo restringido, ascendió a Ps.772,772,583, en comparación con Ps.1,293,660,393 al cierre de 2024, lo que representa una disminución derivada principalmente del uso de efectivo en actividades de inversión y financiamiento. A su vez, la liquidez al cierre de 2024 fue superior a la registrada en 2023, cuando ascendió a Ps.607,417,742.

Al 31 de diciembre de 2025, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.5,143,537,633, mostrando un incremento de 0.8% respecto a 2024. Por su parte, en 2024 el portafolio registró un crecimiento significativo frente a 2023, al pasar de Ps.3,803,288,582 a Ps.5,104,699,055.

Los pasivos de largo plazo al 31 de diciembre de 2025 fueron de Ps.2,019,476,994, incluyendo deuda bancaria, rentas cobradas por anticipado y depósitos en garantía. A su vez, en 2024 los pasivos de largo plazo aumentaron frente a 2023, cuando ascendían de Ps.2,364,629,892 a Ps.1,490,260,483.

El total del pasivo al 31 de diciembre de 2025 fue de Ps.2,075,840,346, lo que representa una disminución frente a Ps.2,416,196,436 al cierre de 2024. En contraste, en 2024 se observó un incremento respecto a 2023, cuando el total del pasivo fue de Ps.1,563,286,361.

Finalmente, el patrimonio total al cierre de 2025 fue de Ps.3,864,026,640, en comparación con Ps.4,060,067,958 al cierre de 2024, reflejando una ligera disminución afectada por el reembolso de capital y la cancelación de los CBFIS recomprados durante 2024. Por su parte, en 2024 el patrimonio mostró un crecimiento relevante frente a 2023, cuando ascendió a Ps.3,034,985,609.

Ps.	31-Dec-25	31-Dec-24	31-Dec-23
Ingreso por arrendamiento	286,312,743	255,110,105	176,503,725
Ingresos por CAM	18,046,533	18,621,296	12,263,837
Ingresos totales	304,359,276	273,731,401	188,767,562
Costo de operación	(22,534,698)	(22,687,365)	(16,007,206)
Gastos de administración	(108,606,296)	(104,320,639)	(131,296,678)
Utilidad (Pérdida) de operación	173,218,282	146,723,397	41,463,678
Otros ingresos	96,158,982	474,855	(5,108,118)
Intereses a favor y productos financieros	40,226,242	35,473,574	19,234,749
Gastos financieros	(134,547,076)	(120,378,499)	(78,260,247)
Utilidad (pérdida) cambiaria	141,258,740	(224,763,340)	108,115,156
Total resultado integral de financiamiento	46,937,906	(309,668,264)	49,089,659
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	27,849,157	1,266,716,145	(78,449,727)
Utilidad (pérdida) neta del periodo	344,164,327	1,104,246,132	6,995,492
Utilidad neta e integral básica por CBFi	6.1837	19.6285	0.1243
CBFi's en circulación *	55,656,259	56,257,365	56,257,365

* De este número de CBFIS 2,519,833, 2,142,833 y 1,782,327 no habían sido entregados al cierre de 2023, 2024 y 2025.

Los ingresos totales al cierre del 31 de diciembre de 2025 ascendieron a Ps.304,359,276, lo que representa un incremento respecto a Ps.273,731,401 en 2024. A su vez, en 2024 los ingresos mostraron un crecimiento significativo frente a 2023, cuando se ubicaron en Ps.188,767,562. Este incremento se explica principalmente por el aumento en los ingresos por arrendamiento, que pasaron de Ps.176,503,725 en 2023 a Ps.255,110,105 en 2024 y a Ps.286,312,743 en 2025.

Los gastos de administración totalizaron Ps.108,606,296 al cierre de 2025, en comparación con Ps.104,320,639 en 2024, mostrando un ligero incremento. En contraste, en 2024 se observó una reducción relevante frente a 2023, cuando estos ascendieron a Ps.131,296,678.

Como resultado, la utilidad de operación al cierre de 2025 fue de Ps.173,218,282, superior a los Ps.146,723,397 registrados en 2024. A su vez, en 2024 se presentó una mejora significativa respecto a 2023, cuando la utilidad de operación fue de Ps.41,463,678.

Durante 2025, la Fibra registró otros ingresos por Ps.96,158,982, en comparación con Ps.474,855 en 2024, lo que representa un incremento considerable. En 2023, este rubro registró una pérdida de Ps.5,108,118.

El resultado integral de financiamiento al cierre de 2025 fue positivo por Ps.46,937,906, en contraste con un resultado negativo de Ps.309,668,264 en 2024. Esta variación se explica principalmente por una utilidad cambiaria de Ps.141,258,740 en 2025, comparada con una pérdida cambiaria de Ps.224,763,340 en 2024. Por su parte, en 2024 el resultado fue inferior al de 2023, cuando se registró un resultado positivo de Ps.49,089,659.

El ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión ascendió a Ps.27,849,157 en 2025, significativamente menor al registrado en 2024 por Ps.1,266,716,145. En contraste, en 2023 se registró un ajuste negativo de Ps.78,449,727.

Como resultado de lo anterior, la utilidad neta del periodo al cierre de 2025 fue de Ps.344,164,327, en comparación con Ps.1,104,246,132 en 2024. A su vez, en 2024 se observó un incremento sustancial frente a 2023, cuando la utilidad neta fue de Ps.6,995,492.

Finalmente, la utilidad neta e integral básica por CBFi se ubicó en 6.1837 en 2025, comparada con 19.6285 en 2024 y 0.1243 en 2023. El número de CBFIs en circulación al cierre de 2025 fue de 55,656,259, en comparación con 56,257,365 en 2024 y 2023.

Cumplimiento al Plan de negocios

En el prospecto de la Oferta Pública Inicial (OPI), Fibra Upsite presentó un calendario para los distintos desarrollos dentro de su portafolio de oportunidades de inversión. Dicho plan abarcaba el primer ciclo de inversión para los años 2018-2025.

Inicialmente, tenía previsto desarrollar aproximadamente 211 mil metros cuadrados (Tabla 1), conforme al calendario de construcción presentado en la Tabla 2 y con las fechas de estabilización indicadas en la Tabla 3.

Durante el año 2025 ni 2024 no se llevó a cabo ninguna nueva construcción. Asimismo, los proyectos no sufrieron modificación alguna desde el 31 de diciembre de 2023.

Tabla 1.

	AREAS		
	TERRENO	PROSPECTO	REAL
NOROESTE I	119,469 m ²	50,906 m ²	52,970 m ²
NORTE II	100,000 m ²	44,191 m ²	49,471 m ²
NORTE I	144,000 m ²	96,991 m ²	70,976 m ²
TLAXCALA / CENTRO I	84,009 m ²	19,488 m ²	31,920 m ²
	447,478 m ²	211,576 m ²	205,337 m ²

Tabla 2.

	CONSTRUCCIÓN		
	PROSPECTO	REAL	DIFERENCIA
NOROESTE I	31-Jan-23	31-Mar-22	-10 Meses
NORTE II	31-Jul-21	30-Sep-22	14 Meses
NORTE I	30-Sep-24	30-Jun-23	-15 Meses
TLAXCALA / CENTRO I	31-Aug-21	31-Jan-20	-19 Meses
			-8 Meses

Tabla 3.

	ESTABILIZACIÓN		
	PROSPECTO	REAL	DIFERENCIA
NOROESTE I	31-Jul-23	31-Mar-22	-16 Meses
NORTE II	31-Oct-21	30-Sep-22	11 Meses
NORTE I	31-Mar-25	31-Dec-23	-15 Meses
TLAXCALA / CENTRO I	28-Feb-22	31-Mar-20	-23 Meses
			-11 Meses

Al cierre de 2023, el portafolio de Fibra Upsite estaba compuesto por activos ubicados en los estados de Baja California, Chihuahua, Tlaxcala, Estado de México, Querétaro y Guanajuato, con una Superficie Rentable Bruta (SBA) de 205,337 metros cuadrados. El portafolio total se terminó de construir ocho meses antes de lo estimado y se estabilizó once meses antes de lo programado.

Al 31 de diciembre de 2025, así como al 31 de diciembre de 2024, el portafolio de Fibra Upsite no ha sufrido ningún cambio, y está compuesto por activos ubicados en los estados de Baja California, Chihuahua, Tlaxcala, Estado de México, Querétaro y Guanajuato, con una Superficie Rentable Bruta (SBA) de 205,337 metros cuadrados.

Adicionalmente, el 100% de nuestro portafolio está rentado a largo plazo y los contratos de arrendamiento en su totalidad están denominados en dólares americanos. Esto refleja una prudente gestión por parte del Administrador de Fibra Upsite en el desarrollo y estabilización de las propiedades, en beneficio de nuestros inversionistas.

Historial del portafolio

Al 31 de diciembre de 2018 nuestro portafolio contaba con dos terrenos con un área estimada de 219,469 metros cuadrados y una SBA potencial de 95,097 metros cuadrados. Estas propiedades están ubicadas en dos de las zonas de más alto crecimiento económico del país, como son Tijuana y Ciudad Juárez.

Posteriormente, por virtud de la Asamblea General Extraordinaria de fecha 13 de noviembre de 2018 se aprobó la sustitución de los CBFIs destinados al proyecto del parque industrial San Martín Obispo, identificado como Centro I, para la adquisición de dos terrenos ubicados en los Estados de Tlaxcala y Querétaro.

En consecuencia, con fecha 20 de febrero de 2019 se realizó la aportación del terreno en el Estado de Tlaxcala. Asimismo, con fecha 31 de enero de 2019, Fibra Upsite celebró un contrato privado de promesa de aportación de un terreno en el Estado de Querétaro, que fue protocolizado mediante escritura pública con fecha de 31 de diciembre de 2020, con una superficie aproximada de 315 mil metros cuadrados, con una SBA potencial de 145 mil metros cuadrados.

En el mes de marzo de 2021 Fibra Upsite concretó la adquisición de 14.4 hectáreas de reserva territorial ubicada junto a nuestro parque industrial existente en Ciudad Juárez, Chihuahua, con el fin de desarrollar aproximadamente 70 mil metros cuadrados adicionales de SBA, para que, en conjunto con el parque industrial existente, se obtuviera una superficie total aproximada de 120 mil metros cuadrados.

Al cierre del 31 de diciembre 2025 nuestra reserva territorial consistía 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 Fibra Upsite 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

Portafolio “Mismas Tiendas”

Al 31 de diciembre 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
TIJ01	Tijuana	8,400	100%
TIJ02	Tijuana	15,017	100%
TIJ03	Tijuana	29,553	100%
CJS01	Cd. Juárez	13,901	100%
CJS02	Cd. Juárez	15,226	100%
CJS03	Cd. Juárez	20,344	100%
CJS04	Cd. Juárez	18,369	100%
CJS05	Cd. Juárez	18,369	100%
CJS06	Cd. Juárez	34,238	100%
TLAX01	Tlaxcala	31,920	100%
Total		205,337	100%

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

Portafolio Estabilizado

Al 31 de diciembre de 2025, Fibra Upsite no contaba con un 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 hace 12 meses.

Portafolio Total

Al 31 de diciembre 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 (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%

El índice de ocupación del portafolio de propiedades de Fibra Upsite al 31 de diciembre de 2025 fue del 100%.

Nuestras fortalezas

Consideramos que contar con un vehículo flexible, con capacidad de adaptación a las condiciones cambiantes del mercado, nos permite tomar decisiones de inversión de manera ágil y oportuna. La solidez de nuestro portafolio, nuestra disciplina financiera y una estructura de capital robusta nos posicionan favorablemente para identificar y ejecutar oportunidades de crecimiento de forma eficiente.

Nuestra especialización en el sector inmobiliario industrial, uno de los segmentos con mayor dinamismo y resiliencia en México, nos permite capitalizar tendencias estructurales como la relocalización de cadenas productivas y la creciente demanda por infraestructura logística y manufacturera. Este enfoque, combinado con la experiencia de nuestro equipo administrador, fortalece nuestra capacidad para originar nuevos proyectos.

Asimismo, nuestra posición como Fibra pública y desarrolladora de parques y edificios industriales nos permite participar activamente en iniciativas estratégicas impulsadas a nivel país, incluyendo programas de desarrollo e incentivos vinculados al Plan México, orientados a fortalecer la infraestructura industrial, fomentar la inversión y detonar el crecimiento regional.

Adicionalmente, Fibra Upsite ha validado su tesis de negocio mediante la ejecución disciplinada de su estrategia de inversión, desarrollo y monetización de activos. Como reflejo de lo anterior, el 18 de diciembre de 2025 se anunció el primer reembolso de capital a inversionistas por un monto total de USD \$1.10 por CBFi, equivalente a aproximadamente USD \$55.8 millones, a realizarse en dos exhibiciones. Este evento representa un hito relevante en la generación de valor del Fideicomiso y se traduce en un “Dividend Yield” promedio anual del 9.42% para el periodo 2020–2025, posicionándose como uno de los más atractivos dentro del sector.

En conjunto, estos elementos refuerzan nuestra capacidad para generar valor de largo plazo, manteniendo un enfoque prudente en la gestión de riesgos, disciplina en la asignación de capital y alineación con los intereses de nuestros inversionistas.

Equipo de administración experimentado

Los socios fundadores de Fibra Upsite cuentan con una amplia trayectoria en el sector inmobiliario industrial y con casi 200 años de experiencia conjunta trabajando como equipo. A lo largo de su trayectoria, han estructurado y ejecutado exitosamente vehículos de inversión tanto en mercados privados como públicos, así como desarrollado y operado infraestructura inmobiliaria industrial de alto impacto en México, consolidando un historial probado de generación de valor.

Fibra Upsite opera a través de oficinas estratégicamente ubicadas en Ciudad de México, Querétaro, Tijuana y Ciudad Juárez, así como con presencia en Estados Unidos a través de su oficina en El Paso, Texas. Esta plataforma operativa nos permite mantener cercanía con nuestros arrendatarios, atender de manera eficiente sus necesidades y, al mismo tiempo, identificar de forma oportuna nuevas oportunidades de inversión en mercados clave, particularmente en regiones beneficiadas por tendencias como el nearshoring.

El equipo de administración cuenta con una sólida experiencia en todas las etapas del ciclo inmobiliario, incluyendo la generación de proyectos, la adquisición, desarrollo, arrendamiento, operación y monetización de activos, así como en la estructuración de financiamientos y la administración de vehículos inmobiliarios listados en mercados públicos. Esta combinación de capacidades técnicas, conocimiento del mercado y disciplina en la ejecución constituye una ventaja competitiva relevante para Fibra Upsite.

Para más información respecto de los principales ejecutivos del Administrador ver apartado [421000-NBIS3 – El fideicomiso – Estructura del fideicomiso y principales tenedores – Principales ejecutivos].

Para más información respecto a la estructura del fideicomiso ver apartado [421000-NBIS3 – El fideicomiso – apartado d) – Contratos y Acuerdos Relevantes – I) Contrato de Fideicomiso].

Factores de riesgo:

La inversión en nuestros CBFIs conlleva riesgos que los inversionistas deben considerar cuidadosamente antes de tomar una decisión. El presente informe anual contiene información relevante para la evaluación de dichos riesgos, sin embargo, es fundamental que los inversionistas analicen la totalidad de la información disponible y, en su caso, busquen asesoría profesional. Los riesgos e incertidumbres que se describen a continuación, así como otros factores no mencionados o que actualmente no se consideran significativos, podrían afectar adversa y significativamente las actividades, los resultados de operación, las proyecciones, la situación financiera y la reputación de Fibra Upsite, así como el precio y la liquidez de los CBFIs. En caso de materializarse alguno de estos riesgos, los inversionistas podrían perder la totalidad o parte de su inversión.

La gestión integral de riesgos es un pilar fundamental de nuestra estrategia. Esta actividad nos permite identificar, evaluar, monitorear y mitigar los riesgos que enfrenta la empresa, incluyendo aquellos relacionados con el sector inmobiliario, la economía, el entorno regulatorio, el cambio climático y otros factores específicos de nuestro negocio. Este proceso es continuo y se adapta a la evolución del entorno y de nuestras operaciones.

Asimismo, la transición energética global y las crecientes expectativas regulatorias y de inversionistas en materia de sostenibilidad podrían requerir inversiones adicionales en eficiencia energética, reducción de emisiones y tecnologías limpias dentro de nuestras propiedades. La adopción de estándares ambientales más estrictos o cambios en políticas públicas relacionadas con emisiones de carbono, consumo energético o reportes climáticos podría incrementar nuestros costos operativos o de desarrollo, así como afectar la competitividad de ciertos arrendatarios intensivos en energía.

A continuación, se describen los principales riesgos que podrían afectar a Fibra Upsite. Es importante destacar que la materialización de uno o varios de estos riesgos podría tener un impacto significativo en la empresa.

RIESGOS RELACIONADOS CON EL NEGOCIO

Situación económica y de la industria

La concentración geográfica de los activos del portafolio en determinadas regiones del país podría exponer a Fibra Upsite a riesgos específicos de dichas zonas, incluyendo cambios regulatorios locales, condiciones económicas regionales, disponibilidad de infraestructura, fenómenos naturales o condiciones de seguridad. Un deterioro en las condiciones económicas o de inversión en dichas regiones podría afectar negativamente la ocupación, los niveles de renta o el valor de los activos del portafolio.

La demanda por espacios industriales en México ha mostrado un crecimiento relevante en los últimos años impulsado por tendencias como el nearshoring, mediante el cual diversas empresas han trasladado o expandido operaciones productivas hacia el país con el objetivo de acercar sus cadenas de suministro al mercado de América del Norte. Si bien esta tendencia ha generado oportunidades para el sector inmobiliario industrial, también puede provocar presiones en precios de tierra, costos de construcción, disponibilidad de infraestructura y competencia por arrendatarios estratégicos. No existe garantía de que estas tendencias se mantengan en el largo plazo o que Fibra Upsite pueda capturar plenamente dichas oportunidades.

El crecimiento reciente del sector inmobiliario industrial en México ha estado impulsado en parte por tendencias globales de relocalización de cadenas de suministro y estrategias de nearshoring por parte de empresas internacionales. Si bien estas tendencias han generado una mayor demanda por espacios industriales en diversas regiones del país, no existe garantía de que dicho crecimiento se mantenga en el futuro. Factores como cambios en políticas comerciales internacionales, condiciones macroeconómicas globales, modificaciones en tratados comerciales, decisiones estratégicas de corporaciones multinacionales o la aparición de destinos alternativos para la relocalización industrial podrían reducir el ritmo de crecimiento de esta tendencia. En caso de que la demanda asociada al nearshoring disminuya o se desacelere, el crecimiento del mercado inmobiliario industrial en México podría verse afectado, lo cual podría impactar negativamente los niveles de ocupación, los ingresos por arrendamiento y el valor de los activos del Fideicomiso.

Adicionalmente, las tensiones geopolíticas a nivel global, incluyendo conflictos en regiones estratégicas para la producción y distribución de energía, podrían generar disrupciones en las cadenas de suministro, volatilidad en los precios de energéticos (particularmente petróleo y gas) y presiones inflacionarias a nivel global. Estos factores pueden incidir en los costos de operación de las empresas, en sus decisiones de inversión y expansión, así como en la estabilidad de los flujos comerciales internacionales. En este contexto, un entorno de mayor incertidumbre geopolítica podría afectar la demanda por espacios industriales, la actividad económica en México y, en consecuencia, los niveles de ocupación, los ingresos por arrendamiento y el valor de los activos del Fideicomiso.

Factores sociopolíticos y ambientales

Las políticas públicas instrumentadas por el Gobierno Federal pudieran afectar las condiciones del mercado y esto pudiera tener un impacto negativo en nuestra operación.

Particularmente, la operación de Fibra Upsite debe de cumplir con las disposiciones previstas en un vasto universo de regulación ambiental, por ejemplo:

- i. Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
- ii. Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
- iii. Ley Federal de Responsabilidad Ambiental.
- iv. Reglamento Federal de Seguridad, Higiene y Medio Ambiente de Trabajo.
- v. Ley General de Salud.
- vi. Ley General de Cambio Climático.
- vii. Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.
- viii. Ley General de Vida Silvestre.
- ix. Reglamento de la Ley General de Cambio Climático en Materia del Registro Nacional de Emisiones.

La normativa de esta materia no es exclusivamente federal, esto es, se debe considerar que también existe regulación a nivel local e incluso municipal. El objeto de dichas normas concierne desde los aspectos más amplios como la protección al ambiente en general hasta temas particulares, como la gestión de residuos.

De igual manera, las leyes mexicanas facultan a un amplio número de actores para iniciar procedimientos administrativos, civiles e incluso penales en diversos supuestos, por ejemplo, la existencia de “daño al ambiente” o “desequilibrio ecológico”. Cada ley prevé un sistema de sanciones que varía dependiendo del tipo y gravedad de la infracción. Es importante considerar que no todas las leyes pudieran aplicar a los Arrendatarios por igual, esto es, algunos Arrendatarios podrían verse sujetos a obligaciones adicionales (por ejemplo, las previstas en la Ley General de Cambio Climático en tratándose de Registros de Emisiones, y su reglamento).

En algunos supuestos, la responsabilidad recae en el propietario u operador de manera objetiva. Por ello, a pesar de que se procurará que los Arrendatarios den cumplimiento a sus obligaciones en materia de medio ambiente o que indemnicen a Fibra Upsite en el caso contrario, podríamos estar sujetos a responsabilidad en virtud del título de propiedad sobre los Bienes Inmuebles y no podemos asegurar que los Arrendatarios cumplan con la obligación de indemnización de manera puntual. Por otro lado, las obligaciones en materia ambiental pudieran tener un impacto en la capacidad de pago de los Arrendatarios, que podría redundar en un retraso en el pago de las rentas.

En relación con la materia, los Bienes Inmuebles podrían colindar con, o estar próximos a propiedades donde, entre otras cosas:

- i. Se almacenen sustancias peligrosas o tóxicas (por ejemplo, BPCs), por ejemplo en tanques subterráneos.
- ii. Se hayan realizado o realicen actividades que generen sustancias tóxicas o peligrosas.

Todo lo anterior podría afectar el desempeño de Fibra Upsite, toda vez que implica costos – incluso no recuperables – entre otras cosas, por evaluaciones ambientales en casos de adquisición o venta, el análisis de riesgos ambientales, la cuantificación de daños o cumplimiento de sanciones.

Finalmente, no podemos asegurar que la regulación en materia ambiental no cambiará ni que no aumentarán las obligaciones a los que las Operaciones están sujetas, teniendo un impacto en nuestros costos.

Volatilidad de mercados financieros

El acceso a recursos financieros para nuestra operación depende de la volatilidad e incertidumbre de los mercados de crédito y de valores. Este factor pudiera afectar la capacidad de Fibra Upsite para obtener capital, contratar o refinanciar deuda, entre otras cosas. En efecto, la volatilidad de los mercados financieros no solo constituye una dificultad para acceder a recursos para el desarrollo de nuestras operaciones, sino que incluso, pudieran impedirlo completamente. En consecuencia, nos podríamos enfrentar a la situación en la que tengamos que disponer de Bienes Inmuebles u otros activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, lo cual podría afectar negativamente nuestra capacidad para pagar otras deudas y cumplir con otras obligaciones contraídas previamente. Podríamos vernos obligados a buscar fuentes alternativas de financiamiento que resulten menos ventajosas y, en consecuencia, que afecten nuestro Portafolio de Inversión.

Desaceleración económica de los diferentes sectores objetivo

Una desaceleración económica se traduce en un mercado en el cual el levantamiento de capital y el financiamiento pueden ser limitados y volátiles. De enfrentarnos a semejante panorama económico, podríamos no ser capaces de realizar las inversiones necesarias para implementar el plan de negocios para Fibra Upsite, terminar proyectos en desarrollo, o cumplir con nuestras obligaciones y compromisos cuando se venzan. El acceso a capital depende de circunstancias sobre las cuales Fibra Upsite no tiene control, como las condiciones generales de mercado, la percepción en el mercado de nuestros ingresos actuales y potenciales en el futuro, y de las Distribuciones de Efectivo y precio de mercado de nuestros CBFIs. Podríamos no estar en posición de aprovechar las ventajas de oportunidades de inversión atractivas para el crecimiento si somos incapaces de tener acceso a los mercados de capital oportunamente y en términos favorables.

Aumento de la competencia

El sector de Fibras en México cada vez más institucionalizado ha crecido. La competencia a la que se enfrenta Fibra Upsite por parte de otros propietarios, desarrolladores y operadores de bienes inmuebles de mayor tamaño y que cuentan con mayor facilidad para acceder a recursos es un factor a considerar. Nuestros competidores pudieran estar dispuestos a aceptar mayor nivel de riesgo que nosotros y podrían ofrecer condiciones más atractivas a los arrendatarios. Algunas de las consecuencias del aumento en la competencia son una reducción en las oportunidades de inversión o una reducción en nuestro poder de negociación. En consecuencia, nuestro rendimiento financiero podría verse afectado de manera adversa e importante.

Restricciones en materia operativa y financiera

Al contratar cualquier tipo de deuda, es usual que se pacten restricciones usuales que limitan la libertad operativa del negocio, lo que podría afectar nuestra política de distribución y de operación y nuestra capacidad de obtener financiamientos adicionales. Dichas limitaciones podrían restringir nuestra capacidad para: (i) adquirir activos o negocios o disponer de ellos, (ii) incurrir en mayor endeudamiento, (iii) prelación de pago de deuda sobre Distribuciones, (iv) hacer gastos de capital, (v) crear garantías reales sobre bienes, (vi) celebrar arrendamientos, inversiones o adquisiciones, (vii) participar en fusiones o adquisiciones, o (viii) de otra manera, realizar las actividades a que se refiere el Fideicomiso sin el consentimiento de los acreedores.

Asimismo, dichos financiamientos podrían requerir que se mantengan índices financieros específicos para cumplir con ciertas obligaciones, incluyendo índices de cobertura de interés mínimos, índices de endeudamiento máximos, patrimonio neto mínimo y requisitos de capitalización con valores de renta variable mínimos. La falta de cumplimiento de cualquiera de estos compromisos, incluyendo los índices de cobertura financiera, podría producir una morosidad o acelerar parte o todos nuestros financiamientos, lo que podría tener un efecto material adverso sobre nosotros.

Daños o pérdidas por fenómenos naturales y cambio climático

Los fenómenos naturales, incluyendo el cambio climático, son factores que pudieran impactar significativamente los proyectos de desarrollo de Bienes Inmuebles que mantenemos en línea. En efecto, algunos proyectos se encuentran en áreas que presentan mayor probabilidad a ser afectadas por este tipo de fenómenos. Dichos fenómenos incluyen de manera enunciativa, pero no limitativa, temblores, inundaciones y nevadas. Alternativamente, algunas propiedades podrían ubicarse en regiones susceptibles a sufrir sequías o escasez de agua, lo cual puede resultar en aumentos inesperados en los costos de abastecimiento de agua de nuestros arrendatarios. Una pérdida de esta índole pudiera no estar asegurada o exceder los límites de nuestra política de seguros, lo cual significaría una pérdida del capital invertido en las propiedades dañadas, y una reducción en los ingresos futuros anticipados derivados de dichas propiedades, lo cual puede afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

Desarrollo de propiedades industriales

La disponibilidad de infraestructura energética, particularmente suministro de energía eléctrica suficiente y confiable, es un factor crítico para el desarrollo y operación de propiedades industriales. En algunas regiones de México se han observado limitaciones en la capacidad de transmisión y distribución eléctrica, así como retrasos en la obtención de autorizaciones para nuevas interconexiones. Estas limitaciones podrían retrasar el desarrollo de nuevos proyectos, afectar la capacidad de ciertos arrendatarios para operar sus instalaciones o requerir inversiones adicionales en infraestructura, lo cual podría impactar negativamente los tiempos de desarrollo y la rentabilidad de los proyectos.

La disponibilidad de tierra con vocación industrial en ubicaciones estratégicas podría ser limitada en ciertas regiones del país, particularmente en aquellas con alta demanda derivada del crecimiento del sector manufacturero y logístico. Asimismo, el incremento en el precio de la tierra industrial, cambios en regulaciones de uso de suelo o restricciones en procesos de urbanización podrían afectar nuestra capacidad para desarrollar nuevos proyectos en condiciones económicamente favorables. Estos factores podrían incrementar los costos de desarrollo, reducir la rentabilidad esperada de nuevos proyectos o limitar la capacidad de Fibra Upsite para expandir su portafolio de propiedades industriales.

Los riesgos derivados del desarrollo de propiedades industriales, que impactarían negativamente nuestro desempeño financiero, son, entre otros, los siguientes:

- i. Retraso o imposibilidad de obtener autorizaciones y permisos por parte del gobierno en relación con la zonificación, impacto ambiental, construcción, ocupación, energía eléctrica, entre otros;
- ii. Arrendamientos en condiciones menos favorables de las que hemos estimado (en relación, por ejemplo, con precios o la superficie bruta arrendable efectivamente autorizada);
- iii. Imprecisión en los estudios para el desarrollo de los Bienes Inmuebles en el Portafolio de Inversión (que se podría hacer evidente una vez iniciado el desarrollo);
- iv. Defectos en el desarrollo que se tengan que corregir;
- v. Retrasos en el desarrollo del Portafolio de Inversión por causas diversas (contractuales, ambientales, etc.) y costos reales que excedan los previstos, que impacten desfavorablemente la rentabilidad estimada;
- vi. Las oportunidades de desarrollo que exploramos podrían no materializarse o tener que abandonarse por contingencias; y podríamos no ser capaces de sustituir dichas inversiones por otras equivalentes, lo que podría impactar desfavorablemente en la rentabilidad estimada;

El desarrollo de propiedades industriales está sujeto a variaciones en los costos de construcción, incluyendo el precio de materiales como acero, cemento, equipos eléctricos y sistemas especializados, así como costos de mano de obra y servicios de construcción. Factores como disrupciones en las cadenas de suministro, cambios en políticas comerciales, aranceles, inflación o escasez de materiales podrían generar incrementos en dichos costos. Si los costos reales de desarrollo exceden las estimaciones originalmente previstas, la rentabilidad de los proyectos podría verse afectada negativamente y los tiempos de ejecución podrían extenderse.

Las consecuencias de los riesgos anteriores, de manera enunciativa pero no limitativa podrían ser:

- i. Gastos no previstos.
- ii. Imposibilidad de completar parcial o totalmente un desarrollo.
- iii. Imposibilidad de reiniciar los proyectos suspendidos.
- iv. Impacto en los resultados de las operaciones, flujo de efectivo, y/o precio de los CBFIs.
- v. Penalidades derivadas de la falta de cumplimiento en la entrega de edificios a clientes.

Retrasos o mejoras en nuestras propiedades

Las renovaciones, remodelaciones, mejoras o cualquier otro servicio adicional implican inversiones en nuestras propiedades para satisfacer las necesidades de nuestros Arrendatarios. Si no podemos enfrentar este aumento en los gastos e inversiones, nuestros Arrendatarios podrían no renovar sus contratos, o se pudiera presentar una situación en la que no podamos atraer a nuevos clientes. También, podríamos vernos obligados a hacer concesiones en el precio de renta. El resultado sería una reducción en los ingresos y por lo tanto, en el efectivo disponible para efectuar Distribuciones.

Los activos inmobiliarios no son líquidos

Las inversiones de carácter inmobiliario no cuentan con liquidez. Lo anterior, puede afectar nuestra flexibilidad para tener un Portafolio de Inversión óptimo de acuerdo a las cambiantes condiciones de los mercados. De existir la necesidad de vender alguna propiedad para obtener liquidez o para cumplir debidamente con nuestros compromisos, existe la posibilidad de que tengamos que realizar alguna desinversión por debajo de los niveles del mercado, sujeta además al pago de impuestos por traslado de dominio, derechos registrales y otros, que pudieran impactarnos negativamente y, consecuentemente, el monto de los dividendos que pudieran pagarse a nuestros Tenedores.

Nuestra capacidad para vender activos inmobiliarios en términos favorables para Fibra Upsite depende de factores fuera de nuestro control, incluyendo la competencia por parte de otros participantes en el sector, la demanda de posibles compradores y el acceso a financiamiento por parte de estos. Dada la incertidumbre de las condiciones de mercado que podrían afectar la futura venta de los inmuebles, no podemos asegurar que dicha venta se obtenga con un margen de utilidad o que podremos siquiera venderlas.

Estamos requeridos a obtener autorizaciones, permisos y licencias

Nuestras actividades de inversión se encuentran sujetas a la reglamentación mexicana de uso de suelo, así como a reglamentaciones específicas que pueden existir en diferentes regiones y que requieren de autorizaciones, licencias y permisos por parte de las autoridades federales, estatales y municipales. La obtención de dichos permisos en ciertas partes de México lleva tiempo. De haber negativas o retrasos por parte de las autoridades en dichos procesos, la actividad normal de nuestro negocio pudiera verse afectada de forma negativa. Asimismo, cambios en la legislación y reglamentaciones en este sentido, incluyendo cambios en la legislación ambiental o cambios derivados de la presión de grupos locales, pudieran tener un impacto adverso sobre nuestro negocio.

Podríamos no ser capaces de completar desarrollos o adquisiciones que pudieran hacer crecer nuestro negocio

Nuestra estrategia de crecimiento incluye el desarrollo o la adquisición de propiedades individuales cuando se presentan oportunidades únicas. Nuestra capacidad para desarrollar o adquirir propiedades en condiciones satisfactorias y de integrarlas y operarlas exitosamente como parte de nuestro negocio está sujeta a los riesgos siguientes:

- podríamos desarrollar o adquirir propiedades que, una vez desarrolladas o adquiridas, no aumenten nuestros resultados, y podríamos no ser capaces de administrar y arrendar exitosamente dichas propiedades para cumplir con expectativas;
- podríamos no ser capaces de generar suficiente flujo de efectivo de nuestras operaciones o levantar el capital o de obtener el financiamiento en condiciones satisfactorias o en lo absoluto para completar un desarrollo o una adquisición;
- podríamos no ser capaces de adquirir las propiedades deseadas debido a la competencia de otros inversionistas inmobiliarios con mayores recursos financieros o de otro tipo de recursos, incluyendo otras sociedades operadoras de inmuebles y fondos de inversión;
- podríamos necesitar incurrir en gastos adicionales a los presupuestados para el desarrollo de propiedades o para hacer mejoras necesarias a las propiedades adquiridas;

- podríamos adquirir propiedades sin recurso, o con recurso limitado, por pasivos, conocidos o desconocidos, tales como de limpieza por contaminación ambiental, reclamaciones de arrendatarios, vendedores u otras personas contra los antiguos dueños de las propiedades y reclamaciones por indemnizaciones de socios generales, directores, funcionarios y demás Personas Indemnizadas por los antiguos dueños de las propiedades;
- los contratos para la adquisición de propiedades generalmente están sujetos a ciertas condiciones para el cierre incluyendo la terminación de manera satisfactoria de las investigaciones de auditoría, por lo que podríamos invertir grandes cantidades de capital y tiempo en posibles adquisiciones que seamos incapaces de consumir;
- el proceso de desarrollo o adquisición o posible desarrollo o adquisición de una nueva propiedad podría desviar la atención de nuestro equipo de administración del resto de las operaciones de nuestro negocio; y
- podríamos no ser capaces de integrar las nuevas adquisiciones de manera rápida y eficiente a nuestra cartera y operaciones.

No podemos garantizar que seremos capaces de manejar exitosamente todos los factores que son necesarios para asegurar el crecimiento exitoso de Fibra Upsite. Si no somos capaces de encontrar oportunidades de adquisición adecuadas, o si no somos capaces de consumir las adquisiciones en condiciones favorables, o de operar las propiedades adquiridas para cumplir con nuestras metas, ello podría tener un efecto adverso y significativo en el negocio, condición financiera, resultados de operaciones, perspectivas y flujo de efectivo del Fideicomiso.

Sucesión de funcionarios clave

La experiencia y reputación de nuestros funcionarios clave son un activo valioso para Fibra Upsite, cruciales para la atracción de clientes y el desarrollo de nuestras operaciones. Su liderazgo influye directamente en nuestra capacidad para identificar oportunidades de inversión, ejecutar estrategias de crecimiento y mantener relaciones sólidas con nuestros grupos de interés.

Sin embargo, no podemos garantizar la continuidad de estos funcionarios clave a largo plazo. La pérdida de uno o varios de ellos ya sea por renuncia, jubilación u otras causas, podría afectar nuestra capacidad operativa, la atracción de nuevos clientes y la ejecución de nuestros planes de expansión. En consecuencia, un cambio en la composición de nuestro equipo de liderazgo podría tener un impacto negativo en nuestra situación financiera y resultados operativos.

Incurrir en deuda para financiar adquisiciones

Las obligaciones financieras futuras derivadas de la Deuda que contratemos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso pueden restringir nuestra flexibilidad y capacidad operacional para hacer crecer nuestro negocio, a través de adquisiciones o de otra manera. Si no llegamos a contar con capital en términos y condiciones que estimemos aceptables, es probable que tengamos que reducir el número de propiedades que podemos adquirir y el retorno apalancado generado por las propiedades que sí adquiramos pudiera ser menor. La posibilidad de refinanciar la deuda que se contrate está sujeta a todos los factores anteriores y puede verse afectada por nuestra posición financiera, resultados de operación y flujos de efectivo futuros. Todos estos acontecimientos pueden tener un efecto material adverso en nuestro desempeño financiero.

Posibles problemas legales con los Arrendatarios

Existe la posibilidad de que los arrendatarios de los Bienes Inmuebles no paguen las rentas a tiempo o no paguen en absoluto. Esta falta de pago podría afectar negativamente los Ingresos y por tanto el desempeño financiero de Fibra Upsite. Como resultado de lo anterior, el desempeño de Fibra Upsite depende en gran parte de su capacidad de rentar los espacios en términos económicamente favorables, lo cual depende de la estabilidad financiera de los arrendatarios, quienes podrían sufrir en cualquier momento un cambio en su negocio. Los arrendatarios podrían incumplir en el pago de sus rentas, retrasar el inicio del arrendamiento, decidir no a extender o renovar los Contratos de Arrendamiento a su vencimiento o en términos favorables para Fibra Upsite o, en su caso, ejercer sus derechos de terminación anticipada. Fibra Upsite hará frente a dichos incumplimientos. Sin embargo, si se llegara a dar un número importante de incumplimientos el desempeño financiero de Fibra Upsite podría verse afectado negativamente.

Adicionalmente, una parte relevante de nuestros ingresos podría provenir de un número limitado de Arrendatarios. La concentración de ingresos en determinados Arrendatarios incrementa la exposición de Fibra Upsite al riesgo de incumplimiento, reestructuración financiera, terminación anticipada de contratos de arrendamiento o no renovación de los mismos. En caso de que uno o más de dichos Arrendatarios experimenten dificultades financieras, decidan reducir su presencia en el país o relocalizar sus operaciones, los ingresos por rentas, la ocupación de los Bienes Inmuebles y el flujo de efectivo del Fideicomiso podrían verse afectados de manera adversa.

Adicionalmente, la solicitud de concurso mercantil de los arrendatarios puede afectar adversamente la percepción de las rentas que generen los Bienes Inmuebles. La solicitud de concurso mercantil de los arrendatarios podría dar lugar a la terminación de sus Contratos de Arrendamiento, lo que podría afectar negativamente la condición financiera de Fibra Upsite. La solicitud de concurso mercantil por parte de los arrendatarios podría impedir o eliminar la capacidad de Fibra Upsite para cobrar los saldos adeudados y pagos de rentas futuras.

Se podría dar el caso que, aunque se haya terminado el Contrato de Arrendamiento, el arrendatario permanezca en posesión de la propiedad arrendada y el arrendador (Fibra Upsite) tendría que iniciar un procedimiento legal ante un tribunal mexicano en la jurisdicción donde se encuentre el Bien Inmueble respectivo. El proceso judicial de desalojo de sus Arrendatarios incumplidos podría demorarse así como su sustitución por nuevos arrendatarios, lo que podría afectar negativamente el desempeño financiero de Fibra Upsite.

Riesgos relacionados con los activos del Fideicomiso

Existe el riesgo de que terceros puedan formular reclamaciones, incluso infundadas, respecto de la titularidad, posesión o derechos de uso sobre los inmuebles del Fideicomiso. Dichas reclamaciones podrían derivar en controversias legales, retrasos en el desarrollo o disposición de los activos, limitaciones en su uso o explotación, o en intentos de presión para obtener beneficios indebidos.

En caso de materializarse, estas situaciones podrían generar costos legales adicionales, afectar la operación de los inmuebles, impactar la capacidad para celebrar o mantener contratos de arrendamiento, o retrasar la ejecución de proyectos, lo que podría afectar adversamente los resultados del Fideicomiso.

Tijuana (TIJ01, TIJ02, TIJ03, TIJ04)

Estrés hídrico: Tijuana depende en más del 90% del Río Colorado como fuente externa de agua y enfrenta un déficit estructural documentado, siendo identificada como una de las zonas con mayor estrés hídrico en México. El riesgo de restricciones de suministro es real y creciente para los arrendatarios industriales que requieren agua de manera continua.

Actividad sísmica: La ciudad presenta fallas sismogénicas activas con sismicidad histórica que incluye eventos de magnitud 6.0 a 6.9, así como zonas de suelo con potencial de licuefacción. Se encuentra en una de las franjas sísmicas más activas de México, en la frontera con California.

Inundaciones y escurrimientos: Por su topografía accidentada y precipitaciones intensas de corta duración, Tijuana es altamente vulnerable a escurrimientos rápidos e inundaciones, con una probabilidad de recurrencia promedio de cada 3 años. Los activos industriales en zonas bajas o cercanas a arroyos son los más expuestos.

Incendios forestales: La vegetación perimetral requiere de incendios periódicos para su ciclo natural, haciendo que los incendios sean frecuentes con riesgo estacional entre noviembre y agosto.

Vientos extremos y tolvaneras: Se registran rachas de hasta 80 km/h con posibilidad de tolvaneras, que pueden dañar cubiertas metálicas, paneles solares y equipos expuestos en patios industriales.

Ciudad Juárez (CJS01, CJS02, CJS03, CJS04, CJS05, CJS06)

Calor extremo: Alto Los veranos alcanzan regularmente 40°C durante julio y agosto, con tendencia al alza por el cambio climático. Esto incrementa la demanda de energía para climatización, presiona los sistemas eléctricos locales y eleva los costos operativos de los arrendatarios.

Inundaciones pluviales: Medio-Alto Existen afluentes de arroyos con características hidrológicas que generan inundaciones recurrentes en zonas industriales, con múltiples eventos documentados entre 2009 y 2019.

Granizo y tormentas eléctricas: Medio Eventos documentados de granizo y tormentas eléctricas con impacto en cubiertas industriales, claraboyas y equipos de aire acondicionado.

Heladas e inviernos extremos: Medio Temperaturas mínimas de hasta -10°C en Chihuahua, con riesgo de daño a tuberías expuestas, sistemas de rociadores contra incendio y accesos durante eventos invernales severos.

Sequía y estrés hídrico: Medio Las olas de calor y sequías son identificadas como amenazas climáticas crecientes para Chihuahua, con proyecciones de reducción significativa en el flujo de ríos de la cuenca norte del país en el largo plazo.

Vientos y torbellinos: Medio El noreste de Chihuahua presenta condiciones para formación de torbellinos con rachas que pueden provocar daños en estructuras ligeras, señalética y equipos exteriores.

Tlaxcala (TLAX01)

Granizo: Las tormentas de granizo son uno de los principales fenómenos perturbadores identificados en el Atlas de Peligros municipal. Los techos metálicos de naves industriales son particularmente vulnerables a eventos de alta intensidad.

Heladas: Alto Tlaxcala registra heladas regulares con temperaturas bajo cero en temporada invernal, representando riesgo para sistemas hidráulicos, tuberías expuestas y accesos a las propiedades.

Lluvias extremas e inundaciones: Medio Las inundaciones pluviales y fluviales están catalogadas como riesgo en el Atlas municipal, exacerbadas por la topografía irregular del Eje Neovolcánico donde se ubica el estado.

Sequía: La zona Puebla-Tlaxcala está catalogada entre las regiones con mayor desequilibrio entre demanda hídrica y disponibilidad propia en México, con riesgo de restricciones que pueden afectar procesos industriales intensivos en agua.

Actividad sísmica: La ubicación en el Eje Neovolcánico implica actividad geológica latente. Aunque el riesgo es menor que en Tijuana, debe considerarse en las especificaciones estructurales de los desarrollos.

Riesgos ambientales transversales en todo el portafolio

Cambios en política energética y regulación de energías renovables en México: Las modificaciones al marco regulatorio del sector eléctrico, incluyendo restricciones a contratos con generadores privados y cambios en los esquemas de generación distribuida, pueden encarecer o limitar el acceso a energía limpia certificada. Esto afecta tanto la competitividad operativa de los arrendatarios como la estrategia de suministro renovable del Fideicomiso.

Endurecimiento de estándares de eficiencia energética en edificios industriales: Los estándares de eficiencia energética aplicables a inmuebles industriales tienden a endurecerse de manera progresiva. Activos desarrollados entre 2018 y 2023 podrían requerir inversiones de adecuación en iluminación, aislamiento térmico o generación solar para mantener su competitividad y retener arrendatarios con compromisos ambientales estrictos.

Introducción de impuestos o gravámenes al carbono: La eventual introducción o endurecimiento de mecanismos de precio al carbono en México podría incrementar los costos operativos de arrendatarios en sectores intensivos en energía, afectando su rentabilidad y capacidad de pago. Indirectamente, presionaría el valor de los activos sin infraestructura de baja huella de carbono.

Requisitos crecientes de certificación ambiental como condición para arrendatarios institucionales: Un número creciente de empresas multinacionales condiciona la selección de inmuebles a la obtención de certificaciones como LEED, etc.

Presión de inversionistas institucionales por cumplimiento de criterios ASG: Las afores y fondos de pensiones internacionales han intensificado sus requerimientos de divulgación ASG como criterio de elegibilidad de inversión. El rezago frente a pares en métricas verificables podría traducirse en menor demanda por los CBFIs, afectando su precio de mercado y el costo de capital del Fideicomiso.

Cambios en preferencias de arrendatarios hacia espacios con suministro de energía renovable certificada: Arrendatarios con compromisos de descarbonización corporativa priorizan inmuebles con acceso a energía limpia certificada. La incapacidad de ofrecer este atributo podría afectar la renovación de contratos vigentes y la atracción de nuevos clientes de alto perfil.

Renegociación del T-MEC con nuevos capítulos de sustentabilidad y requisitos de huella de carbono en cadenas de suministro: Una eventual renegociación del T-MEC que incorpore exigencias de sustentabilidad o estándares de huella de carbono para productos exportados a Estados Unidos podría modificar los requerimientos operativos de los arrendatarios de Fibra Upsite, particularmente en los mercados fronterizos de Tijuana y Ciudad Juárez.

Restricciones a la expansión industrial por nuevas regulaciones de uso de suelo y agua en zonas de estrés hídrico: La reforma a la Ley de Aguas Nacionales y el endurecimiento de regulaciones de uso de suelo en zonas de alta demanda hídrica podrían limitar el desarrollo de nuevos activos industriales, afectando directamente el segundo ciclo de inversión del Fideicomiso en Querétaro, Irapuato y los mercados fronterizos.

Exposición reputacional ante incumplimiento de compromisos de reporte ASG ante la BMV y la CNBV: El incumplimiento o la divulgación incompleta de métricas ASG ante reguladores y el mercado puede generar sanciones administrativas.

Aumento en costos de financiamiento para activos que no cumplan criterios de taxonomía verde: La banca de desarrollo y los mercados de capital internacional aplican criterios de taxonomía verde para determinar las condiciones de financiamiento. Activos que no califiquen bajo estos criterios podrían acceder a financiamiento en condiciones menos favorables, incrementando el costo de capital del segundo ciclo de inversión.

Concentración de ingresos en determinados arrendatarios o sectores

Una parte relevante de los ingresos de Fibra Upsite podría provenir de un número limitado de Arrendatarios o de determinados sectores industriales. La pérdida de uno o varios Arrendatarios relevantes, la terminación anticipada de contratos de arrendamiento o el deterioro financiero de dichos Arrendatarios podría afectar negativamente los ingresos, los flujos de efectivo y la capacidad de Fibra Upsite.

Variaciones en la valuación de los Bienes Inmuebles

El valor de los Bienes Inmuebles que integran el Patrimonio del Fideicomiso es determinado periódicamente mediante avalúos realizados por valuadores independientes. Dichas valuaciones se basan en supuestos y estimaciones respecto de variables de mercado, tasas de capitalización, niveles de ocupación y condiciones económicas generales. Cambios en estos supuestos o en las condiciones del mercado inmobiliario podrían generar reducciones en el valor de los activos, lo cual podría afectar los valores de Fibra Upsite.

Posibilidad de incumplimiento en los Convenios de Adhesión por parte de los Propietarios

No obstante que los Propietarios declaren en los Convenios de Adhesión que se celebren en lo futuro el cumplimiento de todas sus obligaciones como titulares de los derechos fideicomisarios que les corresponden derivado de las aportaciones al Patrimonio del Fideicomiso, existe el riesgo de que ocurran incumplimientos por parte de dichos Propietarios. Los incumplimientos por parte de los Propietarios pueden versar sobre las aportaciones mismas o las obligaciones de indemnización u otras a las que Fibra Upsite tenga derecho, entre otras. En caso de ocurrir, esta situación podría afectar de manera adversa la operación de Fibra Upsite.

RIESGOS RELACIONADOS CON MÉXICO

El entorno político, regulatorio e institucional en México se encuentra sujeto a cambios que pueden impactar la dirección de las políticas públicas, la actividad económica y el marco jurídico aplicable a las operaciones del Fideicomiso. Durante los últimos años se han observado diversas reformas legales y constitucionales, así como ajustes en políticas públicas en sectores estratégicos, lo cual podría continuar en el futuro.

Existe el riesgo de que se implementen cambios adicionales en la Constitución, leyes federales, reglamentos o criterios regulatorios que modifiquen el marco legal y operativo aplicable, incluyendo aspectos fiscales, administrativos, energéticos o relacionados con el sector inmobiliario. Asimismo, la evolución del marco institucional, incluyendo posibles modificaciones al sistema judicial, podría incidir en la certeza jurídica y en la forma en que se resuelven controversias.

Adicionalmente, la capacidad de México para mantener relaciones comerciales estables con Estados Unidos y otros socios comerciales relevantes continúa siendo un factor clave para el desempeño económico del país. Cambios en la política comercial, la imposición de barreras arancelarias o modificaciones a acuerdos comerciales podrían afectar las exportaciones, la inversión extranjera y el crecimiento económico.

Los eventos políticos y regulatorios en México pueden afectar significativamente las condiciones de mercado, incluyendo el valor del peso mexicano frente a otras monedas, las condiciones generales de la economía y del sector inmobiliario, los niveles de inflación y tasas de interés, así como el marco fiscal y regulatorio aplicable. Asimismo, factores como la disponibilidad de infraestructura y servicios públicos, incluyendo energía eléctrica, así como condiciones de estabilidad política y social, podrían tener un impacto directo en el negocio del Fideicomiso.

No podemos asegurar que los cambios en el entorno político, regulatorio o institucional en México, sobre los cuales no tenemos control, no tengan un efecto adverso en nuestro negocio, situación financiera o resultados de operación.

Condición macroeconómica

Nuestros resultados de operación dependen de las condiciones macroeconómicas en México. En el pasado, México ha experimentado diversos periodos de crisis económica, causados por factores internos y externos, que se han traducido en contracciones económicas, depreciación de la moneda, altos niveles de inflación y tasas de interés, reducciones de flujos de capital extranjero, disminución de liquidez en el sector bancario, altos índices de desempleo e inestabilidad social. Como resultado de lo anterior, un decrecimiento de la economía pudiera resultar en una menor demanda de nuestras propiedades provocando un estancamiento en nuestros ingresos y un efecto adverso en nuestros márgenes de utilidad.

Históricamente, México ha experimentado altas tasas de interés real y nominal. Si bien recientemente las tasas de interés han bajado, una elevación de las mismas por factores internos o externos, pudieran impactarnos negativamente en la contratación de nueva deuda denominada en pesos mexicanos.

Disposiciones legales, ambientales y de seguridad.

Los requisitos legales, incluyendo los ambientales y de seguridad, que se traducen en la obtención de permisos y licencias, están regulados a nivel federal, local y municipal. De manera enunciativa, pero no limitativa, podemos enfrentarnos a:

- i. Restricciones de uso de propiedades.
- ii. Restricciones de zonificación.
- iii. Necesidad de autorizaciones otorgadas por autoridades locales.
- iv. Restricciones en el uso de agua y descarga de aguas residuales.
- v. Restricciones para mitigar los riesgos de incendios y sismos.
- vi. Requisitos para eliminar y disminuir materiales peligrosos y tóxicos.

Estas políticas y los cambios que se pudieran presentar en el futuro tendrían un impacto adverso en nuestros costos y posibilidades de desarrollo. En caso de no lograr obtener los permisos correspondientes esto se traduciría en demoras e incluso, imposibilidad de llevar a cabo ciertos proyectos.

Tipo de cambio, inflación y tasas de interés.

Factores macroeconómicos (como la inflación, el tipo de cambio, las tasas de interés, la disminución del consumo, etc.), aunado a la disponibilidad de créditos y la confianza de los inversionistas, tienen una influencia en los resultados de operación de Fibra Upsite. No podemos garantizar que no existirán crisis económicas que impacten los factores recién mencionados y por lo tanto, repercutan en nuestra situación financiera.

En cuanto al tipo de cambio, una disminución del valor del peso frente al dólar implica un aumento en los costos de contratar en esa divisa. Una depreciación del peso aumentaría el importe principal de deuda contratada en moneda extranjera. A pesar de los esfuerzos del gobierno para estabilizar el peso, no podemos garantizar que no habrá fluctuaciones perjudiciales en un futuro. Estas fluctuaciones, entre otras cosas, podrían implicar un obstáculo para la adquisición de activos en otra divisa y la inversión.

Las devaluaciones o depreciaciones severas del Peso también pueden dar como resultado la interrupción de los mercados de cambio de divisas internacionales. Esto puede limitar nuestra capacidad para transferir o para convertir Pesos en Dólares y en otras monedas, por ejemplo, para el propósito de hacer pagos oportunos de interés y capital de cualquier deuda denominada en Dólares, y puede tener un efecto adverso en nuestra

posición financiera, resultados de operación y flujos de caja, por ejemplo, aumentando en términos de Pesos la cantidad de nuestras obligaciones denominadas en moneda extranjera y la tasa de mora entre nuestros prestamistas. Si bien el gobierno mexicano no restringe actualmente el derecho o la capacidad de los mexicanos o de personas o entidades extranjeras de convertir Pesos en Dólares o de transferir otras monedas fuera de México, podría instituir políticas restrictivas de control de cambio en el futuro. No podemos predecir el efecto que tendría en nuestro negocio cualquier medida de control de cambios establecida por el gobierno mexicano.

Si México experimenta altas tasas de inflación en el futuro, podríamos no ser capaces de ajustar las rentas que les cobramos a nuestros arrendatarios para que no afecte negativamente el flujo de la empresa. Asimismo, altas tasas de interés en pesos pudieran incrementar el costo de la deuda que Fibra Upsite pudiera contratar.

Cambios en la legislación

La legislación en México se ha caracterizado por ser susceptible a reformas constantes. Para Fibra Upsite, es particularmente relevante la legislación tributaria, toda vez que pudiera implicar un cambio al régimen fiscal aplicable a la estructura prevista en los documentos de operación, y afectando el monto de las Distribuciones. No podemos garantizar que los elementos relacionados con el tratamiento fiscal de las Fibras no se vean afectados en perjuicio de los Tenedores, derivado de dichas reformas. Tampoco podemos garantizar que el Ejecutivo no introduzca nuevos gravámenes. Todo lo anterior afectaría las Distribuciones.

RELACIÓN MÉXICO – ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

México y Estados Unidos están profundamente interconectados económicamente, especialmente a través de acuerdos como el T-MEC. Sin embargo, los cambios en las políticas comerciales y económicas de Estados Unidos, bajo la administración del Presidente Trump, podrían tener un impacto negativo en la economía mexicana y en nuestras operaciones.

Las medidas proteccionistas, como la imposición de aranceles y la guerra comercial con otros países, generan incertidumbre, y podrían afectar las exportaciones mexicanas, interrumpir las cadenas de suministro y frenar la inversión extranjera. Estos factores podrían reducir la demanda por nuestras propiedades y aumentar los costos operativos, afectando significativamente nuestro desempeño económico.

Riesgo tecnológico y ciberseguridad

Los ataques cibernéticos, como accesos no autorizados, robo de datos, malware o ataques de denegación de servicio (*DDoS*), podrían comprometer la seguridad de nuestras redes y sistemas de información, afectando la operación de Fibra Upsite, el fideicomitente y el Administrador. Estos incidentes pueden generar interrupciones operativas, filtraciones de datos sensibles, costos adicionales por medidas correctivas, sanciones regulatorias y un impacto negativo en nuestra reputación y relación con inversionistas y arrendatarios. A pesar de nuestras inversiones en ciberseguridad, la naturaleza dinámica de las amenazas tecnológicas implica un riesgo constante para la continuidad del negocio.

La falta de modernización tecnológica podría reducir la competitividad de nuestros activos, afectar su eficiencia operativa y limitar su atractivo para los arrendatarios.

ASG (Ambiental, Social y de Gobernanza)

Los riesgos ASG (ambientales, sociales y de gobernanza) han ganado relevancia en los mercados globales, con una creciente presión por parte de inversionistas, reguladores y clientes para que las empresas cumplan con altos estándares de sostenibilidad. El incumplimiento de estos criterios puede afectar negativamente nuestra reputación, la confianza de nuestros grupos de interés y nuestra competitividad en el mercado.

El incumplimiento de los estándares ASG no solo podría generar consecuencias legales y financieras, sino también deteriorar nuestra reputación y reducir nuestra competitividad en un mercado cada vez más exigente. Por lo tanto, es crucial adoptar una estrategia integral para mitigar estos riesgos, alineándonos con las expectativas de los inversionistas, las regulaciones y las demandas de la sociedad en general.

Cambio climático

Fibra Upsite es susceptible a los efectos del cambio climático y a cambios regulatorios en México o el extranjero que puedan impactar nuestras operaciones. Las consecuencias del calentamiento global, como fenómenos meteorológicos extremos, aumento en temperaturas y afectaciones a la infraestructura, podrían impactar negativamente nuestros resultados financieros, liquidez y rentabilidad. Además, un incremento significativo en el costo de materiales esenciales o daños en nuestras propiedades podría elevar los costos operativos y limitar nuestra capacidad de desarrollo.

Las regulaciones ambientales, incluidos impuestos, límites de emisiones y otras medidas para reducir los gases de efecto invernadero, podrían incrementar nuestros costos de operación y desarrollo. Asimismo, restricciones en emisiones de carbono podrían afectar la viabilidad de ciertos inquilinos que dependen de altos consumos energéticos en sus procesos de manufactura, reduciendo la demanda por nuestros espacios industriales.

Acción de extinción de dominio

De acuerdo con la Ley Nacional de Extinción de Dominio, las autoridades en México pueden ejercer esta acción sobre bienes inmuebles relacionados o vinculados con delitos como delincuencia organizada, delitos contra la salud, secuestro, robo de vehículos y trata de personas, aun cuando no exista una sentencia condenatoria previa contra el propietario.

En caso de que alguno de nuestros inmuebles sea sujeto a extinción de dominio, el Fideicomiso perdería todos los derechos sobre dicho bien sin recibir compensación alguna por parte de la autoridad. Esto podría impactar significativamente nuestros ingresos, reducir el valor de nuestro portafolio de activos y afectar nuestra capacidad para realizar Distribuciones a nuestros inversionistas.

Riesgos epidemiológicos

Eventos imprevistos como pandemias y epidemias, tales como la influenza H1N1, gripe aviar, SARS o COVID-19, pueden generar impactos adversos en la economía global y en México. Estos brotes pueden provocar desaceleración económica, recesión e inestabilidad, afectando la operación y rentabilidad de diversos sectores, incluyendo el inmobiliario.

En un escenario de crisis sanitaria, los inquilinos podrían enfrentar dificultades financieras que los lleven a solicitar renegociaciones de sus contratos de arrendamiento, retrasar pagos o incluso desocupar propiedades, lo que impactaría nuestros ingresos y resultados operativos. Adicionalmente, las restricciones gubernamentales o interrupciones en la cadena de suministro podrían afectar nuestros procesos de desarrollo y mantenimiento de propiedades. Para mitigar estos riesgos, es fundamental mantener estrategias de diversificación de inquilinos, fortalecer cláusulas contractuales que contemplen estas contingencias y evaluar medidas de flexibilidad operativa ante eventos sanitarios de gran escala.

Niveles de violencia y criminalidad

La violencia en México relacionada con el narcotráfico y otros tipos de crimen organizado ha aumentado significativamente desde 2006, afectando diversas regiones del país, particularmente en los estados del norte y en zonas estratégicas para la actividad industrial y logística. Si bien los ataques suelen darse principalmente entre los mismos grupos delictivos y fuerzas de seguridad, también han impactado a empresas y sus empleados mediante extorsión, robo de mercancía y equipo en tránsito, ataques a zonas industriales, secuestros y otros delitos. Este entorno de inseguridad ha generado un aumento en los costos operativos para las compañías, incluyendo gastos en seguridad privada, seguros, pérdida de activos y medidas de protección para empleados e instalaciones.

El nivel de actividad criminal en ciertas regiones puede cambiar con el tiempo, lo que podría ubicar algunas de nuestras propiedades en zonas con alta incidencia delictiva, afectando su atractivo para los inquilinos y el desarrollo de nuevas inversiones. Además, un deterioro en la seguridad podría impactar las operaciones de nuestros arrendatarios, afectando la demanda de espacios industriales y, en consecuencia, nuestra rentabilidad.

Proveedores y contratistas

La escasez o encarecimiento de materiales de construcción puede representar un desafío significativo para el desarrollo y mejora de nuestras propiedades industriales. Factores como aranceles al acero, interrupciones en la cadena de suministro, fluctuaciones en los precios de materias primas, restricciones logísticas o crisis globales, pueden elevar los costos de construcción y mantenimiento afectando la rentabilidad de nuestros proyectos. Además, la dependencia de proveedores específicos o de importaciones puede aumentar nuestra vulnerabilidad ante retrasos o variaciones en la disponibilidad de insumos clave.

Asimismo, los problemas con contratistas, como incumplimientos contractuales, falta de mano de obra calificada, conflictos laborales o problemas financieros de las empresas constructoras, pueden generar retrasos en la entrega de proyectos, sobrecostos imprevistos y afectaciones en la calidad de las construcciones. Estas situaciones no solo impactan la planificación operativa y financiera de Fibra Upsite, sino que también pueden reducir la competitividad y el atractivo de nuestros desarrollos inmobiliarios para los arrendatarios. Para mitigar estos riesgos, es clave contar con una red diversificada de proveedores, establecer contratos sólidos con cláusulas de penalización y mantener estrategias de gestión de riesgos en la cadena de suministro y construcción.

RIESGOS RELACIONADOS CON NUESTROS CBFIS Y LOS TENEDORES

Fluctuaciones en el precio de los CBFIs

El mercado de valores mexicano, comparativamente, es pequeño y sujeto a una mayor volatilidad. Por lo anterior, no podemos asegurar que existirán condiciones favorables para la compra y venta de los CBFIs; por ejemplo, en subsecuentes emisiones se podría vender a un precio menor que el de la Oferta Pública inicial. Entre los factores que podrían afectar el precio de nuestros CBFIs, se encuentran:

- i. Percepción de la operación de las Fibras y rendimiento de los CBFIs comparado con otros valores;
- ii. Condiciones de mercado;
- iii. Variaciones reales o anticipadas en nuestros resultados de operación;
- iv. Cambios en nuestras operaciones o ingresos estimados o la publicación de reportes de análisis sobre nosotros o el mercado de bienes inmuebles;
- v. Cambios en las valuaciones de mercado de entidades similares a la nuestra;
- vi. Aumentos en las tasas de interés, lo cual puede causar que los Tenedores de nuestros CBFIs nos exijan un rendimiento más alto;
- vii. Reacciones adversas a cualesquier términos y condiciones de endeudamiento;

- viii. Reacciones adversas a cualquier adquisición o venta de inmuebles que llevemos a cabo en el futuro;
- ix. Salidas de personal clave del Administrador o del Comité Técnico;
- x. Especulación de la prensa o la comunidad inversionista;
- xi. Cambios en nuestra distribución o en nuestra Política de Distribución;
- xii. Cambios a nuestras políticas contables; y
- xiii. La promulgación de legislación u otro tipo de desarrollo del marco regulatorio que pueda afectar de manera adversa a nosotros o nuestra industria.

Obtención de financiamiento

La disponibilidad de financiamientos en México puede ser limitada y las tasas, términos y condiciones, por lo general, son más onerosas que aquellas de países tales como Estados Unidos. Si la inestabilidad económica general conduce a una imposibilidad para adquirir préstamos o hacerlo a tasas atractivas, nuestra capacidad para obtener capital o financiar la adquisición Bienes Inmuebles se vería impactada negativamente. En ese sentido, podríamos no ser capaces de solventar nuestras necesidades de capital, incluyendo el necesario para realizar inversiones, terminar proyectos en desarrollo o cumplir con nuestras obligaciones de pagos.

Nuestro acceso al capital depende de una diversidad de factores sobre los cuales no tenemos control en la mayor parte de los casos, incluyendo las condiciones de mercado generales, la percepción en el mercado respecto de nuestros ingresos, distribuciones y precio de mercado de nuestros CBFIs. Podríamos perder oportunidades de inversión atractivas para el crecimiento en caso de no tener acceso a distintas fuentes competitivas de financiamiento.

Pagos de distribuciones de resultado fiscal

El Fideicomiso es con un contrato mediante el cual los Tenedores de nuestros CBFIs adquieran el derecho a recibir pagos de dividendos sobre nuestros CBFIs, con los productos netos que, de tiempo en tiempo, constituyan el Patrimonio del Fideicomiso, sino más bien un fideicomiso de administración establecido en término de la legislación aplicable.

Limitación en nuestra flexibilidad operativa y financiera

La Circular Única requiere que cumplamos con un límite legal de apalancamiento y una razón mínima de cobertura de servicio de deuda. Estos requisitos podrían impedir que contratemos deuda en el futuro, cuando la requiramos, lo cual puede restringir nuestra flexibilidad operacional y nuestra capacidad para hacer crecer nuestro negocio, a través de adquisiciones o de otra manera, por medio de financiamiento de deuda.

Liquidez

El precio de mercado y la liquidez de los CBFIs podrían verse afectados sustancialmente por múltiples factores, algunos de los cuales están fuera de nuestro control y pudieran no estar relacionados directamente con nuestro desempeño operativo. Estos factores incluyen, entre otros:

- i. La volatilidad significativa en el precio de mercado y el volumen negociado de valores de empresas en nuestro sector;
- ii. La percepción de los inversionistas respecto de nuestra tesis de inversión;
- iii. La diferencia entre nuestros resultados financieros y operativos actuales y aquellos esperados por nuestros inversionistas;
- iv. Los cambios en nuestras utilidades o variaciones de los resultados de operación;
- v. El desempeño operativo de empresas similares a nosotros, ya sea en México o en otro país;
- vi. Los actos que realicen los Socios Fundadores y los funcionarios clave del Administrador, en relación con la disposición de los CBFIs de los que sean titulares o beneficiarios y la percepción que de dichos actos pueda tener el público inversionista y el mercado;
- vii. Las contrataciones o salidas de directivos relevantes del Administrador;
- viii. La percepción de la manera en que el administrador presta sus servicios y desempeña sus funciones;
- ix. Las adquisiciones, enajenaciones, creación de asociaciones estratégicas, co-inversiones, o inversiones de capital, anunciadas por nosotros o nuestros competidores;
- x. El surgimiento, de otras empresas en el sector inmobiliario mexicano que tengan mayores recursos o experiencia que nosotros;
- xi. La promulgación de nueva legislación, reglamentos o regulaciones, incluyendo circulares o misceláneas fiscales, leyes ambientales, entre otras, que sean aplicables a Fibra Upsite;
- xii. Las tendencias de la economía y los mercados de capitales en México, Estados Unidos o a nivel global, incluyendo aquellas que sean el resultado de guerras, actos terroristas o represalias por dichos eventos; y
- xiii. Los sucesos o condiciones políticas en México, Estados Unidos y otros países, incluyendo cuestiones de seguridad y que tengan impacto sobre el valor de las propiedades en México.

El Administrador no está dedicado a la construcción

Para llevar a cabo la función de desarrollo, el Administrador licita los proyectos con diferentes empresas constructoras para lo cual celebra contratos de construcción a precio alzado, acompañados de fianzas de cumplimiento que nos permitan lograr las estimaciones de costo calculadas para cada proyecto.

Aun cuando tenemos confianza en nuestras estimaciones, no podemos asegurar que seamos capaces de obtener ofertas de empresas constructoras consistentes con éstas, o que las empresas constructoras licitantes estén dispuestas a celebrar contratos de construcción a precio alzado para todos los proyectos, lo que podría afectar adversamente el rendimiento estimado para cada proyecto.

La entrega de Distribuciones depende exclusivamente de la existencia de recursos suficientes en el Patrimonio del Fideicomiso

No existe obligación de hacer Distribuciones a los Tenedores a menos que existan recursos suficientes en el Patrimonio del Fideicomiso. En todo caso, las Distribuciones se harán según lo previsto en el Inciso 13.01 del Fideicomiso, disposición que está en consonancia con lo estipulado en la LISR para este efecto. La posibilidad de efectuar Distribuciones dependerá de los recursos líquidos de Fibra Upsite, mientras que estos estarán sujetos a riesgos e incertidumbres fuera del control de Fibra Upsite. No hay mecanismo que garantice a los Tenedores de los CBFIs que recibirán Distribuciones. No se podrá exigir al Fiduciario, al Representante Común, al Fideicomitente o al Administrador hacer Distribuciones.

Posibles modificaciones al régimen fiscal de Fibras

En la actualidad, Fibra Upsite está sujeta al régimen fiscal previsto en los artículos 187 y 188 de la LISR. Dicho régimen prevé una serie de requisitos que se deben cumplir durante la operación para poder ser considerada como Fibra. No obstante, es posible que durante la operación de Fibra Upsite las autoridades mexicanas emitan disposiciones que impacten la naturaleza y el tratamiento fiscal de las Fibras; entre otras cosas, podrían afectar los ingresos, gastos de operación y el Patrimonio del Fideicomiso, que en última instancia, podrían repercutir en la entrega de las Distribuciones.

Cierta cantidad de CBFIs serán entregados a los Socios Fundadores

Los Socios Fundadores recibirán CBFIs como compensación por la elaboración de la estrategia general y la ejecución de las gestiones que posibilitan la operación y crecimiento de Fibra Upsite (el "Bono de Fundador"). Dichos CBFIs podrán provenir del fideicomiso de escrow o, en su caso, de la tesorería del Fideicomiso, conforme a las autorizaciones correspondientes.

La entrega de estos CBFIs a los Socios Fundadores o a los funcionarios que indique el Administrador podrá tener un efecto dilutivo para los Tenedores, en la medida en que dichos CBFIs provengan de la tesorería del Fideicomiso (es decir, cuando impliquen su salida de Tesorería). Por el contrario, en la medida en que los CBFIs provengan del Fideicomiso de Escrow y ya se encuentren emitidos y en circulación, su liberación no generará efectos dilutivos adicionales.

El inicio y calendario de entrega de estos CBFIs estará sujeto al cumplimiento de los parámetros de desempeño establecidos, incluyendo el crecimiento del valor neto de los activos, conforme a lo aprobado por la Asamblea de Tenedores.

Mediante Asamblea de Tenedores de fecha 30 de marzo de 2022, y con el objetivo de evitar efectos dilutivos, se autorizó la liberación y entrega de 1,885,674 CBFIs a los Socios Fundadores en cinco exhibiciones anuales, comenzando el 18 de junio de 2022. Asimismo, en dicha Asamblea se autorizó la entrega de 1,388,564 CBFIs como consecuencia de la Suscripción Preferente de CBFIs llevada a cabo en agosto de 2022, sujetos al cumplimiento de ciertas condiciones de desempeño, incluyendo un rendimiento neto total mínimo de 9.25% anual compuesto, los cuales serían liberados a partir de agosto de 2024 en tres exhibiciones anuales.

La Asamblea de Tenedores también autorizó que los CBFIs correspondientes al Bono de Socios Fundadores fueran liberados del fideicomiso de escrow, evitando con ello la generación de dilución para los Tenedores.

Incumplimiento en la entrega de información periódica que Fibra Upsite está obligada a presentar por tener valores inscritos en el RNV

En caso de incumplimiento, Fibra Upsite incurrirá en significativos gastos legales, contables y otros, incluyendo costos asociados con requisitos de presentación de reportes de una entidad pública y requisitos de gobierno corporativo establecidos en la LMV, el Reglamento Interior de la BMV o de BIVA, según sea el caso, la Circular Única de Emisoras y lo establecido en el propio Fideicomiso. Si las autoridades pertinentes identifican debilidades en el control interno sobre la presentación de informes financieros que el Administrador, el Comité Técnico o el Fiduciario no puedan remediar oportunamente, Fibra Upsite podría estar sujeta a ser deslistada de la BMV o BIVA (según corresponda), a ser investigada por la CNBV y, en su caso, a sanciones civiles o inclusive penales. Los Tenedores deberán considerar que las acciones para subsanar las debilidades en el sistema de control interno podrían traducirse en gastos adicionales significativos. Adicionalmente, las debilidades en la presentación de los informes podrían resultar en errores en los estados financieros de Fibra Upsite, que constituye un incumplimiento con las obligaciones de presentación de informes. Todo lo anterior podría ocasionar que los Tenedores pierdan confianza en la información financiera reportada, lo cual podría disminuir el precio de los CBFIs, o afectar significativamente y de forma adversa el negocio, reputación, resultados de operación, condición financiera o liquidez de Fibra Upsite.

El desempeño histórico del equipo de administración del Administrador no es indicativo de los resultados futuros o del éxito de una inversión en los CBFIs

El desempeño histórico del Administrador no es indicativo de los retornos que los inversionistas en Fibra Upsite puedan obtener en el futuro, ni una garantía o predicción de que podrán realizarse las Distribuciones. Las Fibras están sujetas a estrictas regulaciones, como el régimen previsto en la LISR. Por ello, no es posible asegurar que los resultados que el equipo del Administrador haya obtenido con anterioridad se repetirán en el futuro.

Los reportes o informes negativos en el mercado de las Fibras por parte de los analistas pueden hacer que el precio de los CBFIs disminuya

Los reportes que analistas financieros publiquen sobre los CBFIs o el mercado al cual están dirigidos, no dependen de Fibra Upsite. El valor de los CBFIs se apoya, entre otros factores, en la investigación e información de dichos analistas, lo que podría afectar adversamente el valor de los CBFIs en el mercado. Adicionalmente, la publicación de reportes e información desfavorable de Fibras en la BMV, podría desincentivar las inversiones en este mercado, lo que en última instancia podría afectar adversamente el precio de los CBFIs.

Las condiciones económicas futuras podrían afectar adversamente al negocio y el precio de los CBFIs

Las Inversiones en Bienes Inmuebles están sujetas a ciclos económicos y otros factores a nivel local, regional, nacional e internacional, así como a otros acontecimientos que pueden afectar los mercados en los que estos estarán ubicados. Estos riesgos están más allá del control de Fibra Upsite y del Administrador y de materializarse, podrían afectar adversamente la situación financiera, el valor de los Bienes Inmuebles, los resultados de operación y flujo de efectivo, así como nuestra capacidad para realizar Distribuciones y el valor de nuestros CBFIs.

El Fideicomiso dejaría de tener el tratamiento fiscal a que se refieren los artículos 187 y 188 de la LISR si a partir del mismo día del año inmediato posterior a aquél en que se realice el pago de los CBFIs, tomando en cuenta el mismo plazo para cada Emisión, no se ha invertido al menos el 70% (setenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso en la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes

Fibra Upsite cumple con la regulación aplicable a las Fibras y los requisitos para efectos de la LISR. El cumplimiento de las disposiciones aplicables de la LISR depende de requisitos legales complejos, para los cuales solo existen interpretaciones administrativas y judiciales limitadas. Incluso, si Fibra Upsite cumple con dichas disposiciones, para mantener el estatus de Fibra será necesario continuar cumpliendo ciertos requisitos relativos a, entre otras, las distribuciones, la naturaleza de los activos y los orígenes de los ingresos de Fibra Upsite. En caso de que Fibra Upsite no cumpla con dichos requisitos, podrá, entre otras cosas, ser necesario cambiar la forma en que se conducen las operaciones, lo cual podría afectar su desempeño financiero, el valor de los CBFIs y la capacidad para realizar distribuciones a los Tenedores de los CBFIs.

Imposibilidad del Fideicomiso para mantener el cumplimiento de las disposiciones aplicables de la Ley del Impuesto sobre la Renta

Fibra Upsite debe cumplir con las disposiciones aplicables de la LISR, para los cuales solo existen interpretaciones administrativas y judiciales limitadas. El Artículo 188 de la citada ley dispone, entre otras cosas, que Fibra Upsite debe distribuir anualmente una cantidad equivalente a por lo menos el 95% del resultado fiscal neto para seguir calificando como tal. Aunado a ello, se deben cumplir requisitos relacionados con la naturaleza de los Inmuebles y la inversión del Patrimonio del Fideicomiso, entre otros. Las Distribuciones se realizarán según se prevé en el Inciso 13.01 del Fideicomiso; la posibilidad de efectuarlas depende de los ingresos, la condición financiera, necesidades de efectivo, acuerdos de financiamientos, mantenimiento del estatus de Fibra y otros factores que sean considerados relevantes. En caso de que Fibra Upsite no cumpla con dichos requisitos, podría, entre otras cosas, ser necesario cambiar la forma en que se conducen las operaciones, lo cual afectaría el desempeño financiero de Fibra Upsite, el valor de los CBFIs y la capacidad para realizar distribuciones a los Tenedores de los CBFIs.

Los CBFIs suscritos no pagados no confieren derechos sino hasta la fecha de pago y entrega

Los CBFIs suscritos no pagados, permanecerán en la tesorería del Fiduciario, no obstante su suscripción, por lo que no conferirán derechos corporativos o patrimoniales sino a partir de la fecha de su pago y entrega al Tenedor de que se trate.

Los seguros sobre los Bienes Inmuebles aportados o adquiridos pueden no llegar a cubrir todas las pérdidas efectivamente incurridas y dichas pérdidas podrían afectar adversamente la condición financiera y el flujo de caja del Fideicomiso

Fibra Upsite será responsable por los costos de cobertura por los seguros de los Bienes Inmuebles que formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo sin limitarse a las que se causen por accidentes, responsabilidad civil, incendio, inundaciones, terremotos y cobertura amplia por pérdidas consecuenciales. Fibra Upsite contratará dichos seguros y, en ciertos casos, los gastos de mantenimiento que pagan algunos Arrendatarios incluyen un reembolso parcial por las primas de los mismos. Sin embargo, existen ciertos riesgos, incluyendo pérdidas por actos de terrorismo, que no son generalmente cubiertos, o que no se cubren en su totalidad, debido a que no son considerados económicamente convenientes. Además, los cambios en el costo o disponibilidad del seguro podrían poner a Fibra Upsite en riesgo por siniestros no asegurados. Bajo ciertas circunstancias, los beneficios del seguro pueden no ser suficientes para restaurar la posición económica con respecto a un Bien Inmueble dañado y podría verse afectado adversamente el patrimonio de Fibra Upsite.

Impuesto sobre adquisición de Bienes Inmuebles

Dependiendo de la legislación local aplicable en el estado o en el municipio en el que se encuentren los Bienes Inmuebles, puede determinarse o no la existencia de una adquisición y en consecuencia, la obligación de pago de dicho impuesto a cargo del Fideicomiso. Algunas legislaciones fiscales locales no obligan al pago del ISAI con motivo de la aportación al Patrimonio del Fideicomiso de un Bien Inmueble, sino hasta el momento en el que

los Fideicomitentes Adherentes pierden en forma definitiva el derecho de reversión que previamente se habían reservado. Ahora bien, en caso de Bienes Inmuebles aportados y sobre los cuales se mantenga el derecho de reversión por parte de Fideicomitentes Adherentes, sean enajenados por Fibra Upsite, o bien, en caso de que los Fideicomitentes Adherentes enajenen los CBFIs que hayan recibido por la contribución de los Bienes Inmuebles aportados, entonces deberá efectuarse el cálculo y pago del impuesto en cuestión en las entidades federativas y/o municipios en los que se encuentren ubicadas los Bienes Inmuebles aportados de que se trate; en el entendido de que, en el caso de enajenación de los CBFIs, el impuesto habrá de calcularse proporcionalmente, considerando cada CBFI en lo particular ya que con motivo de dicha enajenación se habrá perdido el derecho de reversión.

Devolución del IVA, considerando la resolución de la autoridad correspondiente y el tiempo que se tarda en dicha devolución

Como resultado de la adquisición o construcción de Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, se genera la obligación de pago del IVA correspondiente, el cual es enterado a las autoridades fiscales competentes. De acuerdo con la legislación fiscal aplicable, el Fiduciario tiene derecho de solicitar a las autoridades fiscales la devolución del IVA causado con motivo de la adquisición o construcción de los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Al respecto, existe el riesgo de que se niegue dicha devolución o ésta se demore en el tiempo, lo que impactaría el flujo de efectivo disponible del Fideicomiso.

Dificultad para destituir al Administrador, tanto por el porcentaje de voto favorable requerido, como por la imposibilidad para encontrar un sustituto

Para remover al Administrador del Fideicomiso se requiere del voto favorable del sesenta y seis por ciento (66%) del total de los CBFIs en circulación al momento de la resolución respectiva. Por otro lado, encontrar a un administrador sustituto puede ser una tarea complicada para los Tenedores de los CBFIs. El hecho de no encontrar a un administrador sustituto podría tener consecuencias adversas para Fibra Upsite. Lo anterior tiene que ver con la experiencia y relación del Administrador con sus contactos de negocio, su habilidad de contratar, capacitar y supervisar a su personal y de implementar las estrategias para el adecuado crecimiento de Fibra Upsite. En caso de perder los servicios proporcionados por el Administrador, el negocio y el desempeño financiero de esta podrían verse afectados adversamente.

Limitación en la flexibilidad operativa y financiera de Fibra Upsite

La Circular Única requiere que Fibra Upsite cumpla con un límite legal de apalancamiento y una razón mínima de cobertura de servicio de deuda. Estos requisitos podrían impedir que contratemos deuda en el futuro, lo cual puede restringir nuestra flexibilidad operacional y nuestra capacidad para hacer crecer nuestro negocio.

En el futuro, los Tenedores podrían ser diluidos y perder derechos corporativos para nombrar miembros en el Comité Técnico de conformidad con el esquema de contraprestaciones

En el futuro, conforme al esquema de contraprestaciones contemplado en Contrato de Administración, se podrán emitir CBFIs para ser entregados a los Socios Fundadores o Directivos Relevantes, lo cual podría implicar una dilución para los Tenedores y podría afectar sus facultades de nombrar consejeros del Comité Técnico.

En caso de que ocurra un Supuesto de Indemnización, se prevé la entrega al Administrador de todos los CBFIs pendientes por liberar, referentes al concepto de Bono de Socios Fundadores y el posible pago de una Indemnización por Terminación (Golden Parachute)

El Contrato de Administración prevé un Bono de Socios Fundadores en virtud del cual, en un plazo de cinco años a partir del cuarto aniversario de la Oferta Pública, se entregue a los Socios Fundadores el equivalente al 5.5% de los CBFIs que sean materia de la Oferta Pública más los CBFIs reservados para los Propietarios que aportan inicialmente sus propiedades. Estos CBFIs se mantendrán en tesorería y serán liberados y entregados a los Socios Fundadores en cinco exhibiciones equivalentes al 1.1% (uno punto uno por ciento), sujeto a las condiciones del Contrato de Administración. En la Asamblea de Tenedores de fecha 30 de marzo de 2022, la asamblea autorizó la liberación 1,885,674 CBFIs correspondientes al 5.5% de los CBFIs puestos en circulación en la Oferta Pública Inicial, al haberse cumplido las métricas previstas para ello en el Contrato de Administración, en cuatro exhibiciones iniciando la primera en el mes de junio del 2022. En adición, en la Asamblea de Tenedores de fecha 30 de marzo de 2022, la asamblea autorizó adicionar al Bono de Fundador 1,388,564 CBFIs, equivalentes al 5.5% de los CBFIs puestos en circulación a través de la suscripción preferente de CBFIs llevada a cabo en el mes de agosto de 2020, sujeto a la condición de que (i) se cumpla un rendimiento neto total de por lo menos 9.25% anual compuesto, tomando como base de cálculo, el precio de mercado de los CBFIs en la fecha de la suscripción preferente (de \$37.00 pesos por CBFI), (ii) serán liberados a partir del mes de agosto de 2024, en tres exhibiciones anuales. Dicha Asamblea de Tenedores autorizó que los CBFIs que correspondan al Bono de Socios Fundadores, se liberen del Fideicomiso Escrow. En caso de presentarse un Supuesto de Indemnización, y por ende, la entrega al Administrador los CBFIs de tesorería que correspondan al Bono de Socios Fundadores, incluyendo los CBFIs adicionales autorizados por la Asamblea de Tenedores, este evento podría implicar una dilución de los Tenedores de los CBFIs si los CBFIs reservados en el Fideicomiso Escrow fueron utilizados para adquirir otros Bienes Inmuebles. En caso de que un Tenedor o grupo de Tenedores adquiera más del cincuenta por ciento más uno del total de CBFIs en circulación, el Administrador tiene el derecho de dar por terminado el Contrato de Administración y cobrar una indemnización por terminación; al igual que si el Contrato de Administración se da por terminado sin justa causa.

La administración del Fideicomiso utiliza su juicio para determinar si la aportación de una propiedad de inversión o de un portafolio de propiedades de inversión constituye una combinación de negocios o la adquisición de un activo

Particularmente, los siguientes criterios son utilizados:

- i. El número de propiedades adquiridas.
- ii. La medida en la cual procesos relevantes han sido adquiridos (por ejemplo, administración estratégica de procesos, procesos operativos y procesos de administración de recursos, incluyendo, administración financiera en relación con la propiedad, manejo del tipo de contratos celebrados y la composición de los inquilinos, obtención de nuevos arrendamientos), también considerando servicios complementarios (por ejemplo, mantenimiento, seguridad y contabilidad).
- iii. El grado en que el portafolio de propiedades o la compañía adquirida haya incorporado su propio personal para administrar las propiedades y/o para implementar procesos (incluyendo cualquier sistema administrativo como en el caso de generación de información).

El desempeño de una propiedad podría ser distinta a la esperada, lo cual afectaría los resultados de la operación.

Otros valores emitidos por el fideicomiso:

Fibra Upsite no cuenta con otros valores distintos de los CBFIs objeto de la Emisión inscritos en el RNV o listados en otros mercados de valores.

En términos de los artículos 33, 34, 50 y demás aplicables de la Circular Única de Emisoras, el Fiduciario tendrá la obligación de entregar a la BMV y a la CNBV, información financiera, económica, contable, administrativa y jurídica, en forma trimestral y anual, tales como estados financieros anuales dictaminados por el Auditor Externo del Fideicomiso. Asimismo, el Fiduciario tiene la obligación de divulgar periódicamente cualquier hecho o acontecimiento que se considere como evento relevante, de conformidad con la LMV y la regulación aplicable.

Derivado de lo anterior y en observancia a la legislación aplicable, el Fideicomiso emite reportes trimestrales a la terminación de cada uno de los trimestres, así como un reporte anual a más tardar el 30 de abril de cada año. Todos los reportes son publicados en el sitio de Internet de la BMV y de la CNBV, conforme a las disposiciones legales aplicables.

Además de lo anterior, el Fideicomiso no emite ni está obligado a emitir ningún otro tipo de reporte para otros mercados de forma periódica y/o continua. Asimismo, se informa que el Fideicomiso ha entregado en forma completa y oportuna, en los últimos 3 ejercicios, los reportes que la legislación mexicana y extranjera les requieren sobre eventos relevantes e información periódica.

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:

No se han registrado cambios significativos a los derechos de los valores inscritos en Registro Nacional de Valores durante el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025.

Destino de los fondos, en su caso:

Los recursos provenientes de la Oferta Pública Inicial y de la suscripción preferente de CBFIs que se realizó en el mes de agosto de 2020, se invirtieron en el desarrollo del portafolio de propiedades y para necesidades de capital de trabajo del Administrador.

Documentos de carácter público:

Conforme a los términos del Fideicomiso, el Fiduciario deberá entregar al Representante Común cualesquiera notificaciones respecto de Asambleas de Tenedores, reportes y comunicaciones que generalmente se ponen a disposición de los Tenedores.

Fiduciario:

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria
Montes Urales 620, Piso 1,
Col. Lomas de Chapultepec
Alcaldía Miguel Hidalgo,
C.P. 11000, Ciudad de México.

Director Fiduciario: Mauricio Rangel Laisequilla
(55) 11036600

La persona del Fiduciario encargada de atención a inversionistas y analistas es Alejandra de la O Castellanos, teléfono: (55) 1103-6600 Ext: 1482; correo electrónico: adelao@actinver.com

Representante Común:

Altor Casa de Bolsa, S.A de C.V.
Paseo de los Tamarindos 90, Torre 1, Piso 7
Col. Bosques de las Lomas, C.P. 05120
Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México, México

Atención a:

Nydia Fabiola Bran Sosa (fabiola.bran@altorcb.com)
Teléfono: 55-86-59-53-25
Jesús Landero Martínez (jesus.landero@altorcb.com)
Teléfonos 55-86-59-53-22

Los inversionistas que así lo deseen podrán consultar los documentos de carácter público que han sido entregados a la CNBV y a la BMV como parte de la solicitud de inscripción de los CBFIs en el RNV y de su listado ante la BMV. Dicha información se encuentra a disposición del público en el Centro de Información de la BMV, el cual se encuentra ubicado en el Centro Bursátil, Paseo de la Reforma número 255, Colonia Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, México, así como en la página de Internet de la BMV: www.bmv.com.mx en la página de Internet de la CNBV: <https://www.gob.mx/cnbv>.

El Administrador tendrá a disposición de los tenedores de los CBFIs la información relevante del Fideicomiso, incluyendo lo relativo a su constitución, su administración y su situación al momento de la consulta. La persona encargada de relaciones con inversionistas por parte del Administrador es Iga Maria Wolska, quien puede ser contactada en el Edificio denominado Espacio Santa Fe, ubicado en Carretera México – Toluca No. 5420, Piso 20, interior 2003, Col. El Yaqui, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05320, Ciudad de México, México, Teléfono (55) 21 67 09 77 y en la siguiente dirección de correo electrónico iwolska@upsite-mexico.com.

[421000-NBIS3] El fideicomiso

Historia y desarrollo del fideicomiso:

Denominación Social:

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria.

Nombre Comercial: Fibra Upsite**Dirección y teléfono de oficinas principales:****Dirección del Fiduciario:**

Montes Urales 620, Piso 1, Col. Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México. Tel. (55) 1103 6699 (Domicilio del Fiduciario).

Dirección del Administrador:

Carretera México – Toluca No. 5420, Piso 20, interior 2003, El Yaqui, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05320, Ciudad de México. Tel (55) 2167 0977.

Evolución del Fideicomiso

Fibra Upsite es un fideicomiso constituido en la Ciudad de México el día 12 de junio de 2018, por Upsite Mexico como Fideicomitente y su fin primordial consiste en la adquisición de bienes inmuebles para ser desarrollados y construidos y destinados al arrendamiento, así como de derechos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de bienes inmuebles y derechos de crédito respecto de financiamientos otorgados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso para esos fines, con garantía hipotecaria o fiduciaria de los bienes inmuebles respectivos, todo ello dentro de México, o fuera de México si lo autoriza la Asamblea de Tenedores y lo permiten las disposiciones aplicables a las Fibras.

El Fiduciario emitirá los CBFIs en una o más emisiones, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, la LMV, la CUE y otras disposiciones legales aplicables; que serán inscritos en el RNV; depositados en el Indeval o en otras instituciones de depósito de valores autorizadas, nacionales o extranjeras; y serán listados en la BMV u otros mercados internacionales, para ser colocados entre el gran público inversionista, y que tendrán las características y derechos que se establecen en el Fideicomiso.

Conforme al Fideicomiso, se autorizó la emisión de hasta 134'502,076 (ciento treinta y cuatro millones quinientos dos mil setenta y seis) CBFIs, de los cuales:

- (i) 18,280,876 (dieciocho millones doscientos ochenta mil ochocientos setenta y seis) CBFIs fueron materia de la Oferta Pública Inicial, bajo la modalidad restringida;
- (ii) 14,118,436 (catorce millones ciento dieciocho mil cuatrocientos treinta y seis) CBFIs se reservaron para los Propietarios iniciales que aportaron los inmuebles al Fideicomiso, con relación al Portafolio de Oportunidades de Inversión, una parte de los cuales permanece en el Fideicomiso *Escrow* pendiente de su entrega a Propietarios Sustitutos;
- (iii) 23,858,053 (veintitrés millones ochocientos cincuenta y ocho mil cincuenta y tres) CBFIs fueron materia de la Suscripción que se llevó a cabo en 2022;
- (iv) 78,244,711 (setenta y ocho millones doscientos cuarenta y cuatro mil setecientos once) CBFIs son de tesorería. Conforme al Fideicomiso éstos CBFIs pueden ser: (i) suscritos por los Tenedores en ejercicio del derecho de suscripción, o (ii) materia de una colocación pública o privada en México o en el extranjero; o (iii) utilizados como contraprestación por la aportación de Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso por parte de los Propietarios que se adhieran al Fideicomiso, o (iv) entregados para el cumplimiento de planes de compensación de los Ejecutivos del Administrador; y/o (v) entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso. Todo lo anterior, conforme los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso y conforme a sus respectivas facultades.

En el mes de agosto de 2020, a través de una suscripción preferente, se pusieron en circulación un total de 23,858,053 CBFIs que estaban en tesorería. El número total de CBFIs actualmente en circulación, incluyendo los CBFIs que se mantienen en el Fideicomiso Escrow, es de 56,257,365. De este número 2,812,868 CBFIs recomprados mediante el Programa de Recompra ejecutado durante el ejercicio 2024 fueron aprobados para su cancelación durante la Asamblea celebrada el 19 de marzo de 2025 y efectivamente canceladas el 3 de octubre de 2025. Por la anterior al 31 de diciembre de 2025 se mantienen 53,444,497 en circulación.

A la fecha de este informe anual, el número de CBFIs en tesorería es de 78,244,711.

El Fideicomiso tendrá la duración máxima permitida conforme a la LGTOC vigente.

Nuestro modelo de negocio prevé que el Fideicomiso pueda adquirir terrenos y propiedades inmobiliarias para desarrollo y construcción a cambio de CBFIs. Con ese propósito, el Fiduciario celebrará convenios de adhesión o contratos de promesa de adhesión con Propietarios que deseen aportar al Fideicomiso bienes inmuebles para su desarrollo, construcción, renta y venta conforme a lo establecido en el Fideicomiso, a cambio de CBFIs. El Comité Técnico debe tomar en cuenta el mejor interés de los Tenedores y buscará que la colocación de CBFIs que se mantienen en tesorería, a cambio de terrenos y propiedades para desarrollo, que diluye la participación de los Tenedores en el total de CBFIs que estén en circulación previo a dicha colocación, tenga como efecto un incremento en el valor de la inversión de los Tenedores en CBFIs.

En su oportunidad y cumplidos los requisitos de ley, el Fideicomiso gozará de los beneficios fiscales establecidos en la ley aplicable para fomentar la inversión inmobiliaria en México o Fibras.

Al cierre del 31 de diciembre 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, y de tres reversas territoriales, ubicadas en i) Irapuato identificada como “Bajío II”, con una superficie de terreno de 302,082 m2; ii) Querétaro, identificada como “Bajío IV”, con una superficie de terreno de 315,399 m2; y iii) Naucalpan, identificado como “Centro II”, con una superficie de terreno de 7,235 m2. Las reservas territoriales forman parte de nuestro plan de crecimiento 2026 – 2031.

Nuestras propiedades ubicadas en Tijuana, Baja California, se identifican en este informe como “Noroeste I”; las ubicadas en Ciudad Juárez, Chihuahua, como “Norte II”; y la ubicada en Tlaxcala, como “Centro III”.

Número de edificios

Región	Ciudad	2025	2024	2023
Baja California	Tijuana	3	3	3
Chihuahua	Juárez	6	6	6
Tlaxcala	Tlaxcala	1	1	1
Total		10	10	10

La siguiente tabla muestra la evolución de SBA por la región de Fibra Upsite, así como, su tasa ponderada de crecimiento anual compuesta:

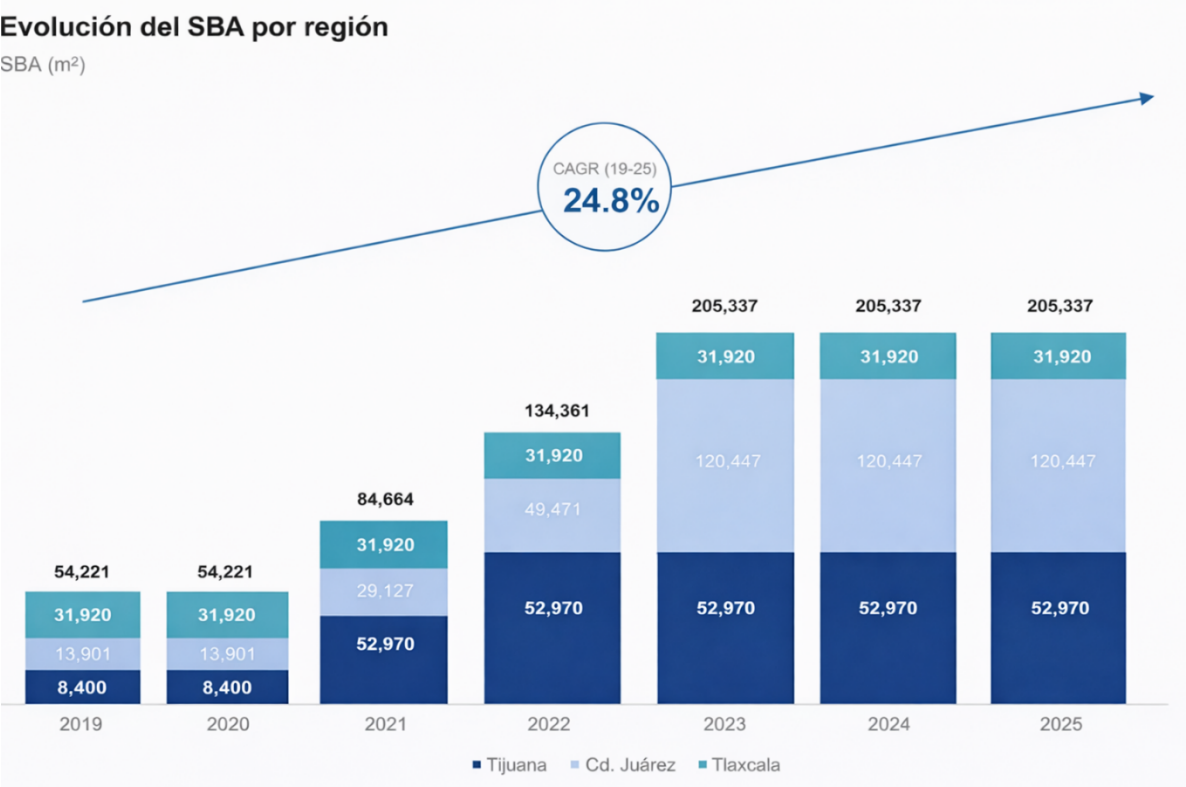
Área Bruta Rentable (ABA) (m²)

Región	Ciudad	2025	2024	2023
Baja California	Tijuana	52,970	52,970	52,970
Chihuahua	Juárez	120,447	120,447	120,447
Tlaxcala	Tlaxcala	31,920	31,920	31,920
Total		205,337	205,337	205,337

CAGR (SBA) ⁽¹⁾

Región	Ciudad	2025	2024	2023
Baja California	Tijuana	35.9%	58.5%	84.7%
Chihuahua	Juárez	43.3%	71.6%	71.6%
Tlaxcala	Tlaxcala	0.0%	0.0%	0.0%
Total		24.8%	30.5%	39.5%

⁽¹⁾ La tasa de CAGR (tasa ponderada de crecimiento anual compuesta, por sus siglas en inglés) calculada al cierre de cada año contra 2019.



Al cierre de 31 de diciembre de 2025 el promedio ponderado del plazo de los arrendamientos fue de 6 años. En la siguiente tabla se presentan los vencimientos promedios históricos por región.

WALT (años) ⁽¹⁾				
Región	Ciudad	2025	2024	2023
Baja California	Tijuana	5.6	6.5	6.2
Chihuahua	Juárez	5.5	5.9	6.7
Tlaxcala	Tlaxcala	7.8	8.8	9.8
Total		6.0	6.6	7.2

Al cierre de 2025 la ocupación del portafolio desarrollado se mantuvo en 100% y cuyo perfil de vencimiento promedio de sus contratos de arrendamiento fue de 6 años, siendo aún uno de los más largos del sector inmobiliario industrial en México. Todos estos contratos están denominados en dólares de los Estados Unidos de América.

Tasa de Ocupación				
Región	Ciudad	2025	2024	2023
Baja California	Tijuana	100%	100%	100%
Chihuahua	Juárez	100%	100%	100%
Tlaxcala	Tlaxcala	100%	100%	100%
Total		100%	100%	100%

Principales Inversiones

Al 31 de diciembre de 2025, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.5,143,537,633, mostrando un incremento de 0.8% respecto a 2024. Por su parte, en 2024 el portafolio registró un crecimiento significativo frente a 2023, al pasar de Ps.3,803,288,582 a Ps.5,104,699,055.

Valor de mercado (USD) ⁽¹⁾				
Región	Ciudad	2025	2024	2023

Baja California	Tijuana	\$	71,750,000	\$	62,330,000	\$	52,400,000
Chihuahua	Juárez	\$	147,900,000	\$	128,900,000	\$	110,100,000
Tlaxcala	Tlaxcala	\$	25,700,000	\$	23,200,000	\$	20,900,000
Total		\$	245,350,000	\$	214,430,000	\$	183,400,000

(*) De acuerdo al avalúo independiente realizado por Newmark al cierre de 31 de diciembre de cada año.

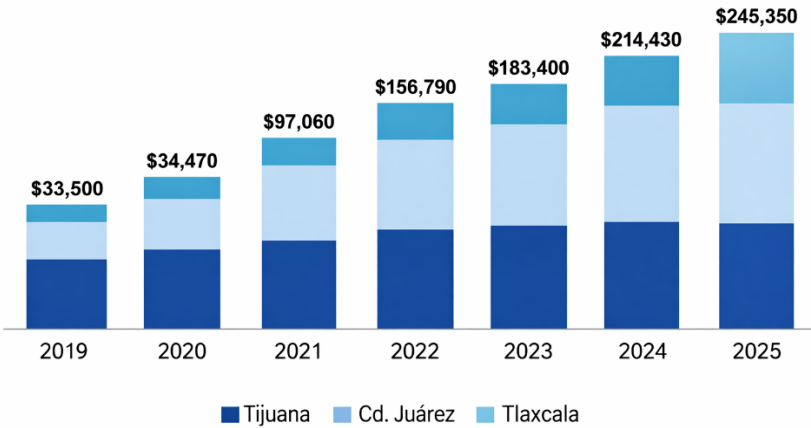
La siguiente tabla presenta el valor de mercado de Propiedades de Inversión determinado por la firma de peritos valuadores independientes denominada Newmark.

El comportamiento de la tasa ponderada de crecimiento anual compuesta de valor de mercado esta presentada en la tabla adjunta:

CAGR Valor de mercado (USD)
(*)

Región	Ciudad	2025	2024	2023
Baja California	Tijuana	51.6%	60.2%	72.6%
Chihuahua	Juárez	58.6%	69.2%	85.5%
Tlaxcala	Tlaxcala	5.8%	4.9%	3.4%
Total		39.4%	45.0%	53.0%

Valor de Mercado Propiedades Industriales (USD miles)



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

Portafolio mismas tiendas son las propiedades que han estado en operación (estabilizadas) por dos periodos comparables. A la fecha de este informe anual, el contrato de arrendamiento de la propiedad ubicada en Tlaxcala fue rescindido [ver “Procesos judiciales, administrativos o arbitrales” en el apartado 421000-NBIS3 – El fideicomiso].

Al 31 de diciembre de 2025, Fibra Upsite no contaba con un 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.

Al cierre del 31 de diciembre 2025 nuestro portafolio 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 Fibra Upsite 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

En el prospecto de la Oferta Pública Inicial (OPI) Fibra Upsite presentó un calendario para los diferentes desarrollos dentro de su Portafolio de oportunidades de inversión [ver “Resumen Ejecutivo” en el apartado 413000-NBIS3 – Cumplimiento al Plan de negocios].

La descripción de las principales inversiones que se hayan llevado a cabo para cumplir con el Plan de Negocios [ver en el apartado 421000-NBIS3 – Desempeño de los activos del fideicomiso].

A la fecha de este reporte, el Fideicomiso no tiene ninguna o ha realizado alguna oferta para tomar el control de la Emisora. Asimismo, no existe ninguna oferta de alguna compañía para tomar el control de la Emisora.

Nuestro valuador independiente, Newmark México, es una firma líder a nivel global en valuaciones y corretaje, con una amplia trayectoria en el sector inmobiliario. Su experiencia y profundo conocimiento del mercado industrial en México garantizan valoraciones precisas y alineadas con las mejores prácticas internacionales. A través de su análisis especializado, aseguramos la transparencia y confiabilidad en la valuación de nuestras naves industriales, brindando confianza tanto a nuestros inversionistas como a nuestros grupos de interés.

Newmark Referente en Valuación Industrial en México

UPSITE



1

Liderazgo en valuación industrial en México y Global

2

Conocimiento del sector logístico e industrial

3

Datos y tecnología avanzada para precisión

4

Metodologías de valuación certificadas y estándares globales

5

Red global y acceso a inversionistas clave

Newmark compete con los mejores valuadores de México

Criterios	NEWMARK	CBRE	JLL	Colliers
Experiencia y cobertura especializada	✓	✓	✓	✓
Análisis de mercado exhaustivo	✓	✓	✓	✓
Reconocimiento en la industria	✓	✓	✓	✓
Servicios personalizados	✓	✓	✓	✓

Crédito de Bancomext garantiza la validación de un valuador líder como Newmark

Garantía de valor real del activo

Bancomext necesita valuaciones confiables para asegurar que el inmueble industrial respalda adecuadamente el crédito otorgado.

Mitigación de riesgos financieros

Un avalúo preciso reduce la incertidumbre sobre el valor del proyecto y protege al banco contra posibles impagos o devaluaciones.

Soporte en la aprobación del financiamiento

La valuación es un factor clave para determinar montos de crédito, tasas y condiciones, alineando el préstamo con la realidad del mercado.

Cumplimiento de estándares y regulaciones

Bancomext necesita valuaciones confiables para asegurar que el inmueble industrial respalda adecuadamente el crédito otorgado.

Transparencia y confianza para inversionistas

Un avalúo bien fundamentado fortalece la credibilidad del desarrollador ante Bancomext y otros posibles inversionistas.

Descripción del negocio:

Fibra Upsite representa una oportunidad única de inversión en el ámbito inmobiliario, centrándose en los ciclos de valor mediante el desarrollo de bienes inmuebles industriales altamente eficientes. Nuestra misión es generar rendimientos atractivos para los inversionistas, aprovechando su participación en toda la cadena de desarrollo, desde su concepción hasta la eventual enajenación de los activos. El objetivo de Fibra Upsite es crear valor a largo plazo, proporcionando soluciones inmobiliarias que no solo satisfacen las necesidades de las empresas, sino que también se anticipan y se adaptan a las tendencias del mercado.

Derivado del impacto generado por la pandemia y la volatilidad económica y política actual, la estrategia de Fibra Upsite se enfoca en captar empresas conectadas a la exportación, aprovechando el reacomodo de las cadenas de suministro globales.

El equipo del Administrador de Fibra Upsite tiene una amplia experiencia en el sector inmobiliario industrial en México y sus objetivos se encuentran alineados con los de los inversionistas, al no tener control sobre la Fibra y al no contar con un esquema de comisiones, sino con un presupuesto anual aprobado por su Comité Técnico. Adicionalmente, Fibra Upsite cuenta con órganos de gobierno corporativo sólidos que permiten que la operación del vehículo se realice de manera institucional y transparente.

Actividad Principal

Para más información sobre la actividad principal del Fideicomiso ver sección [421000 – NBIS3 – El Fideicomiso– Contratos y Acuerdos Relevantes – I) Contrato de Fideicomiso – Fines]

Canales de Distribución

El Fideicomiso no cuenta con canales de distribución, sino que comercializa directamente la renta o venta de sus propiedades o a través de corredores inmobiliarios reconocidos.

Mercado objetivo y proceso de selección de empresas

Fibra Upsite definió como mercado objetivo las empresas manufactureras y de logística con potencial de crecimiento en el país, enfocadas en la exportación, muchas de las cuales participan en los sectores de interés antes mencionados. Es necesario reconocer que un número importante de estas empresas se enfrenta a restricciones de tiempo para la instalación de sus operaciones o bien, de espacios industriales modernos y funcionales que satisfagan sus necesidades.

Al mismo tiempo, existe una cantidad relevante de empresas que requieren ubicarse en espacios industriales más flexibles y de fácil acceso al mercado norteamericano.

Pretendemos que Fibra Upsite continúe posicionándose como un proveedor de infraestructura industrial moderna y eficiente para atender las necesidades específicas de los clientes y para que sus empresas puedan optimizar sus operaciones, obtener certificaciones para calificar como proveedores confiables y eventualmente, poder expandirse dentro de nuestros desarrollos.

El proceso de selección de empresas se basa en el amplio conocimiento y experiencia de la industria por parte del equipo de administración, y en el cual se consideran diferentes fuentes de información comercial, financiera y operativa, con el fin de incluir en nuestro portafolio empresas reconocidas y con buen desempeño, dentro de la industria manufacturera y logística de exportación.

Estrategia general

Nuestra estrategia consiste en la adquisición de tierra y, caso por caso, la aportación de terrenos en ubicaciones con una fuerte vocación industrial y logística. El incentivo de los Propietarios de llevar a cabo aportaciones de tierra deriva de su deseo de participar en cada una de las etapas del desarrollo y de ser parte de un vehículo público a través del cual obtienen CBFIs con un potencial de crecimiento y de rendimiento a través de la distribución de dividendos y reembolsos de capital.

La reserva territorial de Fibra Upsite se encuentra ubicada en mercados dinámicos del país y en zonas con uso de suelo para el desarrollo industrial. El diseño conceptual de cada proyecto se realiza con base en los productos definidos anteriormente y de acuerdo con el análisis que se hace de cada mercado.

Creemos que nuestros desarrollos generan un alto potencial para la retención y captación de nuevos clientes, ya que permiten planear la ampliación de sus operaciones en el largo plazo y de esta manera, fortalecer el crecimiento orgánico de nuestro portafolio.

Asimismo, nuestra estrategia contempla la atracción de cadenas de suministro de diversos sectores, con el fin de crear ecosistemas de producción que incrementen la competitividad de las empresas ahí establecidas.

Aun cuando nuestro Fideicomiso contempla la posibilidad de invertir en sociedades y celebrar alianzas estratégicas para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, a la fecha la inversión en nuestras Propiedades de Inversión ha sido de manera directa.

Ubicación y tamaño de Nuestras Propiedades

Al 31 de diciembre de 2025, nuestro portafolio de propiedades consiste en seis principales activos, algunos totalmente desarrollados y otros aun como reserva territorial ubicados en los Estados de México, Guanajuato, Tlaxcala, Chihuahua, Baja California y Querétaro, y cuyos terrenos fueron aportados por sus Propietarios a Fibra Upsite a cambio de CBFIs.

Al 31 de diciembre de 2025 nuestros proyectos y sus ubicaciones eran los siguientes:



Proyectos en desarrollo

Al 31 de diciembre de 2025 Fibra Upsite no tenía proyectos en desarrollo.

La selección de terrenos se enfoca en ubicaciones estratégicas dentro la República Mexicana. Estos terrenos permiten el desarrollo de parques y edificios industriales estándar o BTS, los cuales se encuentran diversificados por mercado y por tipo de producto, tomando en cuenta la vocación de cada región. Durante este proceso de selección, se tomaron en cuenta los siguientes factores para determinar la viabilidad de cada uno de los proyectos:

- Vocación industrial de cada inmueble
- Ubicación física dentro de mercados dinámicos
- Índices de desocupación en cada mercado
- Índices de absorción en la zona
- Infraestructura existente
- Tamaño y geometría de los terrenos
- Entorno económico y sociopolítico

La siguiente tabla indica la superficie de terreno y la superficie bruta arrendable (SBA) estimada por proyecto, así como el valor de mercado para cada proyecto.

	Área de Terreno (m²)			Área construable estimada (m²)			Valor de Mercado (Ps.000)		
	2025	2024	2023	2025	2024	2023	2025	2024	2023
Bajío									

Querétaro	315,399	315,399	315,399	145,854	145,854	145,854	416,000	400,200	368,600
Irapuato	302,085	302,085	302,085	128,206	128,206	128,206	238,300	239,000	227,000
Total Región	617,484	617,484	617,484	274,060	274,060	274,060	654,300	639,200	595,600
Centro									
Naucalpan	7,235	7,235	7,235	10,707	10,707	10,707	119,100	112,500	112,100
Total Región	7,235	7,235	7,235	10,707	10,707	10,707	119,100	112,500	112,100
Total	624,719	624,719	624,719	284,767	284,767	284,767	773,400	751,700	707,700

Tipos de Producto

Fibra Upsite cuenta con los siguientes productos:

1. **Edificios a la medida (Build-to-Suit - BTS):** inmuebles que constituyen un producto ideal para compañías que buscan establecer operaciones en los mercados más dinámicos de México. Para el desarrollo de los mismos, participamos en conjunto con el cliente en el desarrollo de ingenierías de valor para atender generarle beneficios económicos y en su operación. Las compañías que optan por este producto reciben un edificio especialmente diseñado para ajustarse a sus necesidades específicas, espacios y accesibilidad.
2. **Edificios industriales estándar:** son edificios flexibles que permiten atender a compañías que no necesitan instalaciones especializadas o no tienen tiempo de llevar a cabo el proceso de diseño y construcción de un edificio a la medida. Las compañías que optan por este producto tienen acceso a un espacio industrial rápidamente con características estándar que será adaptado a sus necesidades.
3. **Clusters Industriales:** Los *clusters* industriales son agrupaciones de empresas de manufactura y logística que se complementan y potencializan sus actividades.
4. **Oficinas dentro de los desarrollos:** Espacios de oficinas diseñados específicamente para las operaciones de nuestros clientes.

Proceso de inversión

El equipo administrativo llevó a cabo un proceso de selección de proyectos basado en su experiencia que consiste en:

- Determinar las regiones donde se ubican las industrias objetivo.
- Dimensionar el mercado de empresas que estén relacionadas a dichas industrias.
- Seleccionar las ubicaciones idóneas para el desarrollo de los proyectos.
- Determinar el número de edificios a desarrollar por tipo de producto.
- Analizar la ubicación, las condiciones de uso de suelo, topografía, infraestructura requerida, cercanía a las fuentes de trabajo, revisión legal del sitio.
- Determinar montos de inversión de infraestructura, tipo de producto y retorno esperado.
- Someter la información al Comité de Inversiones y al Comité Técnico para su aprobación.

El proceso de inversión consiste en identificar, prospectar, sustentar y seleccionar el mercado objetivo de clientes (arrendatarios potenciales) dentro de cada uno de los mercados estratégicos y de los sectores o industrias de mayor valor agregado.

Adicionalmente, el Administrador buscará capitalizar su amplia experiencia en el desarrollo de edificios inventario y a la medida, con base en la capacidad de absorción de cada mercado objetivo.

Proceso de desinversión

Tras la estabilización de los proyectos seleccionados, el Administrador implementará una estrategia de desinversión enfocada en optimizar el valor residual de los activos. Este proceso tiene como objetivo permitir que los tenedores de CBFIs capitalicen los rendimientos generados por la apreciación de los activos y la compresión en las tasas de capitalización que pudieran presentarse en el mercado. La estrategia de desinversión será selectiva y estará alineada con las condiciones del mercado y los objetivos de rentabilidad a largo plazo.

Cada transacción será evaluada de manera rigurosa, considerando factores como la demanda de inversionistas, el entorno macroeconómico y las oportunidades de reinversión que maximicen el valor para los tenedores. Dicho análisis se realizará caso por caso, bajo un proceso transparente y

sujeto a la revisión y aprobación del Comité Técnico o, cuando sea requerido, de la Asamblea de Tenedores, asegurando que las decisiones de desinversión sean prudentes y estratégicamente beneficiosas para Fibra Upsite.

Oportunidades de inversión

Ante el impacto que generó la pandemia y la volatilidad global que estamos enfrentando, Fibra Upsite ha enfocado su estrategia en atraer empresas conectadas a las cadenas de suministro mundial, aprovechando la reconfiguración de las mismas. Nuestro objetivo es fortalecer la competitividad industrial de México y atender de manera más eficiente la demanda del mercado norteamericano.

Las empresas objetivo pertenecen a las industrias más dinámicas y estratégicas del país, con un enfoque en el sector exportador incluyendo: e-commerce, logística, dispositivos médicos, electrónica, automotriz, aeroespacial, farmacéutica, biotecnología, data centers y semiconductores.

Para responder a esta demanda, nuestro enfoque de inversión se centra en la creación de espacios industriales flexibles y altamente funcionales, desarrollados a través de las siguientes modalidades:

1. **Edificios a la Medida (Build-to-Suit - BTS):** Diseñados en colaboración con cada cliente, estos inmuebles permiten maximizar eficiencias operativas mediante un diseño personalizado que se ajusta a sus necesidades específicas en espacio, accesibilidad y funcionalidad.
 - Ubicación estratégica alineada con la operación del cliente.
 - Optimización del espacio interior para mejorar eficiencia.
 - Instalación de mejoras especializadas para cada industria.
 - Planeación de futuras expansiones.
 - Contratos de arrendamiento a largo plazo que brindan estabilidad a ambas partes.
2. **Edificios Industriales Estándar:** Espacios industriales listos para su ocupación, ideales para empresas que requieren flexibilidad sin la necesidad de un diseño personalizado o que buscan tiempos de entrega más cortos.
 - Configuración adaptable para múltiples inquilinos.
 - Entregas más rápidas que los desarrollos BTS.
 - Estándares de construcción que minimizan costos operativos y de mantenimiento.
 - Transparencia en la oferta: los inquilinos pueden visualizar el producto antes de firmar.
3. **Clusters Industriales:** Agrupaciones estratégicas de empresas de manufactura y logística que se complementan entre sí, generando sinergias y mayor eficiencia operativa.
4. **Espacios de Oficinas dentro de los Desarrollos:** Diseñados para optimizar las operaciones de nuestros clientes, integrando funcionalidad, tecnología y accesibilidad dentro de nuestros parques industriales.

A través de esta estrategia, Fibra Upsite no solo responde a las necesidades de un entorno industrial en transformación, sino que también consolida su posición como un socio estratégico para empresas que buscan eficiencia, ubicación y flexibilidad en sus operaciones dentro de México.

Criterios de Selección de Arrendatarios

Para garantizar la solidez y estabilidad de nuestra cartera, Fibra Upsite aplica un proceso riguroso de selección de arrendatarios basado en los siguientes criterios:

1. **Cumplimiento Fiscal y Regulatorio:** La empresa debe estar registrada como contribuyente ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) y cumplir con todas las obligaciones fiscales y normativas aplicables.
2. **Solidez Financiera:** Se requiere la presentación de reportes financieros satisfactorios que reflejen estabilidad y capacidad de pago.
3. **Sector e Industria Estratégica:** Deben pertenecer a sectores previamente definidos como clave para el desarrollo industrial y contar con un tamaño adecuado que garantice su viabilidad operativa.
4. **Ubicación en Mercados Objetivo:** La empresa debe operar dentro de los mercados estratégicos en los que Fibra Upsite tiene presencia o interés de expansión.
5. **Historial de Operación:** Se evalúa la trayectoria de la empresa para garantizar su experiencia y continuidad operativa.
6. **Análisis del Cliente Final:** Se examina la cadena de valor y el cliente final de cada arrendatario para asegurar la alineación con nuestros estándares de calidad y riesgo.
7. **Garantías y Solvencia:** Los arrendatarios deben contar con garantías satisfactorias que respalden sus compromisos financieros y operativos con Fibra Upsite.

Este enfoque permite a Fibra Upsite mantener una cartera diversificada y resiliente, asegurando relaciones a largo plazo con empresas confiables y alineadas con nuestra estrategia de crecimiento.

Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso estará enfocado a invertir:

Las empresas objetivo pertenecen a las industrias más dinámicas y estratégicas del país con un enfoque en el sector exportador, incluyendo: e-commerce, logística, dispositivos médicos, electrónica, automotriz, aeroespacial, farmacéutica, biotecnología, data centers y semiconductores.

Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

El Fideicomiso no cuenta con ninguna patente, licencia o marca u otro contrato relevante, en materia de propiedad intelectual.

Principales clientes:

Al 31 de diciembre de 2025, Fibra Upsite cuenta con los siguientes contratos de arrendamiento:

- (i) contrato de arrendamiento dentro del parque industrial denominado Upsite Tijuana Park I ubicado en Tijuana, Baja California, suscrito con una empresa dedicada a la manufactura, almacenamiento y envío de productos. Dicho contrato contempla un plazo de 84 meses los cuales 60 meses son forzosos y está denominado en dólares. El arrendamiento tiene una SBA de 318,102 pies cuadrados.
- (ii) contrato de arrendamiento dentro de la propiedad ubicada en el estado de Tlaxcala, suscrito con una empresa francesa, dedicada al almacenamiento, ensamble y/o manufactura de productos eléctricos. Dicho contrato contempla un plazo de 120 meses, de los cuales 60 meses son forzosos y esta denominado en dólares. El arrendamiento tiene una SBA aproximada de 31,920 mil metros cuadrados.
- (iii) contrato de arrendamiento dentro del parque industrial denominado Upsite Park Juárez II en Ciudad Juárez, Chihuahua suscrito con una empresa dedicada a la logística y almacenaje de productos para una empresa extranjera. Dicho contrato contempla un plazo 84 meses y esta denominado en dólares. El arrendamiento tiene una SBA de 160,260 pies cuadrados.
- (iv) contrato de arrendamiento dentro del parque industrial denominado Upsite Park Juárez II en Ciudad Juárez, Chihuahua suscrito con una empresa dedicada a la producción, ensamble, almacenamiento de productos eléctricos. Dicho contrato contempla un plazo 84 meses y esta denominado en dólares. El arrendamiento tiene una SBA de 197,722 pies cuadrados.
- (v) contrato de arrendamiento dentro del parque industrial denominado Upsite Juárez Park I en Ciudad Juárez, Chihuahua suscrito con una empresa dedicada a la manufactura ligera de distintos productos comerciales Dicho contrato contempla un plazo de 120 meses y está denominado en dólares. El arrendamiento tiene una SBA de 218,981 pies cuadrados.

Al 31 de diciembre de 2025 los ingresos de los cinco arrendatarios más importantes se presentan en la siguiente tabla:

Cliente	Rentas Pagadas 2025	% de Total de las Rentas
ACE	42,888,830	14.1%
Schneider	37,228,058	12.2%

Technimark	35,031,128	11.5%
Pegatron	30,704,134	10.1%
NAPS	28,653,603	9.4%
Total	174,505,753	57.3%

Todos los contratos de arrendamiento celebrados con los clientes cuentan con garantías corporativas u obligados solidarios para asegurar el cumplimiento de los mismos.

Legislación aplicable y régimen fiscal:

De Fibra Upsite

Fibra Upsite está sujeta al régimen fiscal aplicable a una Fibra, de conformidad al Título VII, capítulo III, artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR). Por lo anterior, es intención que la Fibra cumpla con los requisitos necesarios para calificar como un fideicomiso de inversión en bienes raíces en términos de dicha ley.

Dichos requisitos consisten en lo siguiente:

Estar constituido de conformidad con las leyes mexicanas y la fiduciaria sea una institución de crédito o casa de bolsa residente en México autorizada para actuar como tal en el país.

Que el fin primordial del fideicomiso sea la adquisición o construcción de Bienes Inmuebles que se destinen al arrendamiento, o la adquisición del derecho a recibir los ingresos derivados del arrendamiento de dichos bienes y otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria para dichos fines.

Invertir cuando menos el 70% del patrimonio del fideicomiso en Bienes Inmuebles, derechos o créditos señalados en el párrafo anterior, e invertir el remanente en bonos emitidos por el Gobierno Federal inscritos en el RNV o en CBFIs de sociedades de inversión que inviertan en instrumentos de deuda.

Conservar los Bienes Inmuebles adquiridos y desarrollados con el objeto de arrendarlos, durante un plazo de al menos cuatro años contados a partir de su adquisición o de la conclusión de su construcción, los bienes inmuebles que se enajenen antes de cumplirse dicho plazo no tendrán el tratamiento fiscal preferencial establecido en el artículo 188 de la LISR.

Emitir certificados de participación por los bienes que integren el patrimonio del fideicomiso. Los CBFIs deben colocarse entre el gran público inversionista (BMV).

Que la Fiduciaria distribuya entre los tenedores de los CBFIs cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del resultado fiscal del ejercicio inmediato anterior.

Cuando se estipule en los contratos o convenios de arrendamiento que para determinar el monto de las contraprestaciones se incluyan montos variables o referidos a porcentajes, los mismos no podrán exceder del 5% del monto total de los ingresos anuales por concepto de rentas del fideicomiso.

Que la fiduciaria presente a más tardar el 15 de febrero de cada año: a) La información de identificación de los fideicomitentes. b) La información y documentación de cada una de las operaciones mediante las cuales se realizó la aportación al fideicomiso de cada uno de los inmuebles, incluyendo la identificación de los mismos, así como el monto y número de los certificados de participación entregados a los fideicomitentes. En caso de que los inmuebles aportados al fideicomiso hayan sido arrendados a dichos fideicomitentes, los contratos respectivos. c) Informe de cada inmueble aportado al fideicomiso que contenga: 1. Fecha de aportación. 2. Valor de la aportación. 3. Años transcurridos entre la fecha de construcción y la de su aportación. 4. Domicilio. 5. Uso o destino. 6. Datos de identificación del portafolio de inversión al que se integra el inmueble, de ser el caso. 7. Cuando el inmueble sea enajenado por la institución fiduciaria, incluir en el informe la fecha de enajenación, valor de enajenación y ganancia o pérdida. La información y documentación a que se refiere este párrafo deberá presentarse de conformidad con las reglas de carácter general que al efecto emita el Servicio de Administración Tributaria.

El Fiduciario, en su caso, deberá proporcionar al Indeval la información a que se refiere la actual Regla 3.21.2.6 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente o aquella disposición legal que, en su caso, la sustituya, con los datos que le proporcione el Administrador.

El Fideicomiso quedó debidamente inscrito en el Registro de fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de Inmuebles, de conformidad con las reglas expedidas por el SAT, mediante oficio No.153/11905/2018 de fecha 19 de junio de 2018.

Los requisitos arriba señalados deben ser cumplidos para poder aplicar el régimen fiscal establecido en el artículo 188 de la LISR por el Fideicomiso y los Tenedores de los CBFIs, por lo que en caso de no cumplir alguno de estos, el Fideicomiso y los Tenedores pudieran no estar sujetos a los beneficios establecidos en dicho artículo.

La fracción III del artículo 187 establece que al menos el 70% del patrimonio del fideicomiso esté invertido en bienes inmuebles, en derechos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento o a financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria y el remanente se invierta en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores o en CBFIs de fondos de inversión en instrumentos de deuda.

En adición, la regla 3.21.3.5 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente establece el procedimiento que debe seguirse para determinar el por ciento de inversión arriba referido, y para el cual se deberá considerar el valor promedio anual que tengan los bienes inmuebles, derechos o créditos señalados. Asimismo, la misma regla menciona que tratándose de fideicomisos al amparo de los cuales se emitan certificados de participación o certificados bursátiles fiduciarios, colocados entre el gran público inversionista, se podrá cumplir el requisito a que se refiere el artículo 187, fracción III de la Ley del ISR, por cada una de las emisiones que se realicen al amparo de un mismo fideicomiso, a partir del mismo día del año inmediato posterior a aquél en el que la fiduciaria colocó los certificados correspondientes a la emisión de que se trate.

En este sentido, en el caso de Fibras que emitan CBFIs colocados ante el gran público inversionista podrán cumplir el requisito del porcentaje de inversión a partir del mismo día del año inmediato posterior a que se haga la emisión de estos.

Ahora bien, si para la fecha antes referida, el patrimonio del fideicomiso no se encuentra invertido en las proporciones establecidas en la fracción III del artículo 187 de la LISR, Fibra Upsite perdería su acceso al régimen fiscal establecido en el artículo 188 de la LISR.

De los Tenedores de los CBFIs

A continuación, se señala una descripción de algunas de las consecuencias fiscales en materia de ISR de acuerdo con la legislación fiscal vigente en México, generadas con motivo de la adquisición, tenencia y enajenación de los CBFIs. Sin embargo, la descripción no debe considerarse como un análisis exhaustivo y completo de la totalidad de los alcances tributarios relevantes para que el inversionista tome una decisión al momento de invertir en los CBFIs. La presente descripción no constituye y no puede ser considerada como una opinión jurídica o fiscal emitida en favor de los inversionistas de los CBFIs, puesto que su único objetivo es proporcionar una descripción general de acuerdo con las disposiciones fiscales vigentes en México a la fecha del presente Informe Anual.

Tomando en consideración la generalidad de la presente descripción, el tratamiento fiscal planteado pudiera no resultar aplicable para ciertos inversionistas, por lo que se sugiere a cada uno de ellos consultar con sus administradores fiscales las implicaciones de la suscripción y disposición de CBFIs desde el punto de vista tributario mexicano. Este apartado no analiza la totalidad de las implicaciones fiscales que pudieran resultar aplicables a los Tenedores de los CBFIs.

El régimen fiscal aplicable a la enajenación de CBFIs emitidos por el Fiduciario, a través de la BMV para personas físicas y morales residentes en México y/o residentes en el extranjero está previsto en los artículos 187 y 188 de la LISR y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

Consideraciones Generales

De conformidad con la LISR, los fideicomisos constituidos bajo las leyes de México que califican con una Fibra constituyen vehículos transparentes para efectos fiscales. Por tanto, los inversionistas que adquieran los CBFIs emitidos por Fibra Upsite (los Tenedores de nuestros CBFIs) deben reportar su parte correspondiente de ingresos gravables obtenidos a través de Fibra Upsite.

En consecuencia, los Tenedores estarán obligados a pagar impuesto sobre la renta sobre las porciones de los ingresos gravables de Fibra Upsite pagadas a los mismos como Distribuciones en los CBFIs.

Sin embargo, para los Tenedores residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en México, dicha obligación será satisfecha por los intermediarios financieros a través de sus obligaciones de retención de impuestos de conformidad con lo descrito más adelante, por lo que no se tendrán que efectuar pagos posteriores ni cumplir con obligaciones de declaración de impuestos por parte de dichos tenedores residentes en el extranjero.

Bajo el régimen de las Fibras no se considerará que los tenedores residentes en el extranjero tengan un establecimiento permanente en México sólo por el hecho de tener CBFIs emitidos por Fibra Upsite, ya que ésta no realiza actividades empresariales.

Distribución del resultado fiscal

El Fiduciario no estará obligado a presentar declaraciones provisionales del impuesto sobre la renta. Al final de ejercicio fiscal, el Fiduciario determinará en términos del Título II de la LISR, el resultado fiscal derivado de los ingresos que generan los bienes, derechos, créditos o valores que integran el patrimonio de Fideicomiso. Así mismo, estará obligado a distribuir a los Tenedores, en proporción al número de CBFIs pertenecientes a cada uno, cuando menos el 95% de dicho resultado fiscal. De conformidad con el Título II de la LISR, el resultado fiscal anual se calcula de restar, las deducciones autorizadas, tales como por concepto de intereses, inflación, pérdidas en cambios y depreciación fiscal, a los ingresos acumulables del ejercicio. Una vez determinada dicha utilidad fiscal se le restarán las pérdidas fiscales acumuladas, si existieran.

En el supuesto de que el resultado de Fibra Upsite sea una Pérdida Fiscal, dicha pérdida únicamente podrá ser compensada al aplicarse a los ingresos generados por dicha Fibra durante los próximos diez años.

El Fiduciario tendrá la obligación de retener a los Tenedores el ISR por el resultado fiscal que les distribuya aplicando la tasa establecida en el artículo 9 de la LISR, actualmente del 30% (treinta por ciento), sobre el monto distribuido de dicho resultado, excepto cuando los Tenedores de los CBFIs que los reciban estén exentos del pago del ISR por dicho ingreso.

Cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista, tal y como acontece en el presente caso, será el intermediario financiero que tenga en depósito los CBFIs quien deberá realizar la retención del impuesto antes precisado, quedando el Fiduciario eximido de la obligación de efectuar dicha retención.

Asimismo, tampoco deberá de efectuar retención alguna a los fondos de pensiones y jubilaciones extranjeros a los que se refiere el artículo 153 de la LISR.

El intermediario financiero proporcionará a los tenedores de los certificados, a más tardar el 15 de febrero de cada año, una constancia en la que señale la información suministrada por la institución para el depósito de valores; el ISR retenido; el nombre, denominación o razón social del Tenedor, y la clave en el RFC del tenedor.

Los Tenedores que sean residentes para efectos fiscales en México o residentes en el extranjero con establecimiento permanente en el país acumularán el resultado fiscal distribuido por el Fiduciario o el intermediario financiero correspondiente y la ganancia que obtengan por la enajenación de los certificados, salvo que estén exentos de dicha ganancia, y podrán acreditar cualquier impuesto sobre la renta retenido.

Las personas físicas residentes en México considerarán que el resultado fiscal distribuido corresponde a los ingresos a que se refiere la fracción II del artículo 114, Capítulo de los ingresos por arrendamiento del Título IV de la LISR.

La retención que se haga a los Tenedores que sean residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en México, se considerará pago definitivo del impuesto.

Reembolso de Capital

Las entregas de Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs que correspondan a cada Tenedor, y tomando en cuenta los derechos particulares de cada uno de ellos. El monto de cada Distribución se acreditará por el Fiduciario a la cuenta bancaria que los Tenedores le hayan indicado para tal efecto por escrito o, en su oportunidad, a través del Indeval, conforme a las disposiciones aplicables conforme a la LMV y la Circular Única de Emisoras.

De conformidad con los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, las distribuciones realizadas por el Fideicomiso a los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios pueden tener distintos tratamientos fiscales, dependiendo de su naturaleza y de la situación fiscal del propio Fideicomiso.

En este sentido, dichas distribuciones podrán considerarse, entre otros conceptos, como resultado fiscal del ejercicio o como reembolso de capital. Para efectos fiscales, el tratamiento aplicable se determinará conforme a lo previsto en la legislación vigente.

Enajenación de los CBFIs

Personas físicas residentes en México y residentes en el extranjero sin establecimiento permanente.

Las personas físicas residentes en México y los residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en México, que enajenen los CBFIs a través de la BMV o de los mercados reconocidos a que se refieren las fracciones I y II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, se encontrarán exentas del pago de ISR por la ganancia derivada de dicha enajenación, de acuerdo con lo dispuesto por la fracción X del artículo 188 de la LISR.

Personas morales residentes en México y residentes en el extranjero con establecimiento permanente en el país.

La exención antes mencionada no resulta aplicable a personas morales residentes en México ni a los residentes en el extranjero con establecimiento permanente en México, por ello, éstas causarán el ISR aplicando la tasa del 30% por la ganancia que generen en la enajenación de los CBFIs, la cual se determinará restando al ingreso que perciban en la enajenación, el costo promedio por CBFI de cada uno de los CBFIs que se enajenen.

El costo promedio de los CBFIs se determinará incluyendo en su cálculo a todos los CBFIs de la misma Fibra que tenga el enajenante a la fecha de la enajenación, aun cuando no enajene a todos ellos.

El cálculo del costo promedio por CBFI se hará dividiendo el costo comprobado de adquisición de la totalidad de los CBFIs que tenga el enajenante a la fecha de la enajenación, actualizado desde el mes de su adquisición hasta el mes de la enajenación, entre el número total de dichos CBFIs propiedad del enajenante.

El adquirente de los CBFIs deberá retener al enajenante el 10% del ingreso bruto que perciba por ellos, sin deducción alguna, por concepto del impuesto sobre la renta, salvo que el enajenante sea persona moral residente en México o esté exento del pago del impuesto por los ingresos que reciba provenientes de los bienes, derechos, créditos o valores que integren el patrimonio del fideicomiso emisor de los CBFIs.

Impuesto sobre adquisición de Bienes Inmuebles

Los CBFIs otorgan a sus Tenedores el derecho a percibir una parte de los frutos o rendimientos generados por el patrimonio fideicomitado y, en su caso, al producto de la venta de los Activos.

En este sentido, tomando en consideración que los CBFIs no otorgan a los Tenedores la propiedad sobre los Activos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, existen argumentos serios y razonables para esperar que su enajenación no estará sujeta al pago del impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles, puesto que no se enajenarán títulos que representan la propiedad del suelo o de las construcciones adheridas a éste.

Adicionalmente, al tratarse de un impuesto de carácter local y no federal, sería necesario analizar las legislaciones vigentes y aplicables dependiendo de la ubicación de los bienes inmuebles.

Otros Impuestos

De conformidad con la Ley del Impuesto al Valor Agregado ("LIVA"), las personas físicas o morales que enajenen bienes inmuebles presten servicios independientes, arrienden activos o importen bienes o servicios a México, están obligadas al pago del IVA sobre los flujos de efectivo a una tasa general del 16%. En términos generales, prevemos que las actividades de arrendamiento de inmuebles de Fibra Upsite estarán sujetas al IVA. Cuando Fibra Upsite adquiera o desarrolle propiedades, pagará IVA sobre el valor de la propiedad imputable a los costos de construcción. Prevemos que Fibra Upsite tendrá derecho a la devolución de dicho IVA.

Los Tenedores no podrán considerar como acreditable el IVA acreditado por el Fiduciario, tampoco podrán considerar como acreditable el IVA transferido al Fideicomiso.

No se pagará el IVA por la enajenación de los CBFIs cuando éstos se encuentren inscritos en el RNV y dicha enajenación se realice a través de bolsa de valores concesionada en los términos de la LMV o en los mercados reconocidos a que se refiere la fracción II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación.

Para efectos de la LIVA, el Fiduciario deberá expedir por cuenta de los Tenedores los comprobantes respectivos, trasladando en forma expresa y por separado dicho impuesto, siempre que los Fideicomisarios manifiesten por escrito que ejercen esta opción, el Fiduciario manifieste su voluntad de asumir responsabilidad solidaria por el IVA que se tenga que pagar con motivo de las actividades realizadas a través de Fibra Upsite y se cumplan los demás requisitos establecidos en el artículo 74 del Reglamento de la LIVA.

Los Tenedores de los CBFIs que sean personas físicas, no se encontrarán sujetos a impuestos sucesorios u otros impuestos similares con respecto a sus CBFIs. En México no existen impuestos del timbre, a la inscripción de emisiones u otros impuestos similares a cargo de los Tenedores en relación con sus CBFIs.

Asuntos Ambientales

Las operaciones están sujetas a las Leyes Ambientales aplicables, incluyendo en particular la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente ("LGEEPA").

Las normas oficiales emitidas al amparo de la LGEEPA se refieren a áreas de planeación ecológica, valoración de riesgo e impacto ambiental, contaminación del aire, áreas naturales protegidas, protección de flora y fauna, conservación y uso racional de recursos naturales y contaminación de suelos, entre otros.

La Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente son las autoridades federales responsables de supervisar el cumplimiento de la Legislación Ambiental, así como de formular, implementar y exigir el cumplimiento de las políticas ambientales en México, incluyendo las autorizaciones de impacto ambiental requeridas para la realización de ciertas actividades.

Además, los gobiernos estatales mexicanos pueden emitir leyes y reglamentos ambientales específicos en los asuntos que caigan dentro de sus respectivas jurisdicciones y que no estén reservados expresamente a la jurisdicción federal. Las ordenanzas locales también pueden ser impuestas y aplicadas a nivel municipal. Estas autoridades federales y locales tienen facultades para iniciar procesos civiles, administrativos y penales en contra de las compañías que violen las Leyes Ambientales, lo cual podría derivar, entre otras consecuencias, en la imposición de sanciones o en la suspensión de desarrollos que no cumplan con las disposiciones aplicables.

México es parte de diversos convenios y tratados internacionales en relación con la protección del medio ambiente. Conforme al Acuerdo de Cooperación Ambiental (NAAEC, por sus siglas en inglés), un acuerdo paralelo al Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá (TMEC), cada país miembro del TMEC, incluyendo México, debe asegurar que el cumplimiento de sus leyes y reglamentos ambientales sea debidamente exigido. Aunque el NAAEC no otorga facultades a los organismos ambientales de los tres socios del TMEC para exigir directamente el cumplimiento de las Leyes Ambientales de otra de las partes, en caso de que un miembro del TMEC no haga cumplir adecuadamente su legislación ambiental nacional, podría ser sujeto al mecanismo de solución de controversias establecido conforme al NAAEC, lo cual podría resultar en penalizaciones monetarias y, en ciertos casos, en la suspensión de beneficios derivados del TMEC.

Por otra parte, se espera que la regulación aplicable a las operaciones de Fibra Upsite conforme a las Leyes Ambientales federales, estatales y municipales continúe evolucionando y, en algunos casos, se vuelva más estricta. México promulgó la Ley General de Cambio Climático y el Reglamento de la Ley General de Cambio Climático en Materia del Registro Nacional de Emisiones. Dichas disposiciones, así como aquellas que pudieran emitirse en el futuro, podrían llegar a impactar a los Bienes Inmuebles del portafolio y a imponer obligaciones ambientales adicionales a los Arrendatarios, lo cual podría afectar su desempeño financiero y, en consecuencia, su capacidad de pago.

Adicionalmente, en línea con la creciente relevancia de la transparencia en materia ambiental y climática para inversionistas y otros participantes del mercado, Fibra Upsite monitorea la evolución de estándares internacionales de divulgación relacionados con sustentabilidad y cambio climático. Entre estos se encuentran los emitidos por el International Sustainability Standards Board, incluyendo los estándares IFRS S1 General Requirements for Disclosure of Sustainability-related Financial Information y IFRS S2 Climate-related Disclosures, los cuales establecen lineamientos para la divulgación de información relacionada con riesgos y oportunidades de sustentabilidad y con los impactos financieros derivados del cambio climático.

Actualmente no tenemos conocimiento de la existencia de procedimientos legales o administrativos materiales pendientes en nuestra contra en relación con asuntos ambientales. Consideramos que nuestras operaciones cumplen, en todos los aspectos importantes, con las Leyes Ambientales aplicables.

Recursos humanos:

Fibra Upsite no cuenta con empleados propios, por lo que ha delegado la administración integral de sus operaciones a Operadora Upsite a través de un Contrato de Administración. Este acuerdo garantiza la gestión eficiente del fideicomiso, asegurando el cumplimiento de sus objetivos estratégicos y operativos mediante un equipo especializado con la experiencia y capacidades necesarias para su óptimo desempeño.

Desempeño ambiental:

Los proyectos de Fibra Upsite se desarrollan exclusivamente en zonas autorizadas para el establecimiento de parques industriales, promoviendo un crecimiento ordenado y alineado con las mejores prácticas en materia ambiental y urbana. Nuestros desarrollos incorporan criterios de sustentabilidad desde su diseño y construcción, incluyendo medidas de eficiencia energética, sistemas de tratamiento y reutilización de aguas residuales, selección de materiales con menor impacto ambiental, gestión integral de residuos y programas de responsabilidad social enfocados en las comunidades donde operamos.

En línea con nuestro compromiso ambiental, ninguno de nuestros proyectos se ubica en áreas naturales protegidas, lo que contribuye a mitigar riesgos ambientales asociados a nuestras operaciones. Adicionalmente, Fibra Upsite cuenta con una política ambiental integrada en su Código de Ética, la cual establece lineamientos para la gestión responsable de recursos, la reducción de nuestra huella ambiental y la implementación de iniciativas alineadas con los esfuerzos globales frente al cambio climático.

Como parte de nuestra estrategia, buscamos fortalecer de manera continua nuestros estándares ambientales, asegurar el cumplimiento de la regulación aplicable y, cuando resulta viable, adoptar prácticas que superen los requerimientos normativos. Este enfoque no solo permite gestionar riesgos regulatorios, sino que también fortalece la competitividad de nuestros activos al alinearlos con las expectativas de inversionistas, clientes y otros grupos de interés del sector industrial.

Estrategia de ASG de Fibra Upsite

En Fibra Upsite, entendemos la sustentabilidad como un componente central en la generación de valor en el largo plazo. Nuestra estrategia ASG (Ambiental, Social y de Gobernanza) se estructura en cuatro pilares fundamentales, alineados con nuestro modelo de negocio, nuestra tesis de inversión y las prioridades de nuestros inversionistas y grupos de interés. A través de estos pilares, guiamos la identificación, gestión y monitoreo de riesgos y oportunidades ASG, en línea con las disposiciones de la NIS A-1 y NIS B-1.

Integramos criterios ASG en nuestros procesos de inversión, desarrollo y operación de activos, asegurando el alineamiento de intereses con nuestros inversionistas y una evaluación disciplinada de riesgos, incluyendo aquellos de carácter ambiental, social y de gobernanza. Nuestro modelo de

negocio incorpora estos factores desde la originación de oportunidades hasta la ejecución de los desarrollos, fortaleciendo la transparencia y la generación de valor sostenible.

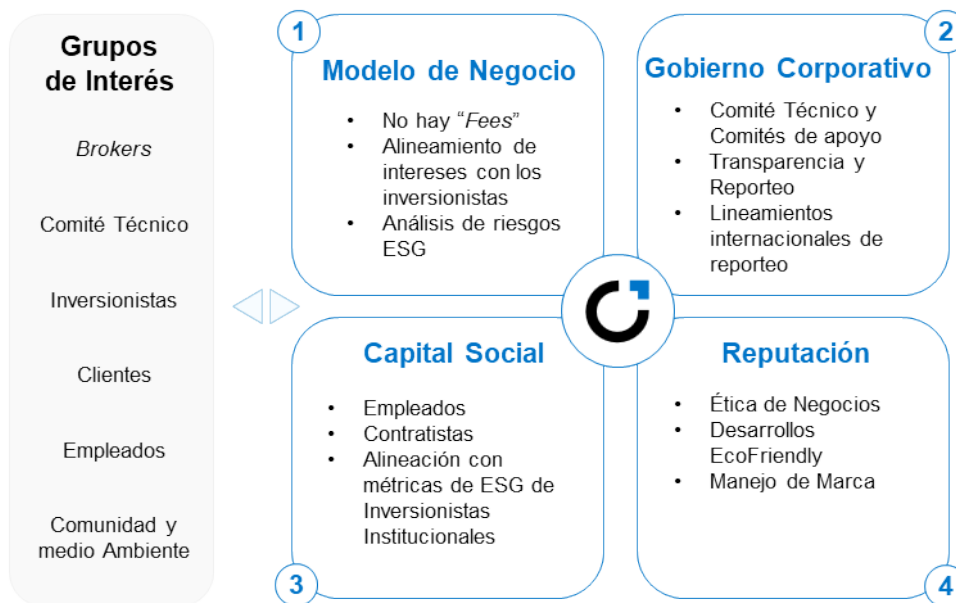
Contamos con una estructura de gobierno corporativo sólida, encabezada por nuestro Comité Técnico y apoyada por comités especializados, que supervisan la integración de factores ASG en la toma de decisiones. Operamos bajo principios de transparencia, rendición de cuentas y alineación con estándares internacionales de reporte, lo que nos permite mantener una gestión institucional robusta y fortalecer la confianza de nuestros inversionistas.

Promovemos activamente el desarrollo de nuestro capital humano y una gestión responsable de nuestra cadena de valor, incluyendo la atracción y retención de talento, condiciones laborales equitativas y la selección de contratistas con altos estándares de calidad y sustentabilidad. Asimismo, mantenemos una relación cercana y responsable con nuestros grupos de interés, alineando nuestra gestión con las expectativas de inversionistas institucionales y del entorno en el que operamos.

Nuestra reputación se sustenta en prácticas éticas, el cumplimiento regulatorio y el desarrollo de proyectos con lineamientos ambientales, lo que nos permite consolidar la confianza del mercado y asegurar la sostenibilidad de nuestras operaciones en el largo plazo.

Damos seguimiento a nuestro desempeño ASG mediante indicadores clave (KPIs) alineados con nuestra matriz de materialidad, integrando estos elementos en nuestros procesos de evaluación de inversiones y asignación de capital. Este enfoque nos permite vincular la gestión de riesgos y oportunidades ASG con nuestro desempeño operativo y financiero, fortaleciendo la toma de decisiones y asegurando consistencia con nuestros objetivos de largo plazo.

Estrategia ESG



Transparencia y divulgación de información ASG

En Fibra Upsite reconocemos la importancia de la transparencia en materia de sustentabilidad y, desde nuestra salida a bolsa, mantenemos el compromiso de divulgar información clara, completa y comparable sobre nuestro desempeño ASG (Ambiental, Social y de Gobernanza), en línea con las disposiciones establecidas en la NIS A-1 y NIS B-1.

Con el objetivo de asegurar la comparabilidad y utilidad de la información para la toma de decisiones, hemos adoptado como referencia los indicadores ASG utilizados por Bloomberg, los cuales son ampliamente utilizados por inversionistas institucionales, incluyendo afores y fondos de pensiones a nivel nacional e internacional, para evaluar riesgos y oportunidades de largo plazo.

Nuestra divulgación se estructura conforme a principios de transparencia, consistencia y materialidad, e incorpora elementos clave como la identificación de riesgos y oportunidades ASG, su impacto potencial en la estrategia del negocio y la integración de estos factores en nuestros procesos de toma de decisiones, en línea con los requerimientos de revelación establecidos por las NIS A-1 y NIS B-1.

Asimismo, nos alineamos con estándares internacionales reconocidos, incluyendo Global Reporting Initiative (GRI), Sustainability Accounting Standards Board (SASB), International Sustainability Standards Board (ISSB), Carbon Disclosure Project (CDP) y Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD), así como referentes sectoriales como Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) y Nareit, los cuales fortalecen la comparabilidad y relevancia de nuestra información a nivel internacional.

En línea con nuestro compromiso con una gobernanza sólida, la valuación independiente de la totalidad de nuestras propiedades y reservas territoriales fue realizada por Newmark, conforme a los estándares del RICS Red Book y los International Valuation Standards (IVS). Este proceso contribuye a garantizar la confiabilidad, transparencia y consistencia en la valuación de nuestros activos, y refuerza la integración de factores ASG en la gestión y supervisión de nuestro portafolio.

Adicionalmente, participamos activamente en iniciativas del mercado local, alineándonos con los indicadores promovidos por AMAFORE, mediante la atención de su cuestionario sectorial anual a través de la Bolsa Mexicana de Valores. Asimismo, a través de AMEFIBRA, contribuimos a la consolidación de indicadores ASG a nivel gremio y a la adopción de lineamientos comunes mediante el Manual ASG del sector.

Finalmente, damos cumplimiento a los indicadores establecidos en la regulación aplicable a emisoras en México, particularmente en lo relativo a la divulgación de métricas e información sobre factores sociales y de sostenibilidad relevantes. La adopción de estos indicadores fortalece la calidad, consistencia y comparabilidad de nuestra información, permitiendo a nuestros grupos de interés evaluar de manera más integral nuestro desempeño y gestión de riesgos ASG.

Gobernanza de la sustentabilidad y clima

En Fibra Upsite, la gestión de los riesgos y oportunidades relacionados con la sustentabilidad y el clima se rige por una estructura de gobierno corporativo sólida, en línea con los principios establecidos en la NIS A-1 y NIS B-1.

El Comité de Prácticas Societarias y ASG, integrado mayoritariamente por miembros independientes, es responsable de asesorar al Comité Técnico en la incorporación de criterios ASG dentro de la estrategia y en la supervisión de riesgos y oportunidades relacionados con el clima y la sustentabilidad. Adicionalmente, a través de los Comités de Apoyo, se analizan y evalúan de manera periódica dichos riesgos y oportunidades en el contexto de nuestras decisiones de inversión.

El Comité Técnico, como máximo órgano de gobierno, es responsable de aprobar la estrategia de sustentabilidad y clima, así como de supervisar su adecuada implementación. Por su parte, el Administrador es responsable de la ejecución operativa, incluyendo la identificación, evaluación y gestión de riesgos ASG, así como la implementación de políticas, procedimientos y programas relacionados.

Nuestra estrategia de sustentabilidad y clima se enfoca en la integración de factores ASG en la toma de decisiones de inversión y operación, incluyendo la gestión de riesgos asociados al cambio climático, la eficiencia en el uso de recursos y el fortalecimiento de la relación con las comunidades donde operamos. Asimismo, promovemos prácticas de eficiencia energética mediante la incorporación de cláusulas específicas en nuestros contratos, desarrollamos nuestros parques bajo criterios de diseño ecoeficiente y colaboramos con organizaciones del sector en iniciativas de impacto social.

Esta estructura de gobernanza permite asegurar una adecuada supervisión de los temas ASG, así como su integración en la estrategia de negocio, la gestión de riesgos y la toma de decisiones, en línea con las mejores prácticas internacionales.

Impactos actuales y anticipados en el modelo de negocio y la cadena de valor

Fibra Upsite integra los riesgos y oportunidades relacionados con el cambio climático en sus procesos de inversión, desarrollo y operación, evaluando tanto impactos actuales como potenciales en su modelo de negocio y cadena de valor, en línea con lo establecido en la NIS B-1.

Durante la fase de due diligence, se analizan riesgos físicos y ambientales asociados a las ubicaciones potenciales, incluyendo exposición a inundaciones, sequías, condiciones climáticas extremas, presencia de especies protegidas y proximidad a áreas naturales protegidas. Estos factores son incorporados en los procesos de evaluación y aprobación de inversiones a nivel del Comité de Inversiones, permitiendo una asignación de capital más informada y resiliente ante riesgos climáticos.

Asimismo, integramos consideraciones climáticas en la planeación y diseño de nuestros proyectos, incorporando medidas de adaptación y mitigación que buscan reducir posibles impactos en nuestras operaciones, activos y cadena de valor, incluyendo proveedores, arrendatarios y comunidades. Este enfoque se refleja en el desarrollo de parques y naves industriales bajo criterios de eficiencia operativa y sostenibilidad, alineados con estándares internacionales como LEED.

En términos de impactos anticipados, consideramos que la creciente relevancia de factores ASG en decisiones de inversión, así como la evolución regulatoria en materia climática, pueden influir en la demanda por espacios industriales más eficientes y sostenibles, así como en el acceso a financiamiento y costo de capital. En este contexto, buscamos posicionar nuestro portafolio para capturar dichas oportunidades, fortaleciendo su competitividad y resiliencia en el largo plazo.

Adicionalmente, el análisis realizado por nuestro valuador independiente, Newmark, identifica factores relevantes que inciden en nuestro modelo de negocio. Entre las oportunidades destacan las condiciones favorables del mercado industrial, incluyendo niveles de ocupación, crecimiento en rentas y estabilidad asociada a contratos de arrendamiento de largo plazo denominados en dólares. En cuanto a riesgos, se identifican aspectos como la necesidad de evaluaciones ambientales del suelo y la ubicación de ciertos activos respecto a la disponibilidad de mano de obra.

Estos elementos se integran en nuestro sistema de gestión de riesgos ASG y en los planes de mitigación correspondientes, con el objetivo de fortalecer la resiliencia operativa y financiera de nuestro portafolio frente a distintos escenarios climáticos y de mercado.

Impactos en la situación financiera, desempeño y flujos de efectivo anticipados

En Fibra Upsite, la gestión de riesgos y oportunidades relacionados con el clima es un elemento relevante para la protección de nuestra situación financiera, desempeño operativo y generación de flujos de efectivo, en línea con lo establecido en la NIF S2.

Los riesgos climáticos físicos, como eventos meteorológicos extremos (incluyendo lluvias intensas o inundaciones), podrían generar impactos en la operación de nuestros activos, costos de mantenimiento y necesidades de inversión en infraestructura resiliente. Para mitigar estos efectos, implementamos medidas de adaptación desde la etapa de diseño y desarrollo, así como mecanismos de transferencia de riesgos mediante la contratación de pólizas de seguros, lo que contribuye a limitar impactos financieros adversos.

Adicionalmente, los riesgos de transición, incluyendo cambios regulatorios, evolución en estándares de eficiencia energética y expectativas crecientes de inversionistas y arrendatarios, podrían influir en la demanda por espacios industriales, en los costos de cumplimiento y en el acceso a financiamiento. En este contexto, la integración de criterios ASG en nuestra estrategia busca fortalecer la competitividad de nuestros activos y mitigar posibles impactos en ingresos y valuación del portafolio.

Nuestra tesis de negocio, basada en contratos de arrendamiento de largo plazo, contribuye a la estabilidad y previsibilidad de los flujos de efectivo, mitigando parcialmente la exposición a volatilidad de corto plazo. Asimismo, la diversificación geográfica y sectorial de nuestros arrendatarios contribuye a reducir riesgos de concentración.

En términos operativos, el diseño de nuestros parques industriales y edificaciones considera las condiciones climáticas específicas de cada ubicación, con el objetivo de optimizar la eficiencia térmica, reducir costos energéticos y mitigar riesgos ambientales. Implementamos estrategias como la orientación adecuada de los inmuebles, el uso de materiales eficientes y tecnologías que favorecen la ventilación natural. En regiones con mayor exposición a lluvias o inundaciones, incorporamos soluciones para la gestión integral del agua, protegiendo la continuidad operativa de nuestros inquilinos y la integridad de nuestros activos.

En conjunto, estas acciones fortalecen la resiliencia de nuestro portafolio frente a riesgos climáticos y contribuyen a la estabilidad de nuestra situación financiera y generación de flujos en el largo plazo.

Resiliencia de la estrategia de la entidad ante diferentes escenarios climáticos

La estrategia de Fibra Upsite está diseñada para mantener su resiliencia ante distintos escenarios climáticos, mediante la integración de consideraciones de riesgo y adaptación en sus procesos de inversión, desarrollo y operación, en línea con lo establecido en la NIS B-1.

Como parte de nuestros procesos de due diligence, evaluamos riesgos climáticos físicos y de transición en la adquisición de terrenos y en el desarrollo de parques y naves industriales. Este análisis permite anticipar posibles impactos derivados de distintos escenarios climáticos, tales como mayor frecuencia de eventos meteorológicos extremos o cambios en el entorno regulatorio, e incorporar medidas de adaptación desde etapas tempranas del ciclo de inversión.

Nuestra estrategia incorpora mecanismos para fortalecer la resiliencia financiera y operativa del portafolio. Entre ellos destacan la contratación de pólizas de seguros que cubren riesgos climáticos, la celebración de contratos de arrendamiento de largo plazo que brindan visibilidad sobre los ingresos futuros, y la inclusión de cláusulas contractuales que requieren que los arrendatarios mantengan coberturas de seguro alineadas con los estándares de la Fibra. Estos elementos contribuyen a mitigar el impacto potencial de eventos adversos y a preservar la estabilidad de los flujos de efectivo bajo distintos escenarios.

Adicionalmente, el diseño y desarrollo de nuestros activos considera criterios de adaptación climática, incluyendo soluciones constructivas y operativas orientadas a mejorar la eficiencia energética, la gestión del agua y la resistencia de la infraestructura ante condiciones climáticas adversas. Este enfoque permite reducir la exposición a riesgos físicos y fortalecer la continuidad operativa de nuestros activos y de nuestros arrendatarios.

Para efectos de monitoreo y evaluación, utilizamos como referencia los indicadores ASG de Bloomberg, los cuales nos permiten medir nuestro desempeño, dar seguimiento a riesgos relevantes y evaluar la efectividad de nuestras estrategias de mitigación y adaptación. Estas métricas también facilitan la comparabilidad de nuestra información frente a otros participantes del mercado y fortalecen la toma de decisiones basada en datos.

En conjunto, estos elementos nos permiten evaluar la resiliencia de nuestra estrategia frente a distintos escenarios climáticos y ajustar de manera continua nuestras prácticas, con el objetivo de proteger el valor de nuestros activos y asegurar la sostenibilidad de nuestro modelo de negocio en el largo plazo.

Bloomberg

Segmento	Indicador	2025
Indicadores Gobierno Corporativo		
Estructura de Comité Técnico	Tamaño del Comité Técnico	7
	Presidido por un director	Si
Independencia del Comité Técnico	# de consejeros independientes	4
	# de no-ejecutivos en el Comité Técnico	5
	% consejeros independientes	57%
	Dualidad del CEO	Si
	Presidente independiente	No
	Ex-CEO o su equivalente en el Comité Técnico	No
Sesiones de Comité Técnico	CEO o su equivalente nombrado internamente	Si
	# de sesiones de Comité Técnico en el año	5
	% asistencia al Comité Técnico	97.2%
	# de consejeros que atendieron menos del 75% de las sesiones del Comité Técnico	0%
Comité de Auditoría	Tamaño del Comité de Auditoría	3
	# de sesiones de Comité de Auditoría	4
	% asisitencia al Comité de Auditoría	100%
	Miembro independiente presidente del Comité de Auditoría	Si
	# de no-ejecutivos en el Comité de Auditoría	3
	# consejeros independientes en el Comité de Auditoría	3
Comité de Prácticas Societarias y ESG	Tamaño del Comité de Prácticas Societarias	3
	# de sesiones de Comité de Prácticas Societarias	0
	% de asistencia al Comité de Prácticas Societarias	NA
	Miembro independiente presidente del Comité de Prácticas Societarias	Si
	# de no-ejecutivos en el Comité de Prácticas Societarias	3
	# de consejeros independientes en el Comité de Prácticas Societarias	3
Comité de Nominaciones	Consultores externos en el Comité de Prácticas Socitarias	No
	Comisiones pagadas a consultores externos en el Comité de Prácticas Societarias	0
	Tamaño del Comité de Nominaciones	3
	# de sesiones del Comité de Nominaciones	0
	% de asistencia al Comité de Nominaciones	NA
	Miembro independiente presidente del Comité de Nominaciones	Si
CSR / Comité de Sustentabilidad	# de no-ejecutivos en el Comité de Nominaciones	1
	# de consejeros independientes en el Comité de Nominaciones	1
CSR / Comité de Sustentabilidad	CSR/Comité de Sustentabilidad	Si

Comité Técnico / Diversidad	CEO Mujer o su equivalente	No
	Presidente mujer del Comité Técnico	No
	# de ejecutivos mujeres	1
	# de mujeres en el Comité Técnico	2
	Edad del director más joven	42
	Edad del director más veterano	67
	Promedio de edad del Comité Técnico	58
	Límite de edad del Comité Técnico	No
	Duración del Comité Técnico (años)	1
	Duración directores ejecutivos en el Comité Técnico (años)	1
Comité Técnico & Compensación ligada a ESG	Comité Técnico con responsabilidad de CSR	Si
	Director ejecutivo con responsabilidad de CSR	Si
	Compensación de ejecutivos ligada a ESG	No
	Compensación del Comité Técnico ligada a ESG	No
	Cambio de control / Golden Parachute	Si
	Donaciones a partidos políticos (Millones MXN)	0
Auditor	Impuestos pagados a gobierno (Millones MXN)	\$ 39,182
	Ratificación del auditor	Si
	Votos en favor de la ratificación del auditor	100%
	Votos en contra de la ratificación del auditor	0%
Indicadores Ambientales		
Emisiones y residuos	# años el auditor ha sido contratado	1
	Emisiones directas de CO ₂ (Tonealadas) Alcance 1	0 Ton
	Emisiones indirectas de CO ₂ (Toneladas) Alcance 2	88.78 Ton
	Total emisiones CO ₂ (Directas + Indirectas) (Toneladas)	88.78 Ton
	Emisiones de viajes (Toneladas)	NA
	Emisiones de metano (Toneladas)	0 Ton
	Emisiones directas de N ₂ O (Toneladas)	0 Ton
	Emisiones directas de Sulfuro de Hexafluoruro (Toneladas)	0 Ton
	Emisiones directas de Metano equivalentes en CO ₂ (Toneladas)	0 Ton
	Emisiones directas de N ₂ O equivalentes en CO ₂ (Toneladas)	0 Ton
	Emisiones directas de HFC equivalentes en CO ₂ (Toneladas)	0 Ton
	Emisiones directas de PFC equivalentes en CO ₂ (Toneladas)	0 Ton
	Emisiones directas de SF ₆ equivalentes en CO ₂ (Toneladas)	0 Ton
	GHG Alcance 1 (Toneladas)	0 Ton
	GHG Alcance 2 (Por ubicación) (Toneladas)	88.78 Ton
	GHG Alcance 2 (Por mercado) (Toneladas)	88.78 Ton
	Total emisiones GHG (Alcance 1 + 2) (Toneladas)	88.78 Ton
	GHG Alcance 3 (Toneladas)	NA
	Carbono por unidad de producción (Toneladas)	NA
	Mitigación de Carbono (Toneladas)	0 Ton
	Emisiones de Nitrogeno Oxido (Toneladas)	0 Ton
	Emisiones de Sulfuro Dioxido (Toneladas)	0 Ton
	Emisiones Sulfuro Oxido (Toneladas)	0 Ton
	Emisiones de Monóxido de Carbono (Toneladas)	0 Ton
	Emisiones de VOC (Toneladas)	0 Ton
	Emisiones de partículas (Toneladas)	0 Ton
	Emisiones ODS (Toneladas)	0 Ton
	Total residuos (Toneladas)	0 Ton
	Residuos peligrosos (Toneladas)	0 Ton
	Residuos de relaves (Toneladas)	0 Ton
	Residuos reciclados (Toneladas)	0 Ton
	Residuos enviados a vertederos (Toneladas)	0 Ton
	# de derrames peligrosos (Toneladas)	0 Ton
	Derrames de Hidrocarbon (Toneladas)	0 Ton
	Cantidad de derrames (Toneladas)	0 Ton

Energía	Total energía consumida (MWh)	195 MWh
	Electricidad usada (MWh)	195 MWh
	Energía renovable utilizada (MWh)	0 MWh
	Certificados en energía renovable (MWh)	0 MWh
	Convenio de compra de energía (MW)	0 MWh
	Autogeneración de energía renovable (MWh)	0 MWh
	Energía por unidad de producción (MWh)	NA
	Combustibles usados - Carbón/Lignito (Toneladas)	0 Ton
	Combustibles usados - Gas Natural (m3)	0 m3
	Combustibles usados - Petróleo crudo/Diesel (m ³)	0 m3
	% uso de combustibles alternativos (%)	0%
	% uso de combustibles de Biomasa (%)	0%
Agua	Total uso de agua (miles m ³)	3.34 m3
	Uso de agua superficial (miles m ³)	0 m3
	Uso de agua subterránea (miles m ³)	0 m3
	Uso de agua salada (miles m ³)	0 m3
	Uso de agua municipal (miles m ³)	0 m3
	Uso de agua regenerada (miles m ³)	0 m3
	Uso de agua procesada (miles m ³)	0 m3
	Afluencia de agua para enfriamiento (miles m ³)	0 m3
	% de exposición a estrés hídrico	0%
	Total de agua reciclada (miles m ³)	9.92 m3
	% de agua reciclada	100%
	Agua por unidad de producción (lts/unidad)	NA
	Salida de agua para enfriamiento (miles m ³)	0 m3
	Total de agua descargada (miles m ³)	NA
	Aguas residuales (miles m ³)	NA
	Descargas al agua (miles m ³)	0 m3
	Descargas de demanda química de oxígeno (miles m ³)	0 m3
	Descargas de demanda biológica de oxígeno (miles m ³)	0 m3
Papel	Consumo de papel (Toneladas)	0.049 Ton
	Reciclaje de papel (Toneladas)	0 Ton
Materiales	Materias primas utilizadas (Toneladas)	0 Ton
	% uso de materiales reciclados	0%
	% materias primas de fuentes sustentables	0%
	# multas ambientales	0
Cumplimiento	Cantidad de multas ambientales (millones MXN)	0
	# de proyectos	10
	Proyectos certificados ISO 14001	0
	% proyectos certificados	0%
Políticas y gestión	Costo contable sustentable (Millones MXN)	NA
	Inversión en sustentabilidad operacional (Millones MXN)	0
	Política con objetivos de energía renovable	No
	Política con objetivos de eficiencia energética	No
	Iniciativas de reducción de emisiones	Si
	Gestión de la cadena de suministro ambiental	No
	Política de edificación verde	No
	Política de reducción de desechos	No
	Política hídrica	No
	Iniciativas de empaque sustentable	NA
	Sistemas de gestión de calidad ambiental	No
	Oportunidades discutidas de cambio climático	No
	Riesgos discutidos de cambio climático	Si
	Política de cambio climático	No
	Nuevos productos - Cambio climático	No
	Política de biodiversidad	No
	Teléfonos reciclados (Millones)	0

Indicadores Sociales		
Prácticas laborales	# empleados	18
	# empleados de medio tiempo	1
	# empleados temporales	0
	# de contratistas	18
	% rotación de empleados	0%
	% rotación voluntaria de empleados	0%
	% rotación de empleados despedidos	0%
	% empleados sindicalizados	0%
	Promedio de edad de empleados (años)	44
	% mujeres empleadas	63%
	% mujeres empleadas gerentes	13%
	% minorías de empleados	0%
	% minorías de empleados gerentes	0%
	% empleados discapacitados	0%
	Brecha salarial por categoría de género	0
	% Brecha salarial de genero en gerentes	0%
	% Brecha salarial de genero en staff	0%
	% Brecha salarial de genero entre exgerentes	0%
	% Brecha salarial de genero de empleados totales	0%
	Accidentes laborales - Empleados	0
	Total accidentes - Contratistas	0
	Tiempo perdido por accidentes	0
	Tasa de tiempo perdido por accidentes	0
	Tasa de tiempo perdido - Contratistas	NA
	Histórico tasa de tiempo perdido	0
	Histórico tasa de tiempo perdido - Contratistas	NA
	Fatalidades - Empleados	0
	Fatalidades - Contratistas	0
	Fatalidades - Total (contratistas + empleados)	0
	Fatalidades - 3ros Involucrados	0
Cadena de suministro	Gestión de la cadena de suministro Social	No
	Proveedores con lineamientos ESG en sus tres rubros E, S y G.	NA
	# proveedores auditados	0
	# auditorías a proveedores	0
	# de instalaciones de proveedores auditadas	0
	% proveedores auditados	0%
	% proveedores que no cumplen	NA
Sociedad	Gasto a la comunidad (millones MXN)	\$ -
	Total donaciones a fundaciones u otros (MXN)	\$ -
	Donaciones corporativas (MXN)	\$ -
	# de quejas de clientes	0
	Política de Seguridad y Salud	Si
	Política de salario justo	Si
	Política de entrenamiento	No
	Entrenamiento a empleados en CSR	No
	Total de horas de entrenamiento a empleados	0
	Costo de entrenamiento a empleados (millones MXN)	\$ 0
	Política de igualdad de oportunidades	Si
	Política contra trabajo de menores	Si
	Política de derechos humanos	Si
	Política de código de ética	Si
	Politica anticorrupción	Si
	Política de protección a empleados denunciantes	Si
	Política de protección de datos personales	Si
Signatarios	Signatarios del Pacto Mundial de la ONU	No
	Política de objetivos a las metas de Desarrollo Sustentable	No
	Signatarios de los principios de Ecuador	No
Revelación & Reporteo	Alcance de revelación	1
	Base de reporte consistente	Si
	Cumple lineamientos GRI	Si
	Revisado por GRI	No
	Tipo de verificación	No
	% de revelación	100%

*Emisiones de electricidad, factor de emisión 0.455 kg CO₂e/kWh Fuente: SEMARNAT y GHG Protocol.

*Emisiones de diésel, factor de emisión 2.68 kg CO₂e por litro Fuente: GHG Protocol.

*Emisiones de gas natural, factor de emisión de 1.9 kg CO₂e por m³ (ó 0.053 kg CO₂/MJ) Fuente: GHG Protocol.

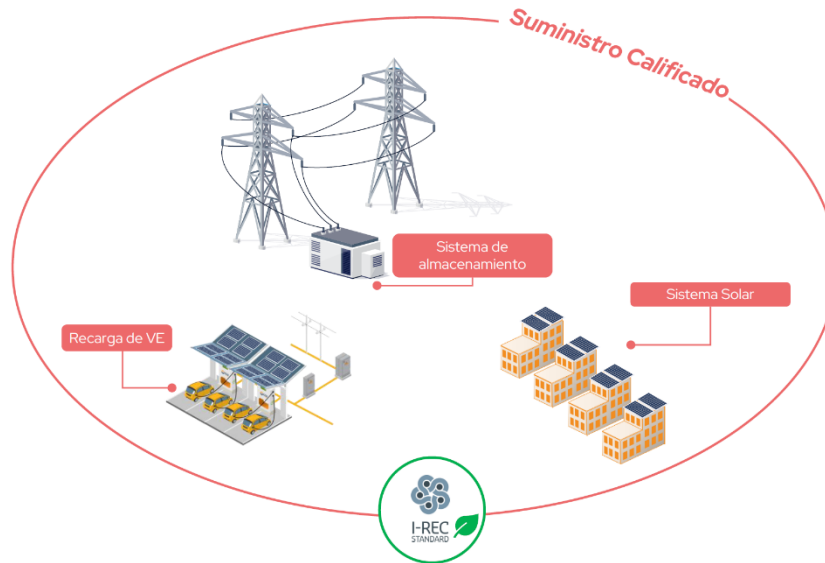
Fuente: Terminal de Bloomberg y Equipo de Upsite.

Contamos con dos consejeros independientes con más de 50 años de experiencia combinada en temas de ASG y los cuales dentro de sus funciones como miembros del Comité Técnico y del Comité de Prácticas Societarias y ASG, dan seguimiento a nuestros compromisos.

Energía

En Fibra Upsite, comprendemos que el acceso a energía limpia y confiable es un factor crítico para la operación de nuestros arrendatarios, un elemento clave para la atracción de nuevos inquilinos y parte integral de nuestra estrategia de ASG. Por ello, nuestra estrategia energética está enfocada en garantizar el suministro adecuado en nuestras naves y parques industriales en operación, así como en futuros desarrollos.

Para lograrlo, estamos colaborando estrechamente con una empresa líder global en el sector energético, que actúa como suministrador y generador en el mercado. Esta estrategia nos permitirá optimizar costos y garantizar eficiencia tanto para Fibra Upsite como para nuestros arrendatarios. Además, la energía provista es 100% limpia y tenemos el objetivo que provengan de fuentes renovables, lo que refuerza nuestro compromiso con la sostenibilidad y agrega valor a nuestra propuesta para inquilinos que buscan reducir su huella de carbono.



Solución integral

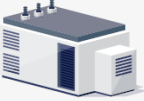
Suministro Calificado

Acceso a tarifas competitivas para el Usuario Final



Sistema Solar

Generación de energía solar dentro del inmueble



Sistema de almacenamiento

Soporte para el suministro eléctrico, *peak shaving* de demanda y regulación de frecuencia



Recarga de VE

Los usuarios podrán contar con un sistema de recarga solar para VE



Certificación de Energía Renovable

Certificados para cancelación de emisiones indirectas

A través de esta estrategia aseguraremos un suministro energético competitivo, sostenible y alineado con las necesidades de nuestros clientes, fortaleciendo así la rentabilidad y diferenciación de nuestro portafolio industrial.

Riesgos y oportunidades asociados al cambio climático

El cambio climático representa un conjunto de riesgos y oportunidades que pueden influir en el desempeño operativo y financiero del portafolio inmobiliario. Entre los principales riesgos se encuentran posibles cambios regulatorios en materia ambiental, variaciones en los costos energéticos y potenciales impactos físicos derivados de eventos climáticos extremos que podrían afectar las operaciones o la infraestructura.

Al mismo tiempo, la transición hacia una economía baja en carbono genera oportunidades para mejorar la eficiencia energética de los activos, evaluar el uso de energías provenientes de fuentes renovables y fortalecer la gestión ambiental del portafolio. Fibra Upsite monitorea estos factores con el objetivo de identificar medidas que contribuyan a la resiliencia y sostenibilidad de sus operaciones en el largo plazo.

Presentamos un resumen de riesgos por prioridad:

Riesgo	Tijuana	Juárez	Tlaxcala	Mitigación Upsite
Estrés hídrico	● Crítico	○ Medio	○ Medio	Energía renovable; parques y arrendatarios con gestión hídrica
Sismo	● Alto	○ Bajo	○ Medio	Construcción bajo normas NTC/IBC
Calor extremo	○ Medio	● Alto	○ Bajo	Diseño con aislamiento; contratos en USD protegen márgenes
Inundaciones	○ Medio	○ Medio	○ Medio	Ubicación en parques con infraestructura de drenaje e ingenierías de valor
Granizo/heladas	○ Bajo	○ Medio	● Alto	Especificaciones de cubierta reforzada
Marco regulatorio	● Alto	○ Medio	○ Medio	Diversificación geográfica del portafolio

Monitoreo del desempeño climático

Como parte de su compromiso con la transparencia y la mejora continua en materia ambiental, Fibra Upsite monitorea y reporta sus emisiones de gases de efecto invernadero conforme a metodologías internacionalmente reconocidas, como el GHG Protocol. Este proceso permite contar con información consistente sobre el desempeño ambiental del Fideicomiso, facilitando la identificación de oportunidades para optimizar el consumo energético y fortalecer la gestión de emisiones en el tiempo.

Emisiones de gases de efecto invernadero

Como parte de nuestro compromiso con la gestión responsable del impacto ambiental de nuestras operaciones, Fibra Upsite lleva a cabo el cálculo de sus emisiones de gases de efecto invernadero (GEI). El inventario de emisiones se elabora siguiendo la metodología del Greenhouse Gas Protocol, estándar internacional ampliamente utilizado para la medición y reporte de emisiones corporativas. Este ejercicio permite a la compañía identificar oportunidades de mejora en eficiencia energética y fortalecer la transparencia en la divulgación de información relacionada con el cambio climático.

El alcance del inventario considera el consumo energético asociado a las áreas comunes de los parques industriales que forman parte del portafolio de Fibra Upsite, así como el consumo de las oficinas corporativas. Las emisiones directas corresponden al consumo de combustibles (Diesel/Gas Natural) en fuentes bajo control de la Fibra Upsite (Alcance 1), mientras que las emisiones indirectas están asociadas al consumo de electricidad adquirida de la red eléctrica nacional (Alcance 2). Durante el periodo reportado, Fibra Upsite no registró consumo directo de combustibles fósiles en nuestras operaciones.

Para el cálculo de las emisiones se utilizaron factores de emisión consistentes con la metodología del Greenhouse Gas Protocol. En particular, se empleó un factor de emisión de 0.455 kg CO₂e/kWh para el consumo de electricidad de la red eléctrica nacional, así como factores de 2.68 kg CO₂e por litro de diésel y 1.9 kg CO₂e por metro cúbico de gas natural para combustibles utilizados en operaciones. Los resultados del inventario de emisiones correspondiente al ejercicio 2025 se presentan a continuación:

Métrica de emisiones	2025
Emisiones directas (Scope 1)	0.00 tCO ₂ e
Emisiones indirectas por electricidad (Scope 2)	88.78 tCO ₂ e
Emisiones totales (Scope 1 + Scope 2)	88.78 tCO ₂ e
Intensidad de emisiones (tCO ₂ e / \$1M MXN de ingresos)	0.29

Horizonte	Objetivo
Corto Plazo	Continuar consolidando el inventario anual de emisiones de GEI de Alcance 1 y 2 conforme a la metodología del GHG Protocol, con el fin de establecer una base de referencia consistente y comparable en el tiempo.
Mediano Plazo	Evaluar e implementar, cuando sea viable, medidas de eficiencia energética y soluciones de suministro de energía proveniente de fuentes renovables para contribuir a la reducción de la intensidad de emisiones.

Nota: Las emisiones se calculan siguiendo la metodología del GHG Protocol.

Cadena de valor

En Fibra Upsite, la gestión de la cadena de valor es un elemento relevante dentro de nuestra estrategia ASG, al integrar criterios de calidad, eficiencia, sustentabilidad y gestión de riesgos en la selección y supervisión de nuestros proveedores y socios comerciales, en línea con las disposiciones de la NIS A-1 y NIS B-1.

Para el desarrollo de nuestros parques y naves industriales, trabajamos con contratistas calificados que cumplen con estándares técnicos, operativos y de sustentabilidad. Nuestro proceso de selección se realiza a través de licitaciones competitivas, en las que participan proveedores con amplia experiencia en el desarrollo de infraestructura industrial en México. Este proceso se lleva a cabo bajo principios de transparencia y objetividad, considerando criterios como la solidez financiera del proveedor, costos, tiempos de ejecución, calidad constructiva y cumplimiento de estándares ambientales.

Asimismo, incorporamos criterios ASG en la evaluación de nuestros proveedores, incluyendo su capacidad para cumplir con lineamientos de construcción sustentable y prácticas responsables en materia ambiental y social. En este sentido, promovemos el desarrollo de proyectos alineados con estándares internacionales como LEED, los cuales son implementados por contratistas con experiencia comprobada en este tipo de certificaciones.

En el caso de desarrollos Build-to-Suit (BTS), integramos a nuestros arrendatarios en el proceso de planeación y selección de contratistas, con el objetivo de asegurar que sus requerimientos operativos y de sustentabilidad sean incorporados desde etapas tempranas del proyecto. Este enfoque fortalece la alineación entre las necesidades de nuestros clientes y los criterios de desarrollo de nuestros activos.

Adicionalmente, reconocemos que nuestra cadena de valor se extiende más allá de la fase de construcción, incluyendo proveedores de servicios, arrendatarios y comunidades donde operamos. Por ello, buscamos fomentar prácticas responsables a lo largo de toda la cadena, promoviendo el cumplimiento normativo, la eficiencia operativa y la gestión de riesgos ASG.

A través de este enfoque, Fibra Upsite fortalece la resiliencia y sostenibilidad de su cadena de valor, contribuyendo al desarrollo de activos industriales competitivos y alineados con las expectativas de nuestros grupos de interés.

Talento y desarrollo laboral

En Fibra Upsite reconocemos que el capital humano es un elemento fundamental para la ejecución de nuestra estrategia y la generación de valor en el largo plazo. Al cierre de 2025, el Administrador contaba con una plantilla de 18 empleados, manteniendo niveles de rotación no materiales durante el periodo. Este resultado refleja la estabilidad del equipo y el fortalecimiento de un entorno laboral basado en principios de bienestar, equidad e inclusión, en línea con la NIS A-1.

Nuestros empleados cuentan con prestaciones superiores a las establecidas por la legislación aplicable, incluyendo seguro médico y esquemas de compensación competitivos, garantizando que el 100% perciba ingresos por encima del salario mínimo. Asimismo, promovemos la equidad salarial mediante políticas que aseguran condiciones económicas consistentes para roles equivalentes, independientemente de género, y fomentamos procesos de contratación basados en criterios de talento, experiencia y desempeño, libres de discriminación.

Adicionalmente, contamos con políticas internas orientadas a promover el equilibrio entre la vida laboral y personal. Nuestro modelo de trabajo flexible e híbrido permite a los colaboradores desempeñar sus funciones tanto de manera remota como presencial, con esquemas de horarios adaptables. Como parte de estos beneficios, proporcionamos herramientas tecnológicas, apoyos para conectividad, así como facilidades de movilidad, contribuyendo a un entorno de trabajo eficiente y adaptable. Asimismo, promovemos condiciones favorables durante etapas de maternidad y paternidad, fortaleciendo una cultura organizacional incluyente.

El desarrollo profesional de nuestros empleados es una prioridad. Contamos con esquemas de compensación variable vinculados al desempeño anual, alineando los objetivos individuales con los de la organización. De igual forma, impulsamos la capacitación continua mediante programas enfocados en habilidades técnicas, liderazgo y bienestar integral, incluyendo iniciativas relacionadas con salud, hábitos de vida y desarrollo de competencias adicionales como idiomas.

A través de estas iniciativas, Fibra Upsite promueve un entorno laboral que fortalece el compromiso, la productividad y el desarrollo de su talento, contribuyendo a la sostenibilidad de la organización en el largo plazo.

Continuidad del liderazgo

En Fibra Upsite reconocemos que la continuidad del liderazgo es un elemento clave para la estabilidad operativa y la ejecución de nuestra estrategia de largo plazo. En este sentido, contamos con un equipo directivo con amplia experiencia en el sector inmobiliario industrial, cuya capacidad de gestión y toma de decisiones es fundamental para la generación de valor.

Con el objetivo de mitigar riesgos asociados a la dependencia de personal clave, hemos establecido un proceso formal de sucesión y desarrollo de liderazgo, supervisado por el Comité de Nominaciones y el Comité de Prácticas Societarias y ASG. Dicho proceso contempla la identificación de talento interno, la evaluación de competencias y la planificación de transiciones ordenadas en posiciones estratégicas.

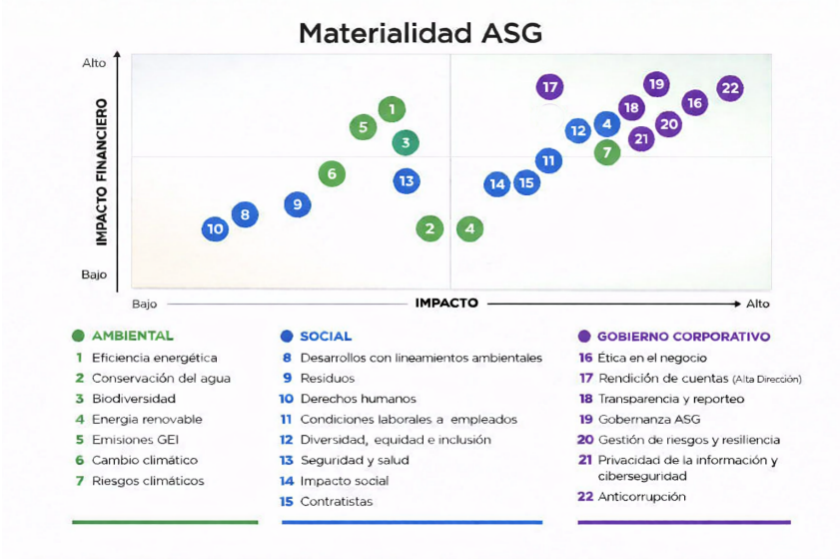
La selección y eventual sustitución de funcionarios clave se realiza con base en criterios objetivos, incluyendo experiencia, desempeño, capacidades de liderazgo y alineación con la estrategia de la Fibra. Este enfoque contribuye a asegurar la continuidad en la toma de decisiones y la adecuada gestión del negocio ante posibles cambios en la alta dirección.

Adicionalmente, promovemos el desarrollo de talento interno mediante programas que fortalecen las capacidades técnicas y de liderazgo de nuestros colaboradores, con el objetivo de contar con una base de talento preparada para asumir mayores responsabilidades en el futuro.

Un elemento relevante de nuestra estructura directiva es la diversidad de perfiles y experiencia dentro del equipo, lo que permite combinar distintas perspectivas en la toma de decisiones. Esta diversidad contribuye a fortalecer la innovación, la gestión de riesgos y la continuidad estratégica de la organización.

En conjunto, estos elementos permiten a Fibra Upsite contar con un modelo de gobernanza que reduce la exposición a riesgos asociados a la continuidad del liderazgo, fortaleciendo la resiliencia organizacional y la protección de los intereses de nuestros inversionistas.

Materialidad ASG



Fibra Upsite llevó a cabo un análisis de materialidad con el objetivo de identificar, priorizar y gestionar los temas ASG más relevantes para la organización y sus grupos de interés. Este ejercicio se realizó en alineación con los estándares internacionales de divulgación, incluyendo los lineamientos del International Sustainability Standards Board (ISSB), particularmente IFRS S1 y S2, así como marcos de referencia como SASB, con el fin de asegurar que las expectativas del mercado e inversionistas sean adecuadamente atendidas. Asimismo, el análisis considera la alineación con prácticas y prioridades del sector inmobiliario en México, incluyendo referencias de la Asociación Mexicana de Fibras Inmobiliarias (AMEFIBRA).

El análisis incorporó un enfoque de doble materialidad (impacto y financiero), evaluando cada uno de los temas identificados en función de dos dimensiones: (i) su impacto en el desempeño financiero, la posición y la estrategia de Fibra Upsite, y (ii) su impacto en los stakeholders, incluyendo inversionistas, arrendatarios, colaboradores y comunidades. Los resultados de este ejercicio se reflejan en la matriz de materialidad de la Fibra, en la cual los temas se posicionan de acuerdo con su relevancia relativa en ambas dimensiones.

Este enfoque resulta particularmente relevante considerando la naturaleza del portafolio industrial, la creciente demanda derivada de tendencias como el nearshoring, y la exposición a riesgos relacionados con la disponibilidad de infraestructura energética, cambio climático y regulación ambiental. En este contexto, temas como eficiencia energética, emisiones de gases de efecto invernadero, disponibilidad de energía, gestión de riesgos y gobernanza se posicionan como prioritarios, al presentar una alta relevancia tanto desde una perspectiva financiera como de impacto en stakeholders.

La evaluación consideró insumos internos y externos, incluyendo análisis de riesgos, prioridades estratégicas, requerimientos regulatorios y expectativas de inversionistas y otros stakeholders. Como resultado, se identificaron y priorizaron los temas materiales que orientan la estrategia ASG de la Fibra, fortalecen la gestión de riesgos y respaldan la toma de decisiones de inversión y desarrollo.

Adicionalmente, este ejercicio permite a Fibra Upsite integrar de manera estructurada consideraciones ASG en su modelo de negocio, contribuyendo tanto a la mitigación de riesgos relevantes incluyendo aquellos asociados a la transición energética, la disponibilidad de recursos y el entorno regulatorio como a la identificación de oportunidades de creación de valor, tales como el desarrollo de activos más eficientes, resilientes y alineados con las necesidades de clientes e inversionistas en el contexto del crecimiento industrial en México.

Fibra Upsite tiene previsto actualizar este análisis de manera periódica, o cuando existan cambios relevantes en el entorno operativo o regulatorio, con el objetivo de mantener la alineación con mejores prácticas internacionales y asegurar la relevancia continua de su estrategia de sustentabilidad.

Información de mercado:

Panorama General

La economía mexicana en 2025 se desenvolvió en un entorno de mayor complejidad y desaceleración respecto al año previo, registrando un crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) de aproximadamente 0.8% en términos reales, por debajo del 1.3% observado en 2024 (INEGI). Este menor dinamismo respondió principalmente a un contexto externo más incierto, marcado por la volatilidad en la política comercial de Estados Unidos, las discusiones en torno a posibles medidas proteccionistas sobre las exportaciones mexicanas y una mayor cautela en la inversión; no obstante,

hacia el cierre del año, la economía mantuvo fundamentos sólidos, apoyados en la resiliencia del sector exportador, la integración productiva con Estados Unidos y la continuidad de tendencias estructurales como el nearshoring, que siguen posicionando a México como un destino estratégico para la inversión industrial. Un hecho que soporta lo anterior es el incremento de la participación de México en las importaciones de EU, consolidándose como el mayor exportador a este país, con un 16.6% al cierre de 2025.

El desempeño económico sigue sostenido por remesas en niveles récord y un repunte en el turismo, mientras que la inversión extranjera directa se mantiene estable, aunque con cautela ante la incertidumbre regulatoria en sectores estratégicos como energía (Banco de México, 2025). Sin embargo, el consumo privado se ve limitado por la inflación y las altas tasas de interés.

A pesar de estos factores de impulso, los desafíos son significativos. HR Ratings estima que la inflación cerrará en torno al 4% en 2025, todavía por encima de la meta del Banco de México, lo que obliga a mantener una política monetaria restrictiva (HR Ratings, 2025). Además, la posibilidad de una guerra comercial prolongada entre Estados Unidos y sus aliados genera riesgos adicionales para las exportaciones y la confianza empresarial. Persisten también dudas sobre la fortaleza del marco institucional y las reformas energéticas, lo que limita la inversión de largo plazo (*El Economista*, 2025).

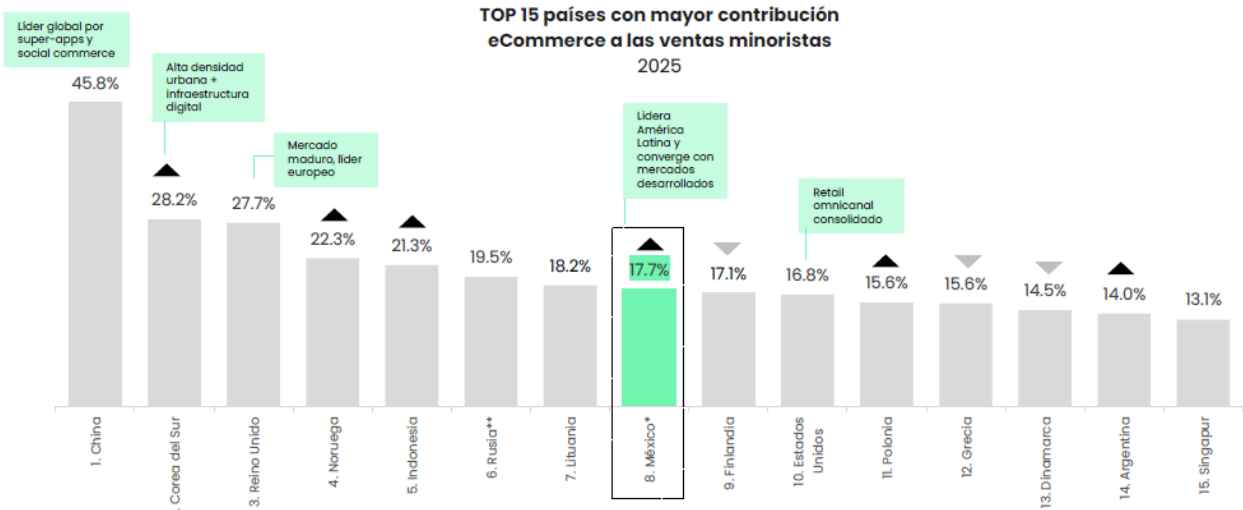
En síntesis, el panorama macroeconómico de México en 2025 fue más frágil en comparación con 2024, con un crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) de aproximadamente 0.8% en términos reales, una inflación cercana al 4% y condiciones monetarias aún restrictivas. El desempeño económico se mantuvo estrechamente vinculado a la evolución de Estados Unidos, así como a la capacidad del país para enfrentar retos estructurales y mantener condiciones favorables para la inversión. La volatilidad observada durante el año, reflejada en revisiones a las expectativas de crecimiento por parte de distintos analistas, evidenció la sensibilidad de la economía a factores externos; en este contexto, resulta relevante continuar fortaleciendo el marco institucional y la certeza regulatoria para impulsar la inversión y sostener el crecimiento en el mediano y largo plazo (*HR Ratings*, 2025; *Banco de México*, 2025; *El Economista*, 2025).

Crecimiento del comercio electrónico en México

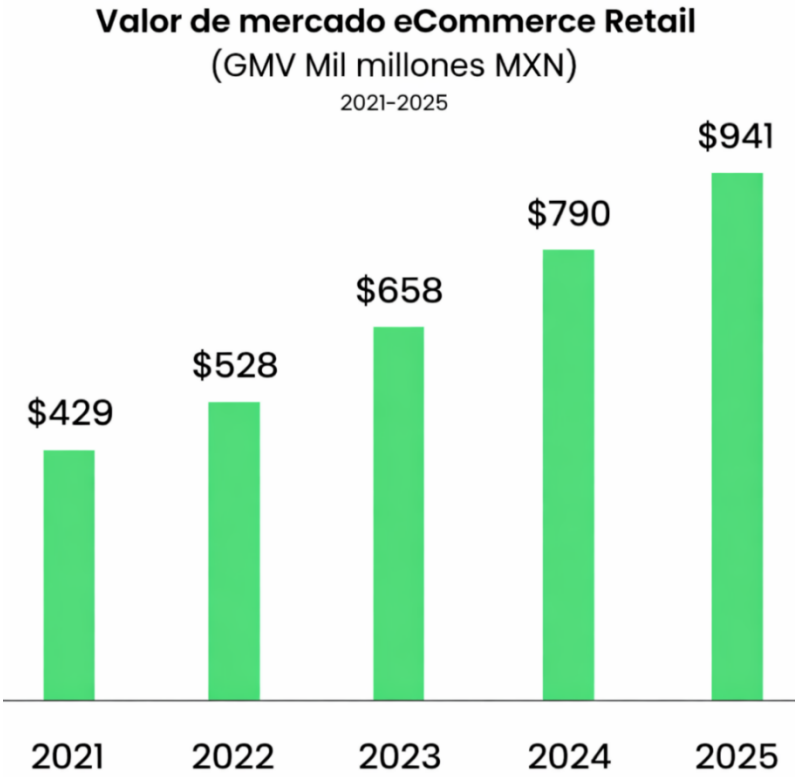
Según la Asociación Mexicana de Ventas Online (AMVO) Latinoamérica lideró el crecimiento de ventas online a nivel mundial con un 15.9% en 2025 superando el promedio mundial y consolidándose como el referente en adopción tecnológica, destacando México con un incremento del 17.7%, y manteniendo su tendencia de crecimiento a doble dígito por siete años consecutivos. Por otro lado por cada \$100 pesos vendidos en el canal minorista, \$17.7 pesos son generados por el canal digital. El crecimiento promedio ponderado acumulado postpandemia en pesos de 2021 a 2025 es del 21.7% y de 13.6% en dólares americanos.

México: 8º lugar mundial en eCommerce en 2025

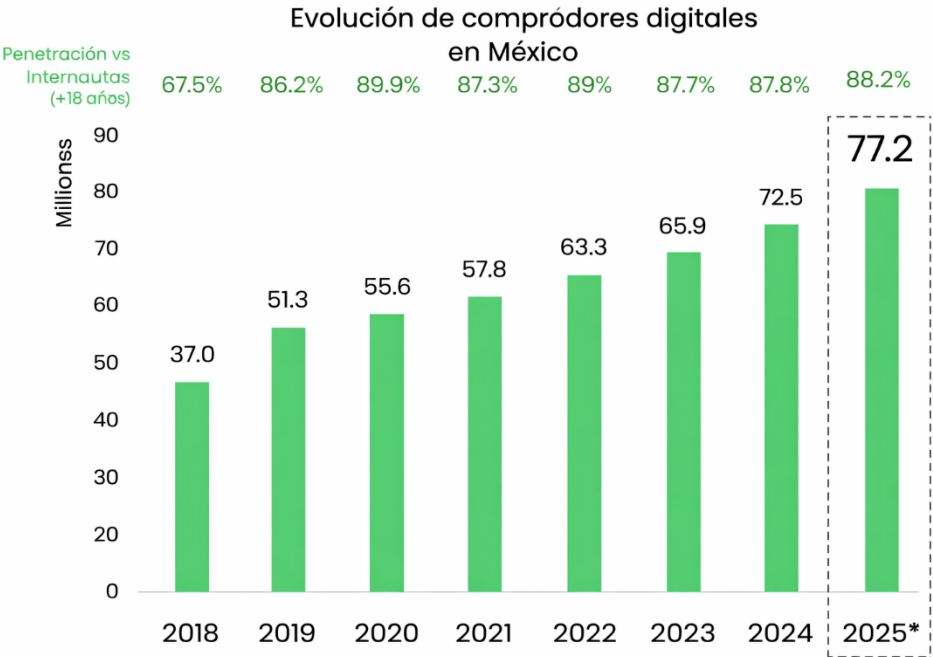
El comercio digital mexicano lidera América Latina y supera a economías desarrolladas como Estados Unidos, Dinamarca y Singapur.



En 2025, las ventas online en *retail* alcanzaron 941 mil millones de pesos (≈48.9 mil millones de dólares). Este crecimiento impulsa la demanda de espacio industrial, estimándose que por cada 1,000 millones de dólares en ventas de comercio electrónico se requieren 111,500 m² de espacio.



En México superamos los 77.2 millones de compradores digitales en 2025, en siete años, la base de compradores digitales se duplicó consolidando a México como uno de los mercados de eCommerce de mayor madurez en América Latina.



Nearshoring y su impacto en México

En 2025, el nearshoring en México se consolidó como un motor clave de inversión y demanda industrial, con la IED alcanzando un récord de 40,871 millones de dólares (+10.8% anual), aunque con señales de fricción por tensiones arancelarias y retos de infraestructura.

La pandemia de COVID-19 aceleró la tendencia del nearshoring, y en 2025 México se consolidó como un punto central para la manufactura global. El país se benefició de su ubicación estratégica y mano de obra calificada, atrayendo operaciones en sectores como el automotriz, aeroespacial y químico-farmacéutico. (Frontier Industrial, 2025)

La cercanía con Estados Unidos sigue siendo un factor determinante. En el sector automotriz, México mantuvo una participación creciente en las importaciones de autopartes de EUA, consolidándose como proveedor clave frente a la pérdida de participación de China y Japón. (*Líder Empresarial*, 2026) La IED en México alcanzó un récord de 40,871 millones de dólares en 2025, un crecimiento de 10.8% anual respecto a 2024. La mayor parte del capital provino de reinversión de utilidades, aunque las nuevas inversiones también se duplicaron frente al año previo. (*Secretaría de Economía*, 2026; *El Universal*, 2026)

En 2025, el mercado inmobiliario industrial en México mantuvo un crecimiento sólido, con un inventario nacional que superó los 98 millones de metros cuadrados y tasas de ocupación superiores al 95%, reflejando la escasez de espacios disponibles y la presión por nuevos desarrollos. (*JLL*, 2025)

La Ciudad de México y su zona metropolitana alcanzaron una absorción bruta récord de 1.6 millones de m² comercializados, impulsada por pre-arrendamientos y renovaciones, consolidando a la capital como el mercado más dinámico del país. (*El Economista*, 2026)

En el norte, Tijuana se consolidó como un polo estratégico para la logística de última milla y la manufactura vinculada al comercio electrónico, con tasas de ocupación cercanas al 97% y disponibilidad limitada. Su ubicación fronteriza privilegiada le permite atender de manera directa la demanda del mercado estadounidense. (*Milenio*, 2025)

Ciudad Juárez mantuvo su papel como uno de los mercados más activos del norte, con fuerte presencia de la industria maquiladora automotriz y electrónica. El nearshoring impulsó absorciones sostenidas y reinversiones de capital extranjero, reforzando su atractivo como destino industrial. (*HR Ratings*, 2025)

En el Bajío, Querétaro e Irapuato se consolidaron como hubs de manufactura avanzada, con alta demanda de espacios Clase A en sectores como el automotriz, aeroespacial y agroindustrial. La conectividad logística y la disponibilidad de mano de obra calificada fortalecieron la competitividad de la región. (*Frontier Industrial*, 2025)

Por su parte, Tlaxcala emergió como un mercado alternativo con ventajas de costos y cercanía a la CDMX y Puebla. El creciente interés de empresas logísticas y manufactureras en esta región responde a la saturación de la capital y a la necesidad de diversificar ubicaciones estratégicas. (*Expansión*, 2025)

Panorama económico

Al cierre de 2025, la economía mexicana mostró un crecimiento anual del 0.8%, según datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (Inegi). Este incremento representa una desaceleración en comparación con el 1.3% registrado en 2024. El año 2025 se ha caracterizado por una elevada complejidad e incertidumbre en el entorno económico global y nacional, derivada de la convergencia de factores externos e internos que han impactado de manera significativa el desempeño macroeconómico de México. En este contexto, la presente sección ofrece un análisis exhaustivo de las principales variables económicas, políticas y sectoriales que han definido el panorama económico del país durante el año, con especial énfasis en los elementos de mayor relevancia para el sector inmobiliario industrial y, en particular, para Fibra Upsite. El análisis integra las opiniones y proyecciones de instituciones clave como Banxico (2025), BBVA Research (2025), OCDE (2025), FMI (2025) y INEGI (2025).

De acuerdo con análisis de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos, México ha avanzado en la implementación de políticas públicas orientadas a fortalecer su transformación productiva y consolidar su posición dentro de las cadenas globales de valor. En este contexto, el Gobierno Federal presentó el Plan México 2024–2030, el cual busca incrementar el valor agregado nacional, fomentar el desarrollo regional, fortalecer la innovación tecnológica, acelerar la transición energética y mejorar la infraestructura del país.

Este plan establece objetivos relevantes, incluyendo posicionar a México como una de las diez mayores economías del mundo hacia 2030, mantener niveles de inversión superiores al 25% del PIB, generar empleo en sectores estratégicos y promover inversiones sustentables. La ejecución del plan contempla la participación coordinada del sector público, la banca de desarrollo y gobiernos subnacionales, lo que refuerza su alcance e impacto potencial en distintos sectores productivos.

En materia de incentivos, el marco actual contempla mecanismos fiscales y financieros orientados a fomentar la inversión productiva, incluyendo beneficios fiscales para empresas que se establezcan en polos de desarrollo estratégicos, deducciones aceleradas para inversiones en activos fijos, así como estímulos adicionales vinculados a la capacitación laboral y la innovación. Asimismo, la banca de desarrollo —incluyendo instituciones como Nacional Financiera, Banco Nacional de Comercio Exterior, Sociedad Hipotecaria Federal y Banobras— desempeña un papel relevante mediante el otorgamiento de financiamiento, garantías y la emisión de instrumentos sostenibles para sectores clave como industria, infraestructura y vivienda.

Adicionalmente, México ha fortalecido su integración internacional mediante la actualización de acuerdos comerciales y la participación en iniciativas multilaterales. Destaca la modernización del acuerdo global con la Unión Europea, así como la continuidad del Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá, los cuales incorporan elementos relacionados con la innovación, la transición energética y la sustentabilidad, generando nuevas oportunidades para la atracción de inversión extranjera y el desarrollo industrial.

En conjunto, estos elementos refuerzan las condiciones estructurales para el crecimiento del sector inmobiliario industrial en México, particularmente en el contexto de la relocalización de cadenas productivas (nearshoring). Para Fibra Upsite, este entorno representa tanto una oportunidad para la expansión y desarrollo de activos alineados con las necesidades de sectores estratégicos, como la necesidad de continuar incorporando criterios de eficiencia, sustentabilidad y resiliencia en sus inversiones, en línea con las tendencias regulatorias y de mercado.

Durante 2025, la economía mexicana experimentó un crecimiento moderado. El INEGI (2025) reportó un avance real anual de entre 0.6% y 1.0%, mientras que la OCDE (2025) proyectó un crecimiento de 1.2% y Deloitte (2025) ajustó su estimación a 0.25%. La demanda interna mostró resiliencia, apoyada en el consumo privado y salarios reales, aunque la inversión fija bruta cayó -6.7% anual (INEGI, 2025). La demanda externa se vio afectada por la desaceleración de EUA y la imposición de aranceles (BBC News, marzo 2025; El Financiero, abril 2025).

La administración de la presidenta Claudia Sheinbaum mantuvo un enfoque de prudencia fiscal, priorizando la recaudación y la lucha contra la evasión sin incrementar impuestos (Forbes México, enero 2025). El déficit fiscal se ubicó en 5.5% del PIB (SHCP, 2025), el nivel más alto en décadas, lo que representa un reto significativo para su reducción en los próximos años.

El Banco de México (Banxico, 2025) mantuvo la tasa de referencia en 10.75% para contener la inflación, que cerró en 4.2%. El ciclo restrictivo de tasas limitó crédito e inversión, reflejando cautela ante la volatilidad externa y la presión de los precios internacionales de energía y alimentos.

El Gobierno de México (2024) continuó con la ejecución del Plan México 2024–2030, que busca incrementar el valor agregado nacional, fomentar el desarrollo regional, fortalecer la innovación tecnológica y acelerar la transición energética. Se prevé inversión superior al 25% del PIB y posicionar a México entre las 10 mayores economías hacia 2030, con participación coordinada del sector público, la banca de desarrollo y gobiernos subnacionales.

La imposición de aranceles por parte de EUA. en marzo de 2025 afectó sectores clave como el automotriz y acerero (BBC News, marzo 2025). México respondió con investigaciones y posibles medidas recíprocas (El Financiero, abril 2025). Paralelamente, se avanzó en la modernización del acuerdo con la Unión Europea (Consejo de la UE, 2025) y se mantuvo la continuidad del T-MEC (BBVA Research, 2025).

El fenómeno del nearshoring sigue siendo un motor clave para la atracción de inversión en manufactura y logística en América del Norte (BBVA Research, 2025). México se consolida como destino estratégico para empresas que buscan diversificar sus cadenas de suministro.

La IED se mantuvo estable en sectores estratégicos como automotriz, electrónico y energía (FMI, 2025), aunque las tensiones comerciales limitaron nuevos flujos en el primer semestre. La expectativa es que la recuperación se de conforme se vaya avanzando con las negociaciones del T-MEC.

El empleo formal creció 2.3% anual (INEGI, 2025) y los salarios reales aumentaron por encima de la inflación. Persisten retos relacionados con la reducción de la informalidad y la capacitación laboral, especialmente en sectores vinculados a la transición energética y digital.

Se registraron avances en proyectos de energía renovable y transporte (Gobierno de México, 2025), con el objetivo de reducir la dependencia de combustibles fósiles y modernizar redes eléctricas. La transición energética se considera un eje estratégico para el crecimiento sostenible.

La banca de desarrollo (Nafin, Bancomext, Banobras) otorgó financiamiento estratégico (SHCP, 2025) y se emitieron instrumentos sostenibles para infraestructura y vivienda. El sistema financiero mostró resiliencia, aunque limitadop aun por tasas de interés elevadas.

Se implementaron incentivos fiscales para polos de desarrollo estratégicos (Forbes México, 2025) y estímulos adicionales vinculados a innovación y capacitación laboral. Estas medidas buscan fortalecer la competitividad de México en cadenas globales de valor.

Las tensiones por aranceles y la posible renegociación del T-MEC generaron incertidumbre (BBVA Research, 2025). Más del 80% de las exportaciones mexicanas dependen de EUA (El Financiero, 2025), lo que amplifica el impacto de las medidas proteccionistas.

Entre los principales riesgos se encuentran:

- Tensiones comerciales con EUA (BBC News, 2025)
- Ciclo restrictivo de tasas de interés (Banxico, 2025)
- Deficit fiscal elevado (SHCP, 2025)
- Posible renegociación del T-MEC (BBVA Research, 2025)

De acuerdo con el informe Real Estate Sector Update 2026 de BBVA, señalan que, si bien no se descarta una mayor volatilidad para el sector en los próximos meses —derivada del flujo de noticias relacionadas con posibles aranceles a las exportaciones mexicanas hacia Estados Unidos y un proceso de renegociación complejo del T-MEC, identifican condiciones favorables para continuar generando valor para los accionistas.

Consideran que dos factores clave que impulsaron el desempeño del sector en 2025 (con un rendimiento acumulado de +38%, frente al +35% del IPC mexicano en términos de rendimiento total) podrían consolidarse en 2026: i) un menor nivel de proteccionismo por parte de Estados Unidos hacia las exportaciones mexicanas, dado que la tasa efectiva de aranceles observada hasta ahora es significativamente menor en comparación con la de otros países exportadores; y ii) un entorno de tasas de interés más favorable, con el rendimiento del MBono a 10 años en niveles cercanos a 8.9% (aproximadamente 160 puntos base por debajo de los niveles observados a inicios de 2025), con potencial para mantener una tendencia a la baja.

Asimismo, mantienen una perspectiva constructiva sobre los fundamentales del sector, sustentada en diversos factores estructurales. Destacan que el caso de *nearshoring* en México continúa siendo sólido, impulsado por: i) la proximidad geográfica con Estados Unidos; ii) menores costos de

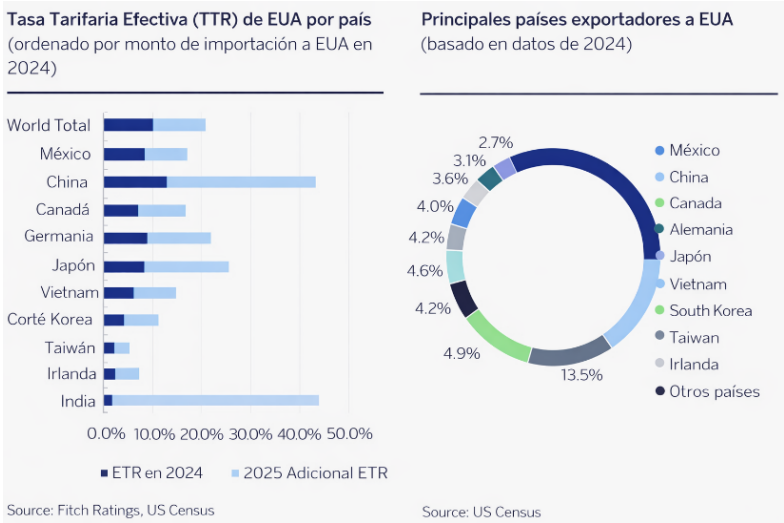
transporte y logística; iii) una fuerza laboral competitiva y calificada; iv) la integración de cadenas de suministro estratégicas; y v) el desarrollo de infraestructura industrial eficiente. Adicionalmente, consideran que los fuertes vínculos comerciales y de inversión entre ambos países favorecen la continuidad del T-MEC, elemento que será clave en el proceso de renegociación del acuerdo. Bajo este contexto, anticipan que una nueva, aunque más moderada ola de *nearshoring* podría beneficiar a diversos segmentos del sector inmobiliario en México, siendo el segmento industrial el principal beneficiario, seguido por efectos indirectos positivos en los sectores de hospedaje, comercial, oficinas y educativo.

En este sentido, estiman que el sector podría continuar superando el desempeño del mercado accionario mexicano, apoyado por rendimientos atractivos y valuaciones aún interesantes, a pesar del reciente repunte. Históricamente, el sector ha mostrado un desempeño superior al IPC en distintos periodos: 2022 (+13% vs. -6%), 2023 (+31% vs. +23%), 2024 (-12% vs. -13%) y 2025 (+38% vs. +35%). Aun con esta evolución positiva, señalan que el sector cotiza a un múltiplo aproximado de 0.81x NAV, lo que sugiere un potencial adicional de apreciación en un escenario de mayor certidumbre comercial y una renegociación favorable del T-MEC.

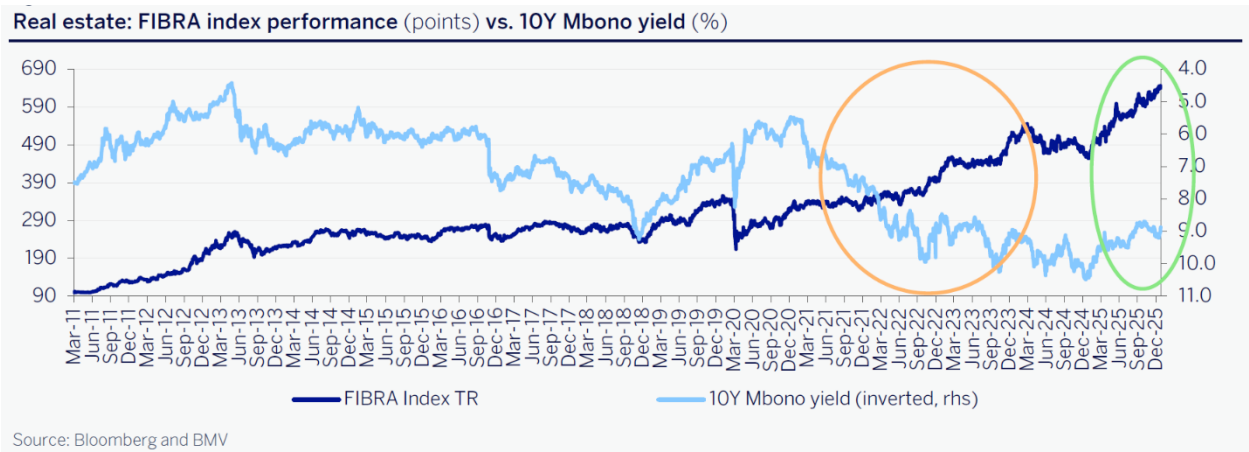
Finalmente, destacan que el proceso de generación de valor podría acelerarse ante la materialización de ciertos catalizadores, tales como: i) mejoras en las estructuras de comisiones y/o la internalización de funciones de asesoría; ii) estrategias de reciclaje de activos en condiciones que generen valor; y iii) mayor actividad de fusiones y adquisiciones. En cuanto a su enfoque de inversión, privilegian emisoras del segmento industrial con modelos de negocio disciplinados y resilientes, desarrollos de uso mixto con propuestas de valor diferenciadas, empresas con acceso favorable a financiamiento y oportunidades en los segmentos industrial y comercial con perspectivas de crecimiento en flujo de efectivo libre.

A pesar del entorno caracterizado por un flujo intenso y volátil de noticias relacionadas con posibles aranceles por parte de Estados Unidos a las exportaciones mexicanas, así como por cuestionamientos recurrentes al T-MEC, señalan que México ha sido relativamente menos afectado por medidas proteccionistas en comparación con otros países exportadores.

Reconocen que el proceso de renegociación del T-MEC podría ser prolongado y complejo. No obstante, consideran que el nivel limitado de proteccionismo observado hasta ahora hacia las exportaciones mexicanas constituye una señal positiva que podría favorecer una renegociación constructiva del acuerdo.



Este informe fue preparado por BBVA Research y proporciona un análisis detallado sobre el sector inmobiliario en México, destacando tanto los riesgos como las oportunidades actuales. BBVA comenta que el ciclo de tasas finalmente se ha vuelto favorable para las valoraciones del sector. Por primera vez en más de cuatro años, el ciclo de tasas en México se ha convertido en un viento de cola para las valoraciones del sector. El rendimiento del MBoa a 10 años se sitúa actualmente en 8.9%, 160 puntos base por debajo del 10.5% registrado a principios de 2025. Considerando el tono menos restrictivo adoptado por Banxico hace unos meses y por la Reserva Federal de EUA más recientemente, creemos que hay margen para nuevas caídas en las tasas de interés de largo plazo, lo que a su vez podría respaldar las valoraciones del sector inmobiliario en los próximos meses.



Sector Inmobiliario en México

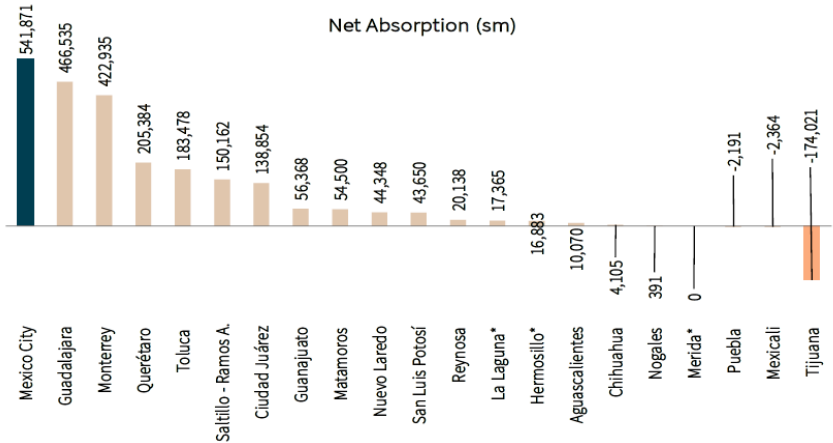
A pesar del entorno incierto, el sector inmobiliario industrial mantiene fundamentos sólidos. Según BBVA Cash Equity Research (2025), el fenómeno del nearshoring sigue intacto y las empresas bajo su cobertura cuentan con modelos defensivos incluso en escenarios de renegociación comercial. Se espera que el sector continúe superando al mercado, respaldado por rendimientos atractivos y un valor significativo.

Entre los impulsores clave que podrían liberar valor adicional se encuentran:

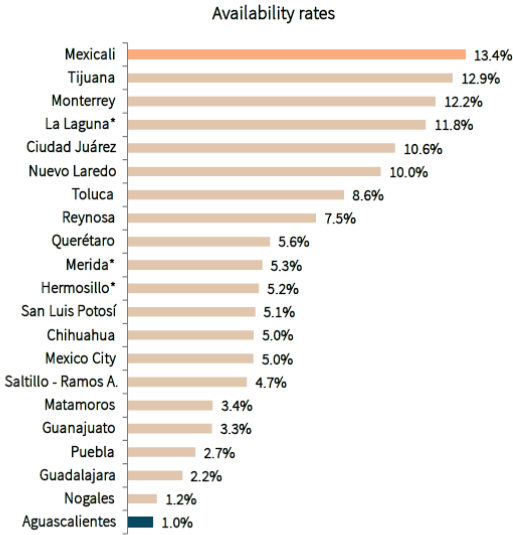
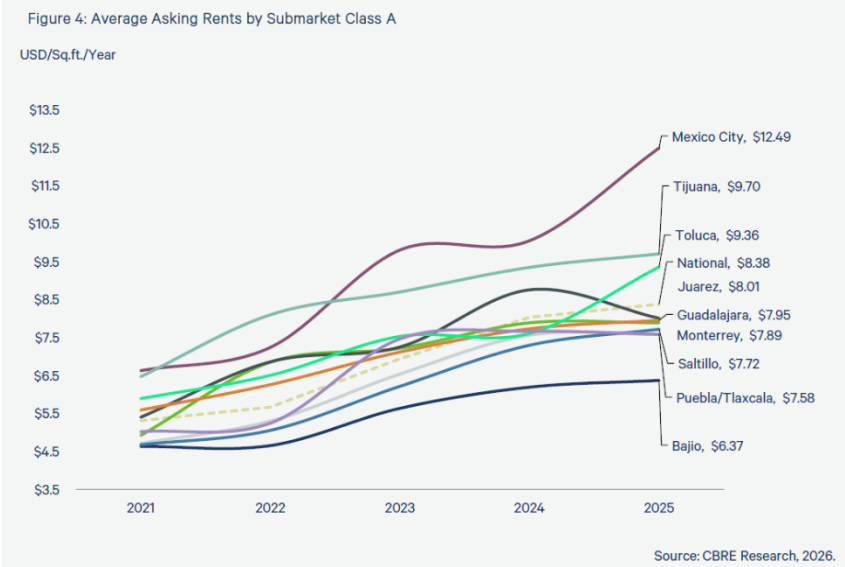
- i. mejoras en estructuras de tarifas e internalización,
- ii. reciclaje de activos en segmentos comerciales y de oficinas, y
- iii. actividad de fusiones y adquisiciones (M&A).

Aunque la absorción neta se moderó en 2024 y la tasa de vacancia aumentó ligeramente, se prevé una recuperación conforme se clarifiquen las condiciones del T-MEC (BBVA Research, 2025).

De acuerdo con la empresa de análisis especializado en bienes raíces industriales Datoz, las principales ciudades que reportaron mayor absorción bruta fueron Ciudad de México, Monterrey, Querétaro, Guadalajara y Tijuana.

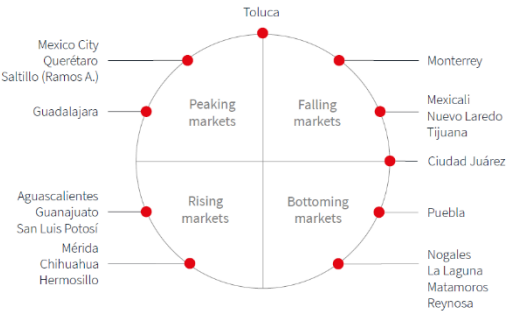


En lo referente a los precios de renta de los mercados, la tendencia fue que la mayoría de ellos reportaron incrementos, influenciados en su mayoría por la presión generada por las bajas tasas de disponibilidad, el incremento en los precios de los materiales de construcción, así como la necesidad de generar espacios con cada vez mayor tecnología y calidad en la construcción, lo que implica alzas en costos para los desarrolladores.



© 2025 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Según el informe de JLL Industrial Report 2025 a nivel nacional, la absorción neta representó el 83% del promedio de absorción neta de los últimos seis años. El inventario aumentó 8.8% respecto a 2024. El espacio disponible se incrementó de 25 a 31 meses. Las tasas de disponibilidad crecieron 36%, alcanzando una tasa promedio ponderada de 7.6%. Algunos mercados presentan sobreoferta. Las rentas promedio solicitadas se mantienen en niveles similares a 2024, en \$7.29 USD/m²/mes.



Los mercados del Noroeste registraron un desempeño débil en 2025. En conjunto, la absorción neta fue negativa, mientras que el inventario creció a una tasa de 8.3%, lo que llevó a que la tasa de disponibilidad alcanzara 10.6%. Asimismo, la disponibilidad medida en meses del promedio de absorción neta de los últimos seis años aumentó de 43 a 180 meses, reflejando una sobreoferta en tres mercados principales: Ciudad Juárez, Mexicali y Tijuana.

Los mercados del Noreste mostraron un desempeño moderado en 2025, con una absorción neta equivalente a solo el 55% del promedio de los últimos seis años. El inventario creció 12%, impulsado principalmente por la expansión de Monterrey. La tasa de disponibilidad aumentó de 7.78% a 9.7%.

Los mercados del Bajío presentaron un desempeño positivo en 2025, con una absorción neta 48% superior al promedio. El espacio disponible disminuyó de 17 a 14 meses, equivalente a la mitad del promedio nacional, con una tasa de disponibilidad saludable de 3.4%. Los desarrolladores entregaron nuevos edificios a un ritmo moderado, incrementando el inventario en menos de 4%, lo que favoreció el crecimiento de las rentas solicitadas en la región, las cuales aumentaron 6%.

Los mercados de la Región Centro (excluyendo Mérida) presentaron dinámicas contrastantes. Mientras que Toluca y la Ciudad de México mostraron actividad en la demanda, Puebla registró una absorción neta negativa. En la Ciudad de México, las entregas fueron significativas, con un crecimiento del inventario de 8%, superando la demanda, lo que resultó en un aumento en la disponibilidad. En Toluca, la oferta no alcanzó a la demanda, con un crecimiento del inventario de 3.7%, manteniéndose este mercado relativamente estable.

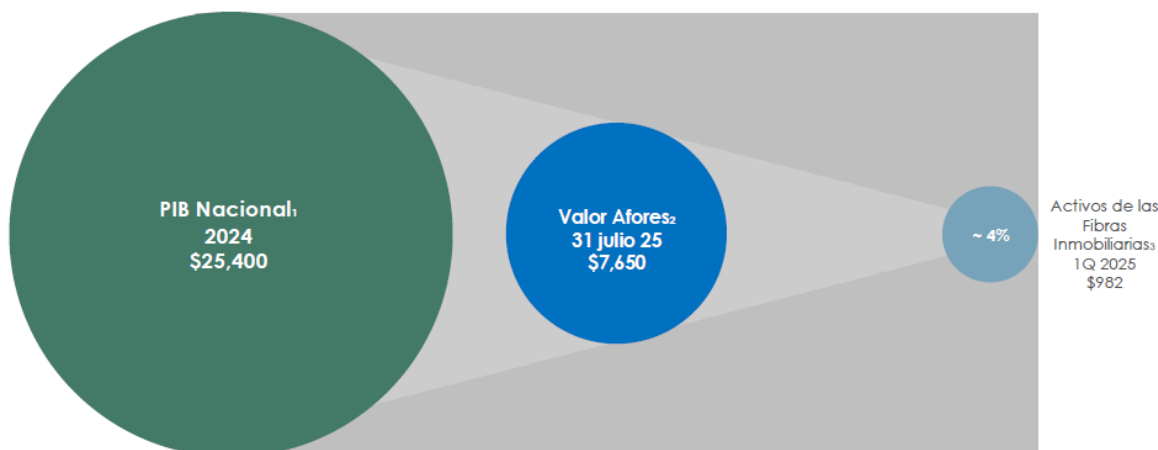
Fibra Upsite forma parte de la Asociación Mexicana de Fibras Inmobiliarias (AMEFIBRA), una organización clave para el desarrollo y promoción del sector. AMEFIBRA trabaja con un enfoque estratégico para conformar un frente común ante las autoridades regulatorias, mantener una voz unificada ante los medios y el público en general, impulsar el crecimiento del sector y educar al mercado sobre los beneficios de las Fibras. Además, proporciona información clave y estadísticas de la industria inmobiliaria en México, promoviendo la unión del sector ante el público inversionista y las autoridades.

Como miembros activos de AMEFIBRA, participamos en sus comités especializados en materia legal, fiscal, sustentabilidad, recursos humanos, normatividad, mercado de valores, promoción y educación. A través de esta colaboración, contribuimos al fortalecimiento del sector y al desarrollo de mejores prácticas dentro de la industria.

El impacto de las Fibras Inmobiliarias en la economía nacional es significativo. En 2025, el valor de mercado de las Fibras representó el 3% del Producto Interno Bruto (PIB) de México, consolidando su relevancia dentro del país. Asimismo, la contribución del sector al impuesto predial alcanzó más de 2,000 millones a nivel nacional, reafirmando su papel como un actor clave en la economía.

CONTRIBUCIÓN A LA ECONOMÍA

DIMENSIÓN DE MERCADO – CONTRIBUCIÓN AL PIB

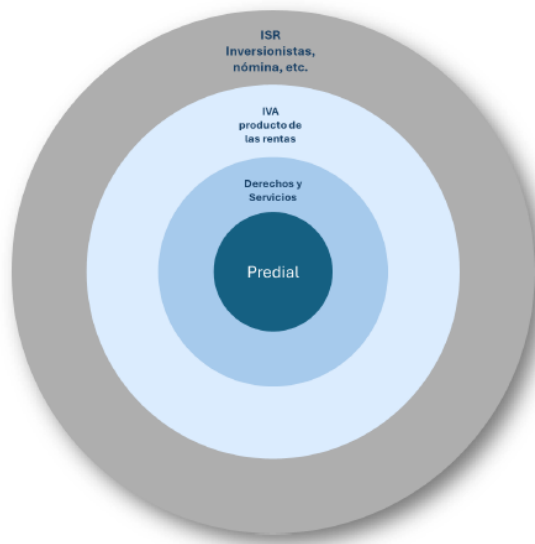


El peso económico de las FIBRAS medido por Activos Totales es equivalente al ~4% del PIB Nacional

CONTRIBUCIÓN DE LAS FIBRAS A LA ECONOMÍA EFECTO FISCAL MULTIPLICADOR



- **Promueve la inversión en infraestructura** mediante incentivos fiscales, con impacto en la generación de empleo, urbanización, y desarrollo de servicios.
- **Las FIBRAS contribuyen con +\$2,000 millones de pesos al impuesto predial**, 3% del total recaudado.
- **Formaliza el mercado inmobiliario**, al obligar a declarar ingresos por renta tanto al fideicomiso como al inquilino.
- **Genera múltiples capas de tributación indirecta**, incluyendo IVA, ISR de inquilinos, ISR de inversionistas, predial y otros derechos.
- **Amplía la base de contribuyentes** indirectamente, al movilizar capitales privados hacia sectores formales con exigencias regulatorias y fiscales.



AMEFIBRA (2025) destaca el efecto fiscal multiplicador de las Fibras en la economía mexicana. Estas estructuras promueven la inversión en infraestructura mediante incentivos fiscales, lo que se traduce en generación de empleo, urbanización y desarrollo de servicios. Además, contribuyen de manera directa al impuesto predial con más de \$2,000 millones de pesos, equivalente al 3% del total recaudado, fortaleciendo así las finanzas públicas locales. Al formalizar el mercado inmobiliario, las Fibras obligan a declarar ingresos tanto al fideicomiso como al inquilino, ampliando la transparencia y la base tributaria.

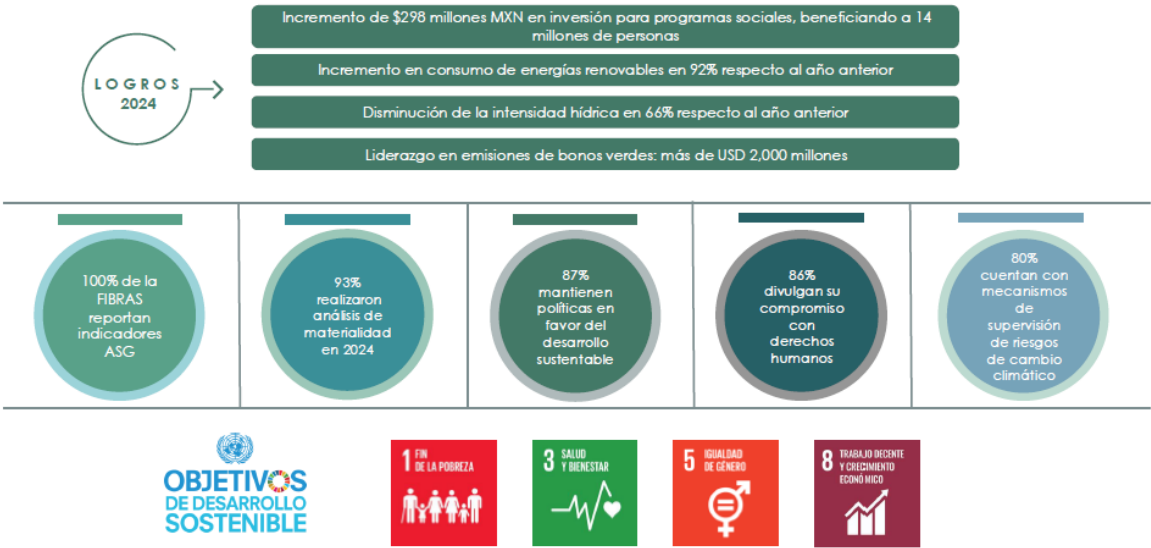
El análisis de AMEFIBRA (2025) también subraya que las Fibras generan múltiples capas de tributación indirecta, incluyendo IVA, ISR de inquilinos e inversionistas, predial y otros derechos. Este efecto se refleja en un círculo virtuoso de recaudación que moviliza capitales privados hacia sectores formales con exigencias regulatorias y fiscales. De esta manera, las Fibras no solo impulsan el desarrollo inmobiliario e industrial, sino que también amplían la base de contribuyentes y refuerzan la sostenibilidad de las finanzas públicas, consolidándose como un instrumento clave para el crecimiento económico y la estabilidad fiscal del país.

Desde una perspectiva laboral, el impacto social y económico de las Fibras se refleja en la generación de empleo. Según AMEFIBRA (2025), estas estructuras han creado más de 450 mil empleos directos y alrededor de 850 mil empleos indirectos, vinculados a la construcción, operación y administración de activos inmobiliarios. De esta manera, las Fibras no solo contribuyen al fortalecimiento del sistema de pensiones y al crecimiento del mercado de capitales, sino que también generan beneficios tangibles en términos de empleo y desarrollo económico, reafirmando su relevancia como motor de inclusión financiera y dinamizador del sector inmobiliario en México.

Además, las Fibras han logrado consolidarse como un referente en México en materia de criterios Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG), impulsando estrategias sostenibles que contribuyen al desarrollo responsable del sector inmobiliario.

DESARROLLO AMBIENTAL, SOCIAL Y DE GOBERNANZA

ASG



Principales competidores

El sector industrial en México es altamente dinámico y competitivo, con una amplia variedad de participantes que incluyen tanto desarrolladores locales como inversionistas institucionales. Aunque muchos de los desarrolladores industriales locales son empresas familiares con recursos de capital limitados, han comenzado a enfrentar la competencia de grandes jugadores con mayor acceso a financiamiento, incluyendo Fibras listadas en Bolsa y fondos de inversión institucionales nacionales e internacionales. Esta evolución ha impulsado un aumento en la especialización del sector y en los estándares de calidad de los desarrollos industriales en el país.

Actualmente, los principales competidores pueden agruparse en dos categorías. En primer lugar, las Fibras y desarrolladores especializados en inmuebles industriales, que operan exclusivamente en este segmento y entre los cuales destacan Fibra Prologis, Finsa, Vesta e Intermex. En segundo lugar, las Fibras con un portafolio diversificado, que además de inmuebles industriales incluyen propiedades comerciales, oficinas y hoteles, como Fibra Macquarie, Fibra Uno, Fibra Plus, Fibra Monterrey, Fibra Hotel, Fibra Inn y Fibra Nova.

La competencia dentro del sector está determinada por diversos factores estratégicos. La liquidez de los certificados bursátiles o acciones influye en la confianza de los inversionistas, mientras que la distribución de dividendos, en los casos en los que aplica, representa un atractivo adicional para los participantes del mercado. El acceso a capital y financiamiento en condiciones competitivas es un elemento clave que permite a las empresas sostener su crecimiento y desarrollar nuevos proyectos. La ubicación estratégica de los inmuebles, junto con la disponibilidad y calidad del inventario, resulta crucial para atraer clientes y maximizar la demanda en un mercado cada vez más exigente.

Las estrategias de marketing y el posicionamiento de marca juegan un papel fundamental en la diferenciación, así como la innovación en el tipo de producto, donde aspectos como la infraestructura sustentable, la tecnología y la eficiencia operativa adquieren cada vez más relevancia. Los costos de construcción y la eficiencia operativa son factores determinantes en la rentabilidad, al igual que la tesis de inversión y las estrategias de crecimiento, que definen la visión a largo plazo y la capacidad de adaptación a las tendencias del mercado.

Descripción de los aspectos positivos y negativos de su posición competitiva

Fibra Upsite representa una oportunidad única de inversión en el sector inmobiliario, con un enfoque en los ciclos de valor y el fortalecimiento de las operaciones empresariales a través del desarrollo de bienes inmuebles industriales altamente eficientes. Fibra Upsite ofrece a sus inversionistas la oportunidad de participar en todas las etapas del ciclo de valor desde la adquisición de terrenos estratégicos, pasando por el desarrollo y estabilización de las propiedades industriales, hasta la eventual enajenación de las mismas. Todo el valor generado en este proceso se queda dentro de Fibra Upsite, beneficiando directamente a los inversionistas. Este modelo de inversión garantiza rendimientos diferenciados en comparación con las fibras tradicionales.

La capacidad de ejecución del Administrador puede comprobarse por medio de los resultados a la fecha, los cuales cumplen con las expectativas iniciales planteadas en el Prospecto de Colocación. Además, en el ámbito comercial, Fibra Upsite ha sido capaz de atraer clientes de alta calidad con sólidos historiales crediticios y vinculados a las principales cadenas de suministro globales. Esto no solo asegura la ocupación a largo plazo de nuestras propiedades, sino que también garantiza flujos de ingresos futuros derivados de contratos de arrendamiento sólidos.

El perfil de vencimientos de los contratos de arrendamiento es de 6 años, lo que coloca al portafolio de Fibra Upsite con uno de los promedios de vencimiento más largos del mercado. Además, dichos contratos están denominados en dólares de los Estados Unidos, lo que hace que el portafolio sea sumamente defensivo ante cualquier depreciación de la moneda local.

A pesar de las ventajas competitivas, Fibra Upsite enfrenta retos derivado de su tamaño relativo frente a competidores más grandes. Esta diferencia puede limitar la velocidad de crecimiento en los mercados más dinámicos, ya que cualquier cliente que requiera una nave industrial lista podría no encontrarla en nuestro portafolio.

La participación de Fibra Upsite en algunos mercados dinámicos sigue siendo baja, lo que permite captar el crecimiento de sus clientes actuales, pero limita la capacidad para atraer nuevos clientes de mayor tamaño, quienes podrían preferir trabajar con otros jugadores de mayor tamaño con presencia en estos mercados.

Además, la capacidad de crecimiento se ve limitada por la velocidad de construcción, ya que depende de la edificación de nuevas naves industriales. Para aquellos clientes que requieren espacios de manera urgente, Fibra Upsite estaría en desventaja, ya que la totalidad del portafolio está arrendado.

Tipo de cambio, inflación y tasas de interés

Factores macroeconómicos (como las tasas de inflación, tipo de cambio, las tasas de interés, la demanda de los consumidores, el desempleo), aunado a la disponibilidad de créditos y la confianza de los inversionistas tienen una influencia en los resultados de operación de Fibra Upsite, no podemos garantizar que no existirán crisis económicas que impacten los factores recién mencionados y por lo tanto, repercutan en nuestra situación financiera.

En cuanto al tipo de cambio, una disminución del valor del peso frente al dólar implica un aumento en los costos de contratar en esa divisa. Una depreciación del peso aumentaría el importe principal de deuda contratada en moneda extranjera. Ambos tendrían impacto en nuestra operación. No podemos garantizar que no habrá fluctuaciones perjudiciales en un futuro. Las fluctuaciones, entre otras cosas, implicarían un obstáculo para la adquisición de activos en otra divisa y la inversión.

Las devaluaciones o depreciaciones severas del Peso también pueden dar como resultado la interrupción de los mercados de cambio de divisas internacionales. Esto puede limitar nuestra capacidad para transferir o para convertir Pesos en Dólares y en otras monedas, por ejemplo, para el propósito de hacer pagos oportunos de interés y capital de cualquier deuda denominada en Dólares en la que podamos incurrir en el futuro, y puede tener un efecto adverso en nuestra posición financiera, resultados de operación y flujos de caja en periodos futuros, por ejemplo, aumentando en términos de Pesos la cantidad de nuestras obligaciones denominadas en moneda extranjera y la tasa de mora entre nuestros prestamistas. Si bien el gobierno mexicano no restringe actualmente el derecho o la capacidad de los mexicanos o de personas o entidades extranjeras de convertir Pesos en Dólares o de transferir otras monedas fuera de México, y por muchos años no lo ha hecho, el gobierno mexicano podría instituir políticas restrictivas de control de cambio en el futuro. El efecto de cualquier medida de control de cambio adoptada por el gobierno mexicano sobre la economía mexicana no se puede predecir.

México ha experimentado tasas de inflación altas. Las tasas de inflación altas pueden afectar nuestro desempeño financiero. La tasa anual por inflación publicada por el Banco de México fue del 3.97% en 2013, 4.08% en 2014, 2.13% en 2015, 3.36% en 2016, 6.77% en 2017, 4.83% en 2018, 2.83% en 2019, 3.15% en 2020, 7.36% en 2021, 7.62% en 2022, 4.66% en 2023, 4.21% en 2024 y 3.69% en 2025.

Estructura de administración:

Contrato de Administración

La administración integral del Fideicomiso para el logro y concepción de sus fines ha sido encomendada a Operadora Upsite bajo la dirección y supervisión del Comité Técnico.

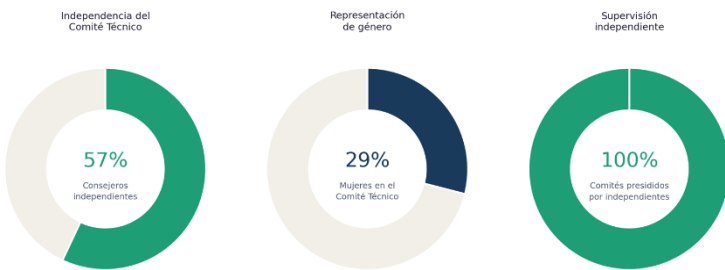
Comité Técnico

El Comité Técnico supervisa al Administrador y tiene a su cargo la definición de la estrategia del Fideicomiso para el logro y consecución de sus fines.

El Comité Técnico se integrará hasta por 21 (veintiún) miembros propietarios y sus respectivos suplentes, que serán nombrados o ratificados por la Asamblea de Tenedores. El Comité Técnico está integrado por las siguientes personas de acuerdo con las resoluciones de la Asamblea de Tenedores Anual de fecha 24 de marzo de 2026:

Miembros Patrimoniales	Miembros Suplentes	Miembros Independientes	Miembros Suplentes
Rodolfo Gerardo Balmaceda García	Juan Carlos Talavera de Noriega	Vicente Saisó Alva	Enrique Estévez Alverde
Alejandro Ituarte Egea	Roque Alonso Trujillo Quintana	Lenora Marie Suki	José Antonio Martí Cotarelo
Juan Manuel Valle Pereña	Francisco Javier Martínez García / Miguel Ángel Corona Gaspar / Víctor Manuel Tena Arestegui	Javier Fernández Guerra	Oscar Ricardo Uribe Fernández
		Mariángela Garza Amador	Claudia Alva Domínguez

El Comité Técnico contará con un secretario y un pro-secretario que no formarán parte del Comité Técnico, y que serán designados o removidos en primer lugar por el Administrador, a falta de éste, por el Comité Técnico y en su defecto, por la Asamblea de Tenedores, en cualquier momento, sin restricción alguna. El secretario y pro-secretario actuarán con ese carácter en el Comité de Inversiones, el Comité de Auditoría, el Comité de Prácticas Societarias y el Comité de Nominaciones, y estarán presentes con el mismo carácter en las Asambleas de Tenedores. El veintinueve por ciento (29%) de los miembros del Comité Técnico son mujeres. El cuarenta y tres por ciento (43%) de los miembros del Comité Técnico son Patrimoniales y 57% de los miembros del Comité Técnico con Independientes. El cien por ciento (100%) de los Comités de Apoyo son presididos por miembros de carácter independiente.



Llevando a cabo las mejores prácticas de Gobierno Corporativo, la Asamblea de Tenedores con fecha del 24 de marzo de 2026 aprobó el pago de Emolumentos para los Miembros del Comité Técnico y de los comités de apoyo, así como la forma de pago de ellos. Los miembros patrimoniales que participen tanto en el Comité Técnico como en comités de apoyo no recibirán Emolumento alguno.

Algunos de los miembros del Comité Técnico, adquirieron CBFIs al contribuir recursos para la aportación de los inmuebles de Tlaxcala (Centro III) y Naucalpan (Centro II). Estas operaciones fueron autorizadas por la Asamblea de Tenedores, y la adquisición de los CBFIs por parte de algunos de los miembros del Comité Técnico y de ejecutivos del Administrador, fue autorizada por el Comité Técnico. [[421000 – NBIS3] – El fideicomiso – Administrador – Operaciones con personas relacionadas y conflicto de interés].

Comité de Prácticas Societarias y ASG	Comité de Auditoría	Comité de Inversiones	Comité de Nominaciones
José Antonio Martí Cotarelo Lenora Marie Suki Claudia Alva Domínguez	Mariángela Garza Amador Vicente Saisó Alva Enrique Estévez Alverde	Javier Fernández Guerra Alejandro Ituarte Egea Roque Alonso Trujillo Quintana	Javier Fernández Guerra Alejandro Ituarte Egea Roque Alonso Trujillo Quintana

Información biográfica de los miembros independientes:

Javier Fernández Guerra

Javier cuenta con más de 30 años de experiencia, es Ingeniero Civil por la Universidad Anáhuac y cuenta con una maestría en Administración de Empresas por The American University en Washington D.C. Actualmente, se desempeña como inversionista independiente y posee una amplia trayectoria en los sectores inmobiliario, financiero y aeronáutico. Durante dieciocho años, fue socio y miembro del consejo de administración de Corporación Inmobiliaria Vesta (Vesta), donde contribuyó al crecimiento y consolidación de la empresa. Previamente, ocupó posiciones clave en Grupo SONI, donde se desempeñó como consejero delegado de la presidencia, además de haber sido director de finanzas y director inmobiliario a lo largo de diecinueve años. En el sector aeronáutico, asesoró financieramente al presidente del consejo de administración de Aeroméxico y ocupó el cargo de director de finanzas y administración tanto en Aeroméxico como en Mexicana de Aviación durante tres años. Asimismo, formó parte del consejo de administración de AeroPerú durante el mismo periodo. En el ámbito financiero, se desempeñó como director de fusiones y adquisiciones y director adjunto de financiamiento corporativo en Operadora de Bolsa por cinco años, participando activamente en importantes transacciones estratégicas.

Vicente Saisó Alva

Vicente cuenta con más de 25 años de experiencia, es actualmente Vicepresidente Global de Auditoría Interna de Cemex, donde reporta directamente al Comité de Auditoría en el Consejo de administración de Cemex. Es licenciado en Contaduría Pública por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y cuenta con un MBA por la escuela de negocios Kellogg de la Universidad de Northwestern en Chicago. A lo largo de su

trayectoria en Cemex, ha ocupado posiciones clave, incluyendo la Vicepresidencia Global de Sostenibilidad, la Vicepresidencia de Planeación Estratégica para las regiones de Asia y el Mediterráneo, así como la Dirección de Cemex en Tailandia.

Además, representa a CEMEX en el World Business Council for Sustainable Development (WBCSD), forma parte del Consejo Directivo de CESPEDS (organismo dentro del Consejo Coordinador Empresarial) y del Consejo Directivo del Fondo de Agua Metropolitano de Monterrey. También preside el Grupo de Sustentabilidad del Comité de Emisoras de la Bolsa Mexicana de Valores, impulsando la adopción de estándares sostenibles en el mercado financiero.

Mariángela Garza Amador

Mariángela cuenta con más de 28 años de trayectoria en el sistema financiero, destacándose por su liderazgo y profundo conocimiento en inversiones y gestión de activos. Actualmente, se desempeña como CEO de una Oficina de Inversiones Familiar, donde lidera estrategias patrimoniales de alto nivel.

Previamente, fue Directora de Inversiones en Afore Coppel durante nueve años, periodo en el que participó activamente en la creación y desarrollo de la estructura financiera del grupo. Antes de ello, trabajó en Dresdner Bank, donde durante nueve años gestionó portafolios de sociedades de inversión en deuda y, en 1996, fue parte fundamental en la creación de Afore Bancrecer-Dresdner, implementando una de las primeras Siefors como operadora de deuda en México.

Inició su carrera en GBM Casa de Bolsa en el área de Mercado de Dinero Internacional y, en 1994, formó parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) en el área de supervisión bancaria.

Es licenciada en Administración de Empresas por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y ha complementado su formación con diversos cursos de especialización y certificación en finanzas, inversiones y derivados. En 2011, realizó el Programa de Alta Dirección de Empresas en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE).

Claudia Alva Domínguez

Claudia Alva Domínguez cuenta con casi 21 años de experiencia liderando equipos multifuncionales en Latinoamérica dentro de las industrias de consumo masivo, retail y tecnología. Su trayectoria profesional comenzó en Procter & Gamble en el área de logística. Posteriormente, se unió al equipo de Marketing de Nestlé, donde lideró una de las marcas más reconocidas en México. Su carrera continuó en Panamá, donde durante tres años encabezó equipos de marketing a nivel regional.

Más adelante, se incorporó a Amazon, donde trabajó por más de ocho años y fue parte fundamental del equipo de lanzamiento de Amazon México. Dentro de la compañía, lideró equipos de producto y comerciales, y más tarde se convirtió en la responsable del programa Amazon Prime, además de ser la líder de reclutamiento para vendedores en Latinoamérica. Posteriormente, Claudia se desempeña como General Manager del Marketplace de Nu Bank, la Fintech más grande del mundo, donde impulsó la innovación en el sector financiero digital.

Claudia Alva Domínguez es la actual Vicepresidenta y Country Manager para México de Despegar, posición que asumió en febrero de 2026, liderando la operación local de la empresa de tecnología de viajes en uno de sus mercados más relevantes. Es Ingeniera Mecatrónica por el Tecnológico de Monterrey y cuenta con un MBA por la Universidad de Rice en Estados Unidos.

José Antonio Martí Cotarelo

José cuenta con más de 42 años de experiencia en el ámbito de Recursos Humanos, desempeñándose como líder estratégico en diversas organizaciones de talla global. Actualmente dirige su propia firma de consultoría y es consejero en distintas empresas, donde aporta su amplio conocimiento en gestión de talento, liderazgo organizacional y desarrollo corporativo.

A lo largo de su trayectoria, ocupó posiciones clave en importantes instituciones financieras y corporaciones multinacionales. Durante una década, lideró el área de Recursos Humanos para Citi/Banamex en América Latina y previamente desempeñó el mismo rol en Bank of America en México. Su experiencia también incluye 24 años en General Electric, tanto en México como en Estados Unidos, donde ocupó el cargo de Vicepresidente de Recursos Humanos, contribuyendo significativamente a la estrategia de capital humano de la compañía. José es licenciado en Economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y cuenta con una formación avanzada en Recursos Humanos por el Centro de Desarrollo de General Electric en Nueva York.

Lenora Marie Suki

Lenora cuenta con más de 32 años de experiencia en el sector financiero y de inversiones, con un enfoque especializado en finanzas sustentables, integración de criterios ASG, innovación en sustentabilidad, bienes raíces y desarrollo urbano. A lo largo de su trayectoria, ha desempeñado roles clave en instituciones de prestigio global, consolidándose como una líder en el impulso de estrategias financieras responsables y sostenibles.

Trabajó durante más de siete años en Bloomberg, donde ocupó diversos cargos, incluido el de Directora de Finanzas Sustentables. Además, ha sido consejera y miembro del Comité de Inversión de la Jessie Smith Noyes Foundation por cinco años. Es fundadora de Smart Cities Advisors y ha ocupado posiciones estratégicas en organizaciones como The Earth Institute at Columbia University, Banco Santander, OffitBank y el Banco Mundial. Lenora es licenciada en Economía por la Universidad de Houston y cuenta con un MBA del Massachusetts Institute of Technology (MIT). Su

experiencia y liderazgo la han llevado a participar como ponente en conferencias internacionales de alto nivel, como Bloomberg Sustainable Business Summits, PRI in Person, RI Americas, Green Bonds Americas, Mission Investors Exchange y Confluence Philanthropy.

Enrique Estevez Alverde

Enrique cuenta con una destacada trayectoria profesional en el ámbito empresarial, con más de 20 años de experiencia en dirección estratégica, auditoría y gestión corporativa. Su formación académica incluye una licenciatura en Administración de Empresas por la Universidad Anáhuac de la Ciudad de México, además de diversos cursos en instituciones de renombre como el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE), la Unión Social de Empresarios Mexicanos (USEM) y Harvard Business School (HBS), donde profundizó en áreas clave como alta dirección, gobierno corporativo, desarrollo inmobiliario y empresas familiares.

A lo largo de su carrera, Enrique ha ocupado roles clave en importantes empresas. Se desempeñó como Director de Auditoría en Comercial Mexicana, Director General en Terrazos Esmon, y fue fundador y Director General de Pisos y Más. Más recientemente, lideró Recubre como Director General. Además, Enrique ha formado parte de varios consejos consultivos, incluyendo los de Banamex, Banca Serfin, Fundación Dibujando un Mañana y Fundación Proempleo Productivo, contribuyendo a la estrategia y el desarrollo de diversas organizaciones y proyectos.

Oscar Ricardo Uribe Fernández

Oscar cuenta con más de 30 años de experiencia, con una sólida trayectoria en los sectores gasero y automotriz, destacándose por su amplia experiencia en liderazgo y gestión estratégica. Es director y consejero de diversas empresas que conforman el área de gas del Grupo Uribe, donde ha desempeñado un papel clave en el desarrollo y expansión del sector. Durante cuatro años, Oscar fue Miembro Suplente del Consejo de Administración de Banco del Bajío, aportando su visión y conocimientos a la gestión financiera del banco.

Es ingeniero Agrónomo por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) y cuenta con un MBA por la Universidad de George Washington en Estados Unidos, lo que le ha permitido combinar su *expertise* técnico con una sólida formación en administración y negocios.

Información biográfica de los miembros patrimoniales:

Rodolfo Gerardo Balmaceda García

Rodolfo tiene una amplia trayectoria en el sector económico, financiero e inmobiliario, con más de 30 años de experiencia en diversas áreas de alto nivel. De 1983 a 1985, trabajó en la Secretaría de Programación y Presupuesto, y de 1985 a 1990, ocupó el cargo de Subdirector del área de Financiamiento Corporativo en Operadora de Bolsa, Casa de Bolsa. Entre 1990 y 1994, se desempeñó como Consejero para el Gobierno Mexicano en la Oficina del Tratado de Libre Comercio en Washington D.C., donde participó activamente en el desarrollo de políticas comerciales internacionales.

En 1994, fundó una compañía de desarrollo inmobiliario industrial que más tarde se transformaría en Corporación Inmobiliaria Vesta ("Vesta") en 1998. De 1998 a 2015, fue miembro fundador de la empresa, ocupando diversas posiciones clave, incluida una en el Consejo de Administración. Durante 2014 y 2015, presidió la Asociación Mexicana de Parques Industriales (AMPIP), contribuyendo al desarrollo y crecimiento del sector. Es licenciado en Economía por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) y cuenta con un posgrado en Desarrollo Económico y Políticas Públicas otorgado por la Comisión Económica para América Latina (CEPAL) en Chile, lo que ha enriquecido su enfoque estratégico y de políticas públicas a lo largo de su carrera.

Alejandro Ituarte Egea

Alejandro cuenta con una destacada trayectoria en el sector financiero e inmobiliario, con más de 20 años de experiencia en áreas clave de finanzas y administración. Inició su carrera profesional en 1997 como analista en el departamento de Destinación de Recursos en Nacional Financiera (NAFINSA), donde adquirió valiosas habilidades en análisis financiero.

De 1998 a 2016, se desempeñó como Director de Finanzas y Administración y Director de Inversiones en Vesta, donde jugó un papel crucial en la estructuración de proyectos estratégicos, incluyendo el Parque Aeroespacial en Querétaro y el DSP Park de Nissan en Aguascalientes.

Es Ingeniero Industrial y en Contabilidad por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) y cuenta con una Maestría en Finanzas por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), lo que le ha permitido combinar su experiencia con una sólida formación en finanzas y administración.

Juan Manuel Valle Pereña

Juan Manuel cuenta con más de 25 años de experiencia en el sector financiero, destacándose en el área de inversiones. Actualmente, es Director de Inversiones en Afore Coppel, donde lidera estrategias clave para el desarrollo y crecimiento de la empresa.

Es licenciado en Finanzas por la Universidad Tecnológica de México y cuenta con un MBA por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), lo que le ha permitido combinar una sólida formación técnica con una perspectiva estratégica en el ámbito financiero.

Francisco Javier Martinez Garcia

Francisco Javier cuenta con más de 25 años de experiencia en el sector de afores, destacándose en el área de finanzas. Actualmente, es Director de Finanzas en Afore Coppel, donde lidera la gestión y estrategia financiera de la organización.

Es licenciado en Economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y cuenta con una Maestría en Administración Pública (MPA) por la Universidad de Princeton, Nueva Jersey, lo que le ha permitido desarrollar un enfoque integral en la gestión financiera y política pública.

Miguel Angel Corona Gaspar

Miguel cuenta con mas de 10 años de experiencia, se incorporó a Afore Coppel en abril de 2014 como Gerente de Portafolio (PM), cubriendo Renta Variable, Renta Fija e Inversiones Alternativas. En febrero de 2022, fue ascendido a Director de Inversiones Alternativas, donde supervisa un portafolio con un NAV cercano a \$110 mil mdp que incluye 12 FIBRAS, 18 CKDs y 2 Cerpis (con más de 75 Fondos Privados).

Con más de 17 años de experiencia en el sector financiero, Miguel inició su carrera en Inversora Bursátil S.A. de C.V. Casa de Bolsa Inbursa como Ejecutivo de Fondos de Inversión. Antes de unirse a Afore Coppel, laboró en la Banca privada de Grupo Financiero HSBC México S.A.

Miguel es Licenciado en Finanzas por la Universidad Tecnológica de México (UNITEC) y cuenta con un MBA del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM).

Víctor Manuel Tena Arestegui

Víctor Manuel es egresado de la Licenciatura en Economía por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), con especialización en economía corporativa. Cuenta con más de 15 años de experiencia en la industria de inversiones, con enfoque en operación y análisis fundamental a través de distintas clases de activos.

En 2018 obtuvo la designación CFA (*Chartered Financial Analyst*) y cuenta con el *Certificate in ESG Investing* otorgado por el CFA Institute, lo que respalda su experiencia en la integración de criterios ambientales, sociales y de gobernanza (ASG) en los procesos de inversión.

Roque Alonso Trujillo Quintana

Roque Alonso cuenta con más de 20 años de experiencia, una sólida trayectoria en el sector de la construcción e inmobiliario. Inició su carrera profesional de 1997 a 1998 como Gerente de Construcción en Tecnyo del Norte, y de 1999 a 2001, desempeñó el mismo cargo en Construcción y Servicio.

De 2001 a 2016, fue Director de Desarrollo en Vesta, donde lideró proyectos clave en el desarrollo inmobiliario, contribuyendo significativamente al crecimiento de la empresa. Es Ingeniero Civil egresado de la Universidad Autónoma de Baja California, lo que le ha permitido aplicar su conocimiento técnico en diversos proyectos de desarrollo y construcción.

Juan Carlos Talavera De Noriega

Juan Carlos cuenta con más de 20 años de experiencia en el sector de desarrollo inmobiliario y corretaje en el Noroeste de México. De 2004 a 2008, trabajó en diversas compañías de desarrollo y corretaje en la región. Además, desempeñó un papel clave en la promoción y desarrollo económico de Ciudad Juárez, siendo Presidente del Comité de Promoción Industrial de la ciudad de 2010 a 2012 y Presidente del Comité de Desarrollo Económico de Ciudad Juárez, A.C. durante 2012 y 2013, en el Estado de Chihuahua.

De 2008 a 2016, fue Director Regional de la Zona Norte en Vesta, liderando proyectos de gran relevancia en la región. Es Licenciado en Comercio Internacional por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), lo que le ha permitido aplicar una visión global y estratégica en su carrera profesional.

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

FIBRA UPSITE no tiene ningún proceso judicial, administrativo o arbitral abierto.

El título de propiedad del terreno ubicado en Naucalpan, Estado de México, se encuentra debidamente inscrito ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México. Actualmente se encuentra pendiente la realización del proceso de subdivisión del terreno derivado del régimen de copropiedad existente sobre dicho inmueble.

En relación con la propiedad ubicada en el estado de Tlaxcala, el contrato de arrendamiento fue celebrado originalmente con una empresa mexicana dedicada a la fabricación de loseta cerámica para exportación. Dicho contrato fue rescindido por el Administrador en enero de 2022, derivado de diversos incumplimientos del arrendatario. Como consecuencia de lo anterior, Fibra Upsite inició el proceso de reclamación de la fianza expedida por Tokio Marine HCC México Compañía Afianzadora por la cantidad de \$90,752,448.80 pesos. En marzo de 2024 se emitió una sentencia en dicho procedimiento mediante la cual se condenó a la afianzadora al pago de diversas prestaciones reclamadas.

Posteriormente, con la autorización del Comité Técnico, el 29 de julio de 2025 se celebró un convenio de transacción con la afianzadora, mediante el cual las partes acordaron dar por concluido el procedimiento judicial. En virtud de dicho convenio, la afianzadora realizó un pago a favor de Fibra Upsite equivalente al monto de la carátula de la fianza más los accesorios correspondientes, con lo cual quedó totalmente concluida la controversia.

Asimismo, en el año 2022, Fibra Upsite promovió un juicio ejecutivo mercantil en Monterrey, Nuevo León, mediante el cual con fecha 24 de enero de 2024 se condenó al ex – arrendatario y a su apoderado al pago de todas las prestaciones reclamadas. En marzo de 2025 el juez que conoce de dicho procedimiento informo que el ex – arrendatario no presenta, en las cuentas bancarias que para tal efecto informaron los bancos, saldos para cubrir el embargo requerido derivado de la sentencia al pago de las prestaciones reclamadas.

Aunado a los juicios especificados anteriormente, derivados de los incumplimientos del ex – arrendatario de la nave de Tlaxcala, con fecha 30 de mayo de 2023, Fibra Upsite promovió un juicio de desocupación con providencia de lanzamiento en contra de dicho ex – arrendatario y del ex – comodatario. En agosto de 2023 se ordenó el lanzamiento de los bienes que se encontraban en la propiedad arrendada. A la fecha el juez que conoce de dicho procedimiento ordeno realizar el emplazamiento al ex – comodatario, en la Ciudad de México, mismo que están en proceso.

Adicionalmente, hasta donde tenemos conocimiento, Fibra Upsite no ha sido declarada en concurso mercantil ni se encuentra en estado de incumplimiento de sus obligaciones de pago conforme a la legislación aplicable.

Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios:

Los Tenedores tendrán los derechos que se establecen las disposiciones aplicables de la LMV, así como aquellos que se establecen en el Fideicomiso y los que se establezcan para cada una de las Emisiones en el acta respectiva y en los CBFIs.

Los CBFIs confieren a los Tenedores (a) el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, y (b) el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen el Patrimonio del Fideicomiso, en cada caso, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

Los CBFIs que en su caso sean autorizados por la Asamblea de Tenedores para su emisión por parte del Fiduciario del Fideicomiso, no otorgan derecho alguno directo sobre los bienes, derechos y demás activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso a sus Tenedores.

Distribuciones:

Los Tenedores tendrán derecho a recibir las Distribuciones, prorrateada de acuerdo a los derechos de cada uno ellos conforme al Fideicomiso.

Las utilidades derivadas de las inversiones llevadas a cabo por el Fiduciario en Bienes Inmuebles, Inversiones Permitidas o de cualquier otra forma para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, que constituyan resultado fiscal del Fideicomiso, deberá distribuidas anualmente a los Tenedores en un monto no menor al noventa y cinco por ciento (95%) del resultado fiscal del Fideicomiso.

El Comité Técnico podrá resolver Distribuciones mayores al noventa y cinco por ciento (95%) del resultado fiscal del Ejercicio, con la anuencia del Administrador para tal efecto.

Las Distribuciones se llevarán a cabo trimestral o semestralmente, según lo determine el Comité Técnico, siempre y cuando existan recursos líquidos disponibles para tal efecto en las cuentas del Patrimonio del Fideicomiso; y deberán llevarse a cabo por lo menos una vez al año, a más tardar el día 15 de marzo del año calendario inmediato siguiente a las Distribuciones que correspondan al ejercicio fiscal inmediato anterior, o con aquella periodicidad mínima y tiempo que requieran las disposiciones aplicables a las Fibras.

Previo a cualquier distribución, es necesario que:

- i. el Comité Técnico apruebe los estados financieros del Fideicomiso, previa opinión del Comité de Auditoría, con base en los cuales se pretenda efectuar la entrega de Distribuciones;
- ii. el Comité Técnico apruebe el monto de la Distribución de Efectivo;
- iii. la Asamblea de Tenedores haya aprobado los estados financieros del Fideicomiso; y
- iv. el Administrador, con base en la resolución del Comité Técnico, realice la instrucción respectiva al Fiduciario para la entrega de Distribuciones a los Tenedores, con base en el monto total aprobado por el Comité Técnico y el número de CBFIs en circulación.

Las entregas de Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs que correspondan a cada Tenedor, y tomando en cuenta los derechos particulares de cada uno de ellos. El monto de cada Distribución se acreditará por el Fiduciario a la cuenta bancaria que los Tenedores le hayan indicado para tal efecto por escrito o, en su oportunidad, a través del Indeval, conforme a las disposiciones aplicables conforme a la LMV y la Circular Única de Emisoras.

De conformidad con los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, las distribuciones realizadas por el Fideicomiso a los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios pueden tener distintos tratamientos fiscales, dependiendo de su naturaleza y de la situación fiscal del propio Fideicomiso.

En este sentido, dichas distribuciones podrán considerarse, entre otros conceptos, como resultado fiscal del ejercicio o como reembolso de capital. Para efectos fiscales, el tratamiento aplicable se determinará conforme a lo previsto en la legislación vigente.

Inmuebles propiedad del fideicomiso

Descripción de los activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso.

El valor de mercado de las Propiedades de Inversión del Fideicomiso al cierre del ejercicio reportado fue determinado por la firma de peritos valuadores independientes denominada Newmark. Para más información sobre la metodología utilizada para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión de Fibra Upsite ver el apartado [[425000 – NBIS3] – Información financiera del fideicomiso – Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del Fideicomiso – Metodología de Valuación].

Inmuebles propiedad del Fideicomiso

Al cierre del 31 de diciembre 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, y de tres reversas territoriales, ubicadas en i) Irapuato con una superficie de terreno de 302,082 m²; ii) Querétaro con una superficie de terreno de 315,399 m²; y iii) Naucalpan con una superficie de terreno de 7,235 m². Las reservas territoriales forman parte de nuestro plan de crecimiento 2026 – 2031.

Número de edificios

Región	Ciudad	2025	2024	2023
Baja California	Tijuana	3	3	3
Chihuahua	Juárez	6	6	6
Tlaxcala	Tlaxcala	1	1	1
Total		10	10	10

La siguiente tabla muestra la evolución de SBA por la región de Fibra Upsite, así como, su tasa ponderada de crecimiento anual compuesta:

Área Bruta Rentable (ABA)

(m²)

Región	Ciudad	2025	2024	2023
Baja California	Tijuana	52,970	52,970	52,970
Chihuahua	Juárez	120,447	120,447	120,447
Tlaxcala	Tlaxcala	31,920	31,920	31,920
Total		205,337	205,337	205,337

CAGR (ABA) ⁽¹⁾

Región	Ciudad	2025	2024	2023
Baja California	Tijuana	35.9%	58.5%	84.7%
Chihuahua	Juárez	43.3%	71.6%	71.6%
Tlaxcala	Tlaxcala	0.0%	0.0%	0.0%
Total		24.8%	30.5%	39.5%

Al cierre de 31 de diciembre de 2025 el promedio ponderado del plazo de los arrendamientos fue de 6 años. En la siguiente tabla se presentan los vencimientos promedios históricos por región.

WALT (años) ⁽¹⁾

Región	Ciudad	2025	2024	2023
Baja California	Tijuana	5.6	6.5	6.2
Chihuahua	Juárez	5.5	5.9	6.7
Tlaxcala	Tlaxcala	7.8	8.8	9.8
Total		6.0	6.6	7.2

Al cierre de 2025 la ocupación del portafolio desarrollado se mantuvo en 100%. Todos estos contratos están denominados en moneda extranjera, dólares de los Estados Unidos de América.

Tasa de Ocupación

Región	Ciudad	2025	2024	2023
Baja California	Tijuana	100%	100%	100%
Chihuahua	Juárez	100%	100%	100%
Tlaxcala	Tlaxcala	100%	100%	100%
Total		100%	100%	100%

Al 31 de diciembre de 2025, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.5,143,537,633, mostrando un incremento de 0.8% respecto a 2024. Por su parte, en 2024 el portafolio registró un crecimiento significativo frente a 2023, al pasar de Ps.3,803,288,582 a Ps.5,104,699,055.

Valor de mercado (USD) ⁽¹⁾

Región	Ciudad	2025		2024		2023
Baja California	Tijuana	\$	71,750,000	\$	62,330,000	\$ 52,400,000
Chihuahua	Juárez	\$	147,900,000	\$	128,900,000	\$ 110,100,000
Tlaxcala	Tlaxcala	\$	25,700,000	\$	23,200,000	\$ 20,900,000
Total		\$	245,350,000	\$	214,430,000	\$ 183,400,000

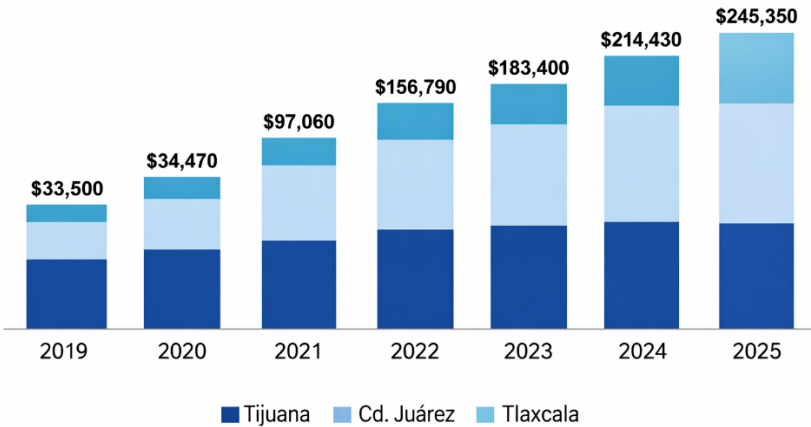
El comportamiento de la tasa ponderada de crecimiento anual compuesta de valor de mercado esta presentada en la tabla adjunta:

CAGR Valor de mercado (USD)
⁽¹⁾

Región	Ciudad	2025	2024	2023
Baja California	Tijuana	51.6%	60.2%	72.6%
Chihuahua	Juárez	58.6%	69.2%	85.5%

Tlaxcala	Tlaxcala	5.8%	4.9%	3.4%
Total		39.4%	45.0%	53.0%

Valor de Mercado Propiedades Industriales (USD miles)



El 100% de los contratos de arrendamiento de Fibra Upsite están denominados en dólares americanos. Los ingresos, la conversión a los pesos mexicanos y la tasa ponderada de crecimiento anual compuesta se presentan en las tablas adjuntas:

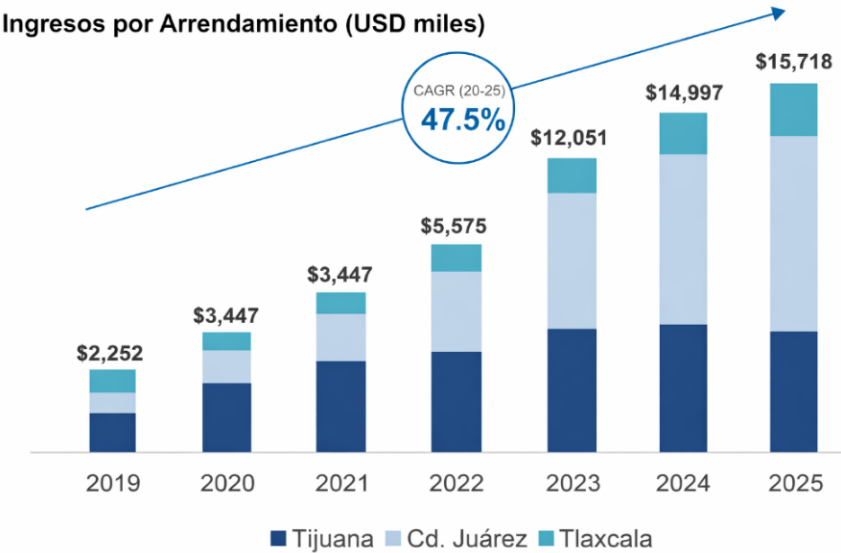
Ingresos (USD)

Región	Ciudad	2025		2024		2023
Baja California	Tijuana	\$	4,009,843	\$	4,059,169	\$ 4,520,368
Chihuahua	Juárez	\$	9,782,542	\$	9,057,483	\$ 7,056,846
Tlaxcala	Tlaxcala	\$	1,925,440	\$	1,880,350	\$ 473,568
Total		\$	15,717,825	\$	14,997,003	\$ 12,050,781

CAGR Ingresos (USD)⁽¹⁾

Región	Ciudad	2025	2024	2023
Baja California	Tijuana	58.1%	77.8%	123.3%
Chihuahua	Juárez	93.1%	123.4%	168.7%
Tlaxcala	Tlaxcala	5.4%	6.1%	-31.6%
Total		47.5%	60.6%	74.9%

⁽¹⁾ La tasa de CAGR (tasa ponderada de crecimiento anual compuesta, por sus siglas en inglés) calculada al cierre de cada año contra 2020.



Al 31 de diciembre 2025, 100% de los contratos de arrendamiento están en dólares americanos. Los ingresos expresados en pesos mexicanos son los siguientes:

Ingresos (MXN)						
Región	Ciudad	2025		2024		2023
Baja California	Tijuana	\$	77,568,221	\$	74,278,957	\$ 68,761,118
Chihuahua	Juárez	\$	189,562,996	\$	165,566,500	\$ 111,920,150
Tlaxcala	Tlaxcala	\$	37,228,058	\$	33,885,928	\$ 8,086,294
Total		\$	304,359,275	\$	273,731,385	\$ 188,767,562

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. La nueva metodología de cálculo fue aplicada de forma retroactive en los Estados Financieros Auditados (Nota 3, inciso c). Por lo anterior los ingresos al 31 de diciembre de 2023 se modificaron.

Las rentas brutas comprometidas desde el inicio al fin de todos los contratos de arrendamiento por región se presentan en la tabla a continuación:

Rentas Brutas (USD) ⁽¹⁾						
Región	Ciudad	2025		2024		2023
Baja California	Tijuana	\$	40,636,321	\$	39,053,763	\$ 30,782,164
Chihuahua	Juárez	\$	86,110,753	\$	74,984,805	\$ 74,984,805
Tlaxcala	Tlaxcala	\$	21,894,980	\$	21,894,980	\$ 21,894,980
Total		\$	148,642,055	\$	135,933,548	\$ 127,661,949

⁽¹⁾ El valor total de las rentas comprometidas desde el inicio al fin del contrato de arrendamiento.

CAGR Rentas Brutas (USD) ⁽¹⁾				
Región	Ciudad	2025	2024	2023
Baja California	Tijuana	45.7%	55.8%	64.0%
Chihuahua	Juárez	52.9%	61.9%	82.6%
Tlaxcala	Tlaxcala	0.0%	0.0%	0.0%
Total		28.6%	32.8%	40.4%

⁽¹⁾ La tasa de CAGR (tasa ponderada de crecimiento anual compuesta, por sus siglas en inglés) calculada al cierre de cada año contra 2019.

El monto anualizado equivalente en pesos de rentas futuras mínimas pactadas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes al 31 de diciembre de 2025, que tienen vencimientos entre 2030 y 2033, se presentan a continuación:

Rentas Comprometidas (USD)⁽¹⁾

Región	Ciudad	2025		2024		2023
Baja California	Tijuana	\$	24,116,360	\$	26,394,846	\$ 22,051,373
Chihuahua	Juárez	\$	58,549,702	\$	56,203,302	\$ 64,885,736
Tlaxcala	Tlaxcala	\$	17,486,656	\$	19,706,676	\$ 21,583,921
Total		\$	100,152,718	\$	102,304,824	\$ 108,521,030

El valor de las rentas comprometidas al cierre de cada año hasta el fin del contrato de arrendamiento.

CAGR Rentas Comprometidas (USD)⁽¹⁾

Región	Ciudad	2025	2024	2023
Baja California	Tijuana	33.5%	44.1%	50.9%
Chihuahua	Juárez	43.3%	52.8%	76.1%
Tlaxcala	Tlaxcala	-3.7%	-2.1%	-0.4%
Total		20.4%	25.5%	34.8%

La tasa de CAGR (tasa ponderada de crecimiento anual compuesta, por sus siglas en inglés) calculada al cierre de cada año contra 2019.

Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios

La aportación de las propiedades al Fideicomiso se formalizó mediante las siguientes escrituras:

- a) **Tijuana:** mediante escritura pública número 105,101, de fecha 30 de agosto de 2018, otorgada ante la fe del Licenciado Ricardo del Monte Núñez, titular de la Notaría Pública número ocho de Tijuana, Estado de Baja California, se formalizó la transmisión de la propiedad al Fideicomiso de: (i) la fracción de terreno rústico del predio denominado Poza del Encino o Piedras Blancas (6-97-08.758 hectáreas) debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esa ciudad en el Folio Real número 1174879; y (ii) la fracción de terreno rústico denominado Poza del Encino o Piedras Blancas (4-97-60.529 hectáreas) debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esa ciudad, en el Folio Real número 865030.
- b) **Ciudad Juárez:** mediante escritura pública número 1,966, de fecha 01 de agosto de 2018, otorgada ante la fe del Licenciado Luis Córdoba Esparza, Notario adscrito a la Notaría Pública del Licenciado Ricardo Alonso Aguirre Perea titular de la Notaría Pública número cinco del Distrito Bravos, Ciudad Juárez Chihuahua se formalizó la transmisión de la propiedad al Fideicomiso de: (i) un terreno urbano ubicado en Blvd. Manuel Talamas Camandari (libramiento aeropuerto) con superficie de 10 hectáreas debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el número de Folio 119 a Folio 121, del Libro 6536, Sección I, con fecha 7 de diciembre de 2018.
- c) **Tlaxcala:** mediante escritura pública número 30,312, de fecha 20 de febrero de 2019, otorgada ante la fe del Licenciado José Alejandro Romero Carreto, titular de la Notaría Pública número cinco del Estado de Puebla, se formalizó la transmisión de la propiedad al Fideicomiso de: (i) el polígono Fracción III, ubicado en Avenida Emilio Sánchez Piedras número 106-A, Ciudad Industrial Xicoténcatl I, Tetla de la Solidaridad, Estado de Tlaxcala, con superficie de 8-40-09 hectáreas debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad de dicha ciudad, bajo el número de folio electrónico TL82-H7X4-DY3Y-9W2B.
- d) **Irapuato:** mediante escritura pública número 45,575, de fecha 09 de mayo de 2019, otorgada ante la fe del Licenciado Rogelio Talamantes Barnola, titular de la Notaría Pública número treinta y tres del Estado de Aguascalientes, se formalizó la transmisión de la propiedad al Fideicomiso de la fracción de terreno rústico incultivable, correspondiente a la parte sur de la Hacienda de la Calera, municipio de Irapuato, Guanajuato. Actualmente, también referido como Camino Existente a Valencianita 1425 perteneciente a la Ex Hacienda de Marqués con superficie de 30-20-85 hectáreas (el "Terreno de Irapuato"), debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Irapuato con el Folio Real R17*62326 de fecha 26 de julio de 2019.
- e) **Naucalpan:** mediante escritura pública número 44,206, de fecha 30 de mayo de 2019, otorgada ante la fe del Licenciado Jorge Antonio Francoz Garate, titular de la Notaría Pública número cuarenta del Estado de México, se celebró la compraventa, bajo la modalidad *Ad Corpus*, de una fracción de terreno ubicado en el municipio de Naucalpan, Estado de México, en la Calzada Tacuba-Naucalpan número 60 con superficie de 7,235.17, debidamente inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México con el Folio Real Electrónico 00008570 de fecha 17 octubre de 2022.

Con respecto a dicha compraventa el Fideicomiso retuvo una cantidad de dinero del precio total de la venta que serán pagados al vendedor una vez que concluyan los procedimientos jurídicos que se establecen en dicha escritura y se entregue al Fideicomitente un certificado que acredite que el inmueble se encuentra libre de gravámenes.

Por lo anterior, existen ciertas obligaciones a cargo del aportante (autoridades), que están pendiente de ser cumplidas, lo que ha retrasado el desarrollo de la reserva territorial del Portafolio de Inversiones en Naucalpan.

- f) **Querétaro:** mediante escritura pública número 54, 388 de fecha 31 de diciembre de 2020, otorgada ante la fe del Licenciado Roberto Loyola Vera, titular de la Notaría Pública número treinta y cinco del Estado de Querétaro, se formalizó la transmisión de la propiedad al Fideicomiso mediante un Convenio de Adhesión de los 21 lotes de terreno, con una superficie total de 315,399 m².

Dicha escritura quedó debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, Subdirección San Juan del Río, el 18 de marzo de 2026, mediante inscripciones individuales para cada uno de los 21 lotes.

Asimismo, mediante un Convenio de Dotación de Infraestructura de fecha 31 de diciembre de 2020, celebrado entre (i) Agroindustrial La Cotería S.A. de C.V.; (ii) Fernando Esteban Posadas Renovales; y el Fideicomiso, se reguló los términos y condiciones en que se transmitirá el título de concesión de los derechos de agua de un pozo que se encuentra en la propiedad al Fideicomiso, y así como los términos y condiciones bajo los cuales se dotará de infraestructura a los terrenos propiedad del aportante por parte del Fideicomiso.

Existen ciertas obligaciones a cargo de Agroindustrial La Cotería S.A. de C.V., que están pendiente de ser cumplidas, lo que ha retrasado el desarrollo de la reserva territorial del Portafolio de Inversiones en Querétaro.

- g) **Ciudad Juárez:** mediante escritura pública número 121,963 de fecha 01 de marzo de 2021, otorgada ante la fe del Licenciado Eduardo Romero Ramos, Notario titular de la Notaría Pública número cuatro del Distrito Bravos, Ciudad Juárez Chihuahua se formalizó (i) la protocolización de un oficio que autoriza de segregación de un predio y, (ii) un contrato de compraventa respecto a un terreno urbano ubicado en Blvd. Manuel Talamas Camandari (libramiento aeropuerto) con superficie de 144,379.69 metros cuadrados, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el número de Folio 2924167, del Libro 6935, Sección I, con fecha 17 de junio de 2021.

Desarrollos Inmobiliarios

1. NOROESTE I – TIJUANA

UPSITE PARK TIJUANA I

Objetivo: Atender la demanda de edificios industriales en la ciudad de Tijuana, Baja California.

Ubicación: Tijuana es el municipio más poblado del estado de Baja California y es parte del área metropolitana internacional de San Diego-Tijuana. Como uno de los principales centros industriales y financieros de México, Tijuana ejerce una fuerte influencia sobre la economía, la cultura, el arte y la política. Es la ciudad fronteriza más visitada en el mundo. Más de cincuenta millones de personas cruzan la frontera entre San Diego y Tijuana cada año. Nuestro parque está situado a 28 kilómetros del Aeropuerto Internacional de Tijuana y a 25 kilómetros del cruce fronterizo Otay.

Mercado: Es una de las ciudades industriales más importantes de México con un tamaño total de 10,962,559 de metros cuadrados de espacios industriales, con una actividad económica de rápido crecimiento. Ubicada en el noroeste de México, es el destino preferido de cerca de 600 compañías de clase mundial. Tijuana es un gran centro manufacturero, con una variedad importante de industrias en donde destacan la aeroespacial, logística y dispositivos médicos, en este último sector Tijuana se encuentra posicionada como una de las dos más grandes de Latinoamérica.

De acuerdo con un reporte de JLL Industrial Real Estate 2025, el mercado de Tijuana enfrenta retos relevantes derivados del incremento en la oferta de nuevos desarrollos, lo que ha generado niveles de vacancia por encima de lo habitual en la ciudad. A pesar de esta mayor disponibilidad, las rentas se han mantenido estables, ya que los propietarios han ofrecido incentivos adicionales tanto a inquilinos actuales como potenciales, reflejando un entorno competitivo.

Asimismo, destacan que la mano de obra especializada en manufactura continúa siendo una ventaja competitiva clave para la región; sin embargo, los costos laborales han mostrado una tendencia gradual al alza. En respuesta, las empresas han incrementado sus inversiones en programas de desarrollo y retención de talento, con el objetivo de mantener la eficiencia operativa y su capacidad de atracción de capital humano.

El reporte también señala que las mejoras en la infraestructura transfronteriza continúan siendo un motor fundamental del mercado, con proyectos enfocados en reducir los tiempos de cruce fronterizo. En este contexto, la conectividad logística y la capacidad de servicios particularmente en materia energética se mantienen como factores determinantes para el éxito de nuevos desarrollos industriales.

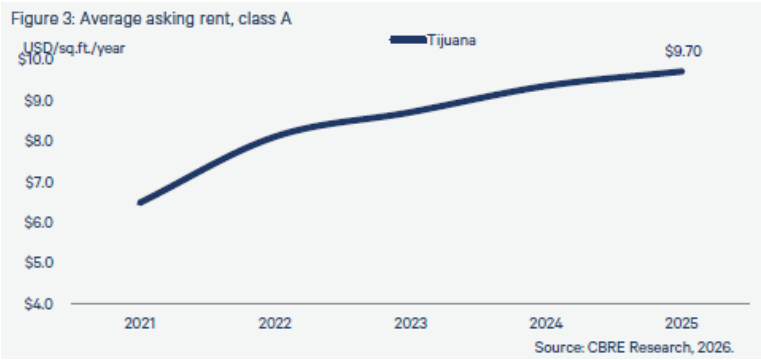
Adicionalmente, inversionistas institucionales de Estados Unidos, México y Asia continúan liderando el desarrollo de nuevos proyectos, con una creciente adopción de esquemas *build-to-suit* para usuarios que requieren soluciones a la medida. Las tasas de capitalización promedio se han comprimido a niveles de entre 7.5% y 8% para activos prime, reflejando la confianza de los inversionistas a pesar de los retos del mercado. No obstante, el suministro de energía eléctrica continúa siendo un desafío relevante en Tijuana.

La proximidad del mercado a Estados Unidos y su ecosistema manufacturero consolidado lo posicionan favorablemente para el crecimiento de largo plazo. Sin embargo, en el corto plazo, las condiciones actuales caracterizadas por mayores niveles de vacancia y mayores incentivos por parte de los arrendadores favorecen a los inquilinos. En la medida en que se materialicen inversiones en infraestructura y desarrollo de talento, se espera un fortalecimiento de la posición competitiva de Tijuana conforme se restablezca el equilibrio entre oferta y demanda. En este contexto, las empresas

con necesidades inmediatas de espacio podrían beneficiarse de un mayor poder de negociación, mientras que inversionistas con horizontes de largo plazo podrían capitalizar oportunidades derivadas de valuaciones atractivas en este mercado estratégico.

Oportunidades:

Establecimiento de compañías dedicadas a la manufactura / exportación nacionales y extranjeras.
Acceso a compañías de sectores como comercio electrónico, bienes de consumo y electrónica.
Acceso al centro de dispositivos médicos de California, el más grande en Estados Unidos. El precio promedio de renta para naves industriales Clase A siguen con una tendencia clara de aumento.



Descripción:

UPSITE PARK TIJUANA I

Edificio	Terreno (m²)	S.B.A (m²)¹	Rentado (m²)	Estatus	Moneda
UP-TIJ-01/02	68,266	29,553	29,553	Rentado	USD
UP-TIJ-03	31,838	15,017	15,017	Rentado	USD
UP-TIJ-04	19,365	8,400	8,400	Rentado	USD
Total	119,469	52,970	52,970		



GENERAL

DIRECCION:

Camino Vecinal El Realito #12801
Col. El Realito, Tijuana B.C.

CONECTIVIDAD:

Aeropuerto de Tijuana (28 km)
Cruce Internacional OTAY (25 km)
Carr. Federal #2 TIJ-MXLI (1.5 km)

COORDENADAS:

LAT: 32°26'4.61"N
LONG: 116°52'19.83"W

CARACTERISTICAS:

- 11.9 has de terreno
- 53.0K m² de S.B.A total
- Acceso controlado
- Áreas verdes
- Vialidades de concreto asfáltico
- Amplios patios de maniobra
- Alumbrado LED
- Sistema vs Incendio central
- Edificios "Tilt-Up"

UPSITE PARK TIJUANA I

UBICACION



PLANTA DE CONJUNTO



Actividad de Arrendamiento:

Al 14 de febrero de 2020, derivado de una carta de intención se formalizó y firmó un contrato de arrendamiento por una SBA de 4,780 metros cuadrados (51,442 pies cuadrados) dentro del edificio Tijuana 04 en el Upsite Park Tijuana que cuenta con una SBA total de 8,400 metros cuadrados (90,416 pies cuadrados). El contrato de arrendamiento contempla un plazo de 84 meses y está denominado en moneda extranjera (dólares americanos).

Al 20 de febrero de 2020, derivado de una carta de intención se formalizó y firmó un contrato de arrendamiento por una SBA de 3,620 metros cuadrados (38,974 pies cuadrados) dentro del edificio Tijuana 04 en el Upsite Park Tijuana que cuenta con una SBA total de 8,400 metros cuadrados (90,416 pies cuadrados). El contrato de arrendamiento contempla un plazo de 36 meses y está denominado en moneda extranjera (dólares americanos). En octubre de 2022 se renovó el plazo por un periodo adicional de 36 meses.

Durante el cuarto trimestre de 2020 se firmó un contrato de arrendamiento para un edificio a la medida ("Build-to-Suit", "BTS") correspondiente al edificio Tijuana 03 en el Upsite Park Tijuana con una superficie bruta arrendable (SBA) total de 15,017m² denominado en moneda extranjera (dólares de los Estados Unidos de América), y un plazo de 60 meses.

Durante el tercer trimestre de 2021 se firmó un contrato de arrendamiento para un edificio a la medida ("Build-to-Suit", "BTS") correspondiente al edificio Tijuana 02 en el Upsite Park Tijuana con una superficie bruta arrendable (SBA) total de 29,533m² denominado en moneda extranjera (dólares de los Estados Unidos de América), y un plazo de 84 meses.

En abril del 2024 se actualizó y renovó el plazo del arrendamiento en el edificio Tijuana 02 en el Upsite Park Tijuana con una superficie bruta arrendable (SBA) total de 29,533m² denominado en moneda extranjera (dólares de los Estados Unidos de América), y un plazo de 84 meses [ver numeral (vi) "Principales clientes" en el apartado 413000-NBIS3 El fideicomiso].

2. NORTE II – CIUDAD JUÁREZ

UPSITE PARK JUÁREZ I

Objetivo: Atender la demanda de edificios industriales en Ciudad Juárez, Chihuahua.

Ubicación: Ciudad Juárez es la octava ciudad más grande en México con una población de aproximadamente 1.3 millones de personas. Junto con El Paso, Texas, conforman la segunda área metropolitana binacional más grande y adyacente en el mundo. Desde 1969, Cd. Juárez ha sido el hogar de algunas de las firmas manufactureras más grandes en el mundo, con una fuerte presencia de compañías automotrices, médicas, de electrodomésticos y aparatos electrónicos. Nuestro parque industrial está situado a 20 minutos del cruce fronterizo con El Paso, Texas y a 10 minutos del Aeropuerto Internacional de Ciudad Juárez en una de las zonas con más alta absorción en Ciudad Juárez.

Mercado: Es el segundo mercado de inmuebles industriales más grande de la frontera con Estados Unidos con un tamaño total de 8,587,893 de metros cuadrados de espacios industriales. Los principales sectores son el automotriz, biomédico, electrónico, logística y electrodomésticos, entre otros.

De acuerdo con un reporte de JLL Industrial Real Estate 2025, el mercado industrial de Ciudad Juárez presentó una dinámica atípica durante el segundo semestre de 2025. La absorción bruta registró un incremento significativo de 238%, alcanzando 206,000 m², en comparación con 62,000 m² en el mismo periodo de 2024; sin embargo, la tasa de vacancia se mantuvo elevada en 8.0%. Este comportamiento refleja una rotación relevante de inquilinos, reducciones operativas y reubicaciones corporativas que contrarrestaron la fuerte demanda, resultando en una disminución marginal del espacio disponible, de 217,000 m² a 212,000 m², a pesar del alto nivel de absorción.

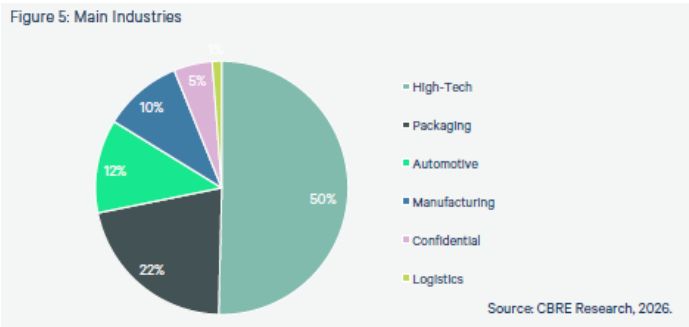
En términos de desempeño, la absorción neta alcanzó 139,000 m² en el segundo semestre de 2025, frente a 51,000 m² en el mismo periodo del año anterior, lo que representa un incremento de 169%, impulsado principalmente por un sólido tercer trimestre con 154,000 m² en nuevas transacciones de arrendamiento. Las rentas de inmuebles Clase A mostraron un ligero incremento a \$7.52 USD/m²/mes, desde \$7.42 USD/m²/mes (+1.4%), mientras que las rentas de Clase B se ajustaron a la baja a \$6.23 USD/m²/mes, desde \$6.59 USD/m²/mes (-5.4%), evidenciando una clara diferenciación entre activos premium y de gama media.

El reporte señala que la aparente contradicción entre una fuerte absorción y una reducción limitada en la vacancia se explica por la alta rotación del mercado, impulsada por ajustes operativos, relocalizaciones dentro de Ciudad Juárez y movimientos hacia otros estados del país por parte de empresas manufactureras.

A pesar de este entorno, el mercado muestra resiliencia, respaldado por una sólida demanda de nuevos espacios. No obstante, se observa una segmentación en el desempeño, donde los activos Clase A mantienen una tendencia positiva, mientras que los activos Clase B enfrentan presiones en precios. Al cierre del año, el espacio disponible ascendió a 881,000 m², con una tasa de disponibilidad que aumentó de 10.2% a 10.6%. A pesar de la rotación de inquilinos, los indicadores generales de ocupación reflejan una confianza sostenida del sector manufacturero en este corredor industrial.

Oportunidades:

Establecimiento de compañías dedicadas a la manufactura / exportación nacionales y extranjeras.
Acceso a compañías de sectores como de tecnología, manufactura, logística, automotriz, entre otras.
Excelente ubicación en el submercado más dinámico de Ciudad Juárez.



Descripción:

UPSITE PARK JUAREZ I

Edificio	Terreno (m²)	S.B.A (m²) ¹	Rentado (m²)	Estatus	Moneda
UP-CDJ-01	30,281	13,901	13,901	Rentado	USD
UP-CDJ-02	29,069	15,225	15,225	Rentado	USD
UP-CDJ-03	40,650	20,344	20,344	Rentado	USD
Total	100,000	49,470	49,470		



GENERAL

DIRECCION:

Av. Manuel Talamas C. # 10082
Fracc. Lote Bravo II, Cd. Juárez, CHIH.

CONECTIVIDAD:

Aeropuerto de Cd. Juárez (9 km)
Cruce Intl. ZARAGOZA (10 km)
Carr. Federal #45 CDJ-CHIH (5 km)

COORDENADAS:

LAT: 31°36'11.33"N
LONG: 106°23'42.55"W

CARACTERISTICAS:

- 10.0 has de terreno
- 49.5K m² de S.B.A total
- Acceso controlado
- Áreas verdes
- Vialidades de concreto asfáltico
- Amplios patios de maniobra
- Alumbrado LED
- Sistema vs Incendio central
- Edificios "Tilt-Up"

UPSITE PARK JUAREZ I

UBICACION



PLANTA GENERAL

**Actividad de Arrendamiento:**

Al 17 de marzo de 2020, derivado de una carta de intención se formalizó y firmó un contrato de arrendamiento por una SBA de 13,901 metros cuadrados (149,629 pies cuadrados) dentro del edificio CDJ 01 en el Upsite Park Juárez I. El contrato de arrendamiento contempla un plazo de 88 meses y está denominado en moneda extranjera (dólares americanos).

Durante el cuarto trimestre de 2020 se firmó un contrato de arrendamiento para un edificio a la medida ("Build-to-Suit", "BTS") dentro del parque Upsite Park Juárez I correspondiente a una porción del edificio 02 (Modulo 1) con una superficie de arrendamiento de 8,646.79 m², el cual cuenta con una superficie bruta arrendable (SBA) total de 14,935 m², denominado en moneda extranjera (dólares de los Estados Unidos de América).

El 5 de noviembre del 2021 se firmó un contrato de arrendamiento dentro del parque Upsite Park Juárez I correspondiente a una porción del edificio 02 con una superficie de arrendamiento de 6,288.07 m² el cual cuenta con una superficie bruta arrendable (SBA) total de 14,935 m², denominado en moneda extranjera (dólares de los Estados Unidos de América).

El 7 de enero del 2022 se firmó un contrato de arrendamiento para un edificio a la medida ("Build-to-Suit", BTS) dentro del parque Upsite Park Juárez I correspondiente al edificio 3 con una superficie Bruta de arrendamiento de 20,344 metros cuadrados (218,981 pies cuadrados). El contrato contempla un plazo de 120 meses y esta denominado en moneda extranjera (dólares de los Estados Unidos de América).

UPSITE PARK JUÁREZ II

Objetivo: Atender la demanda de edificios industriales en Ciudad Juárez, Chihuahua.

Ubicación: Ciudad Juárez es la octava ciudad más grande en México con una población de aproximadamente 1.3 millones de personas. Junto con El Paso, Texas, conforman la segunda área metropolitana binacional más grande y adyacente en el mundo. Desde 1969, Cd. Juárez ha sido el hogar de algunas de las firmas manufactureras más grandes en el mundo, con una fuerte presencia de compañías automotrices, médicas, de electrodomésticos y aparatos electrónicos. Nuestro parque industrial está situado a 20 minutos del cruce fronterizo con El Paso, Texas y a 10 minutos del Aeropuerto Internacional de Ciudad Juárez en una de las zonas con más alta absorción en Ciudad Juárez.

Mercado: Es el segundo mercado de inmuebles industriales más grande de la frontera con Estados Unidos con un tamaño total de 8,587,893 de metros cuadrados de espacios industriales. Los principales sectores son el automotriz, biomédico, electrónico, logística y electrodomésticos, entre otros.

De acuerdo con un reporte de JLL Industrial Real Estate 2025, el mercado industrial de Ciudad Juárez presentó una dinámica atípica durante el segundo semestre de 2025. La absorción bruta registró un incremento significativo de 238%, alcanzando 206,000 m², en comparación con 62,000 m² en el mismo periodo de 2024; sin embargo, la tasa de vacancia se mantuvo elevada en 8.0%. Este comportamiento refleja una rotación relevante de inquilinos, reducciones operativas y reubicaciones corporativas que contrarrestaron la fuerte demanda, resultando en una disminución marginal del espacio disponible, de 217,000 m² a 212,000 m², a pesar del alto nivel de absorción.

En términos de desempeño, la absorción neta alcanzó 139,000 m² en el segundo semestre de 2025, frente a 51,000 m² en el mismo periodo del año anterior, lo que representa un incremento de 169%, impulsado principalmente por un sólido tercer trimestre con 154,000 m² en nuevas transacciones de arrendamiento. Las rentas de inmuebles Clase A mostraron un ligero incremento a \$7.52 USD/m²/mes, desde \$7.42 USD/m²/mes (+1.4%), mientras que las rentas de Clase B se ajustaron a la baja a \$6.23 USD/m²/mes, desde \$6.59 USD/m²/mes (-5.4%), evidenciando una clara diferenciación entre activos premium y de gama media.

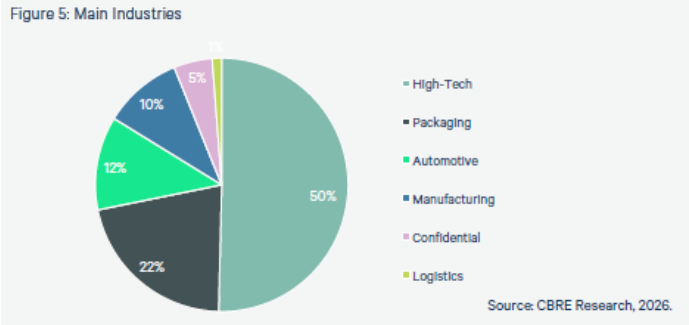
El reporte señala que la aparente contradicción entre una fuerte absorción y una reducción limitada en la vacancia se explica por la alta rotación del mercado, impulsada por ajustes operativos, relocalizaciones dentro de Ciudad Juárez y movimientos hacia otros estados del país por parte de empresas manufactureras.

A pesar de este entorno, el mercado muestra resiliencia, respaldado por una sólida demanda de nuevos espacios. No obstante, se observa una segmentación en el desempeño, donde los activos Clase A mantienen una tendencia positiva, mientras que los activos Clase B enfrentan presiones en precios. Al cierre del año, el espacio disponible ascendió a 881,000 m², con una tasa de disponibilidad que aumentó de 10.2% a 10.6%. A pesar

de la rotación de inquilinos, los indicadores generales de ocupación reflejan una confianza sostenida del sector manufacturero en este corredor industrial.

Oportunidades:

Establecimiento de compañías dedicadas a la manufactura y logística / exportación nacionales y extranjeras. Acceso a compañías de sectores como de tecnología, manufactura, logística, entre otras. Excelente ubicación en el submercado más dinámico de Ciudad Juárez.



Descripción:

UPSITE PARK JUAREZ II

Edificio	Terreno (m²)	S.B.A (m²) ¹	Rentado (m²)	Estatus	Moneda
UP-CDJ-04	37,612	18,369	18,369	Rentado	USD
UP-CDJ-05	37,612	18,369	18,369	Rentado	USD
UP-CDJ-06	69,156	34,237	34,237	Rentado	USD



GENERAL

DIRECCION:

Av. Manuel Talamas C. S/N
Fracc. Lote Bravo II, Cd. Juárez, CHIH.

CONECTIVIDAD:

Aeropuerto de Cd. Juárez (9 km)
Cruce Intl. ZARAGOZA (10 km)
Carr. Federal #45 CDJ-CHIH (5 km)

COORDENADAS:

LAT: 31°36'8.61"N
LONG: 106°23'51.80"W

CARACTERISTICAS:

- 14.4 has de terreno
- 71.0K m² de S.B.A total
- Acceso controlado
- Áreas verdes
- Vialidades de concreto asfáltico
- Amplios patios de maniobra
- Alumbrado LED
- Sistema vs Incendio central
- Edificios "Tilt-Up"



Actividad de Arrendamiento:

El 21 de septiembre del 2022 se firmó un contrato de arrendamiento dentro del parque Upsite Park Juárez II correspondiente a una porción del edificio 04 con una superficie de arrendamiento de 8,645.65 m² (93,061 pies cuadrados) el cual cuenta con una superficie bruta arrendable (SBA) total de 18,368 m² (197,722 pies cuadrados). El contrato contempla un plazo de 84 meses y esta denominado en moneda extranjera (dólares de los Estados Unidos de América).

El 3 de octubre del 2022 se firmó un contrato de arrendamiento dentro del parque Upsite Park Juárez II correspondiente a una porción del edificio 04 con una superficie de arrendamiento de 9,723 m² (104,661 pies cuadrados) el cual cuenta con una superficie bruta arrendable (SBA) total de 18,368 m² (197,722 pies cuadrados). El contrato contempla un plazo de 87 meses y esta denominado en moneda extranjera (dólares de los Estados Unidos de América).

El 30 de diciembre del 2022 se firmó un contrato de arrendamiento para un edificio a la medida ("Build-to-Suit", BTS) dentro del parque Upsite Park Juárez II correspondiente al edificio 5 con una superficie Bruta de arrendamiento de 18,368 metros cuadrados (197,722 pies cuadrados). El contrato contempla un plazo de 84 meses y esta denominado en moneda extranjera (dólares de los Estados Unidos de América).

El 30 de enero del 2023 se firmó un contrato de arrendamiento dentro del parque Upsite Park Juárez II correspondiente a una porción del edificio 06 con una superficie de arrendamiento de 19,352 m² (208,299 pies cuadrados) el cual cuenta con una superficie bruta arrendable (SBA) total de 34,237 m² (368,524 pies cuadrados). El contrato contempla un plazo de 84 meses y esta denominado en moneda extranjera (dólares de los Estados Unidos de América).

El 23 de febrero del 2024 se firmó un contrato de arrendamiento dentro del parque Upsite Park Juárez II correspondiente a la porción remanente del edificio 06 con una superficie de arrendamiento de 14,889 m² (160,260 pies cuadrados) el cual cuenta con una superficie bruta arrendable (SBA) total de 34,237 m² (368,524 pies cuadrados). El contrato contempla un plazo de 84 meses y esta denominado en moneda extranjera (dólares de los Estados Unidos de América).

3. BAJÍO II-IRAPUATO

UPSITE PARK GUANAJUATO I

Objetivo: Atender la demanda de edificios industriales en el estado de Guanajuato.

Ubicación: Guanajuato se ubica en la zona centro-norte de México. Colinda con los estados de Jalisco, Zacatecas, San Luis Potosí, Querétaro y Michoacán. Estar ubicada en el centro del país tiene implicaciones económicas importantes para el estado, ya que lo atraviesan varias de las autopistas y vías férreas principales del país. Irapuato es uno de los municipios económicamente más competitivos del estado debido a la diversidad de su industria, su infraestructura y oferta de servicios. Recientemente con el arribo de la industria automotriz y la creación de nuevos parques industriales, Irapuato retomó su crecimiento, porque, aunque algunas de estas empresas trasnacionales se ubican en Silao, el 70% de la mano de obra proviene de Irapuato, tanto administrativa como operaria.

Mercado: En años recientes, Guanajuato se ha convertido en la plataforma de manufacturera más grande de México para las empresas japonesas, gracias al establecimiento de fabricantes automotrices como Mazda, Honda y Toyota, así como la llegada de proveedores nivel 1 y 2 ("Tier 1 y 2") del mismo país.

De acuerdo con un reporte de JLL Industrial Real Estate 2025, Guanajuato se posiciona como el segundo mercado más grande del Bajío, con un inventario de 6.90 millones de m², cercano en escala al de Querétaro, aunque con dinámicas de mercado diferenciadas. Con 230,400 m² disponibles y una tasa de vacancia saludable de 3.34%, el mercado ofrece flexibilidad para los inquilinos, manteniendo al mismo tiempo fundamentos sólidos de ocupación.

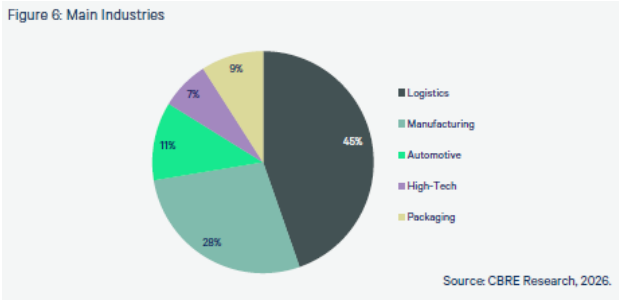
El nivel de renta promedio de \$5.40 USD/m²/mes se ubica como el más bajo de la región, posicionando a Guanajuato como la principal opción de valor para inquilinos sensibles a costos que buscan acceso al mercado del Bajío sin incurrir en precios premium. Esta ventaja competitiva ha atraído a empresas manufactureras que priorizan la eficiencia operativa por encima de ubicaciones de mayor costo.

Las nuevas entregas, por un total de 85,230 m², reflejan un crecimiento constante y moderado, mientras que una absorción de 56,368 m² sugiere una actividad de arrendamiento estable, sin patrones de expansión agresivos. Este enfoque equilibrado ha permitido evitar condiciones de sobreoferta, al tiempo que atiende la demanda identificada por parte de los inquilinos.

En términos de perspectivas, el posicionamiento de Guanajuato como un mercado de valor dentro del Bajío genera oportunidades atractivas para inquilinos enfocados en costos, manteniendo al mismo tiempo la estabilidad del mercado mediante un crecimiento controlado. La combinación de escala relevante, precios competitivos y niveles de vacancia saludables ofrece una flexibilidad operativa poco común en mercados regionales más restringidos. No obstante, el enfoque en competitividad de costos podría limitar el crecimiento de rentas en comparación con ubicaciones premium dentro del Bajío. El desempeño futuro dependerá de mantener un balance adecuado entre accesibilidad en costos e infraestructura de calidad que soporte operaciones manufactureras diversas.

Oportunidades:

Establecimiento de compañías dedicadas a la manufactura / exportación nacionales y extranjeras.
Acceso a compañías de sectores como automotriz, bienes de consumo y electrónica.
Excelente ubicación dentro del corredor automotriz de armadoras japonesas.



Descripción:

UPSITE PARK GUANAJUATO I

Edificio	Terreno (m²)	S.B.A (m²) ¹	Rentado (m²)	Estatus	Moneda
UP-IRP-01	30,719	14,493	0	Proyecto	Por definir
UP-IRP-02	32,237	15,608	0	Proyecto	Por definir
UP-IRP-03	32,169	15,608	0	Proyecto	Por definir
UP-IRP-04	31,898	15,608	0	Proyecto	Por definir
UP-IRP-05	32,190	15,608	0	Proyecto	Por definir
UP-IRP-06	32,108	15,608	0	Proyecto	Por definir
UP-IRP-07	32,002	15,608	0	Proyecto	Por definir
UP-IRP-08	40,847	20,067	0	Proyecto	Por definir
AREA DE SERVICIO	37,915				
Total	302,085	128,206	0		

NOTAS: 1.- La S.B.A de los edificios por construir es aproximada y podría variar al momento de su construcción.



GENERAL

DIRECCION:

Camino a Valencianita # 1425
Ex-Hacienda de Marquez, Silao, GTO.

CONECTIVIDAD:

Aeropuerto del Bajío (29 km)
Cruce Intl, NVO LAREDO (943 km)
Carr. Federal #45 IRP-SIL (0.5 km)

COORDENADAS:

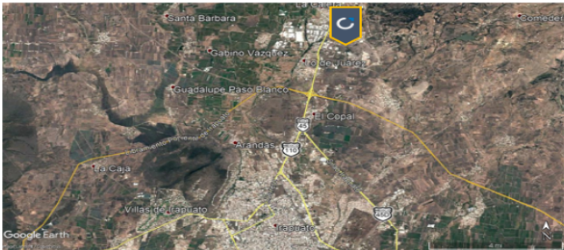
LAT: 20°46'43.47"N
LONG: 101°19'41.69"W

CARACTERISTICAS:

- 30.2 has de terreno
- 128.20K m² de S.B.A total
- Acceso controlado
- Áreas verdes
- Vialidades de concreto asfáltico
- Amplios patios de maniobra
- Alumbrado LED
- Sistema vs Incendio central
- Edificios "Tilt-Up"

UPSITE PARK GUANAJUATO I

UBICACION



PLANTA DE CONJUNTO



4. CENTRO II – NAUCALPAN

UPSITE PARK NAUCALPAN

Objetivo: Atender la demanda de edificios industriales en Naucalpan, Estado de México.

La inscripción del título de propiedad de este terreno ya fue ejecutada ante el Instituto de la Función Registral, debido a la resolución de un procedimiento de amparo iniciado por Fibra Upsite. Sin embargo, existen ciertas obligaciones a cargo del antigua propietario, así como trámites ante autoridades que están pendiente de ser cumplidas o en su caso, finalizadas, lo que ha retrasado el desarrollo de la reserva territorial del Portafolio de Inversiones en Naucalpan.

Ubicación: Naucalpan es una de las zonas industriales más importantes dentro del área metropolitana de la Ciudad de México. Es un submercado que está pasando por una etapa de reconversión que incluye nuevos edificios de oficinas, centros comerciales, centros multimodales de transporte y la renovación de accesos en la zona. Nuestra ubicación se encuentra a 500mts del Boulevard Manuel Ávila Camacho "Periférico", a 10 minutos de la zona de Polanco, del centro financiero mexicano y del corredor de oficinas más importante en la CDMX.

Mercado: El mercado industrial de la Ciudad de México alcanzó en 2025 un récord histórico con más de 1.4 millones de metros cuadrados comercializados, consolidándose como el motor nacional del sector. De acuerdo con datos de Solili, este desempeño estuvo impulsado principalmente por los prearrendamientos, que representaron cerca del 40% de las operaciones, y por las renovaciones de contratos, que aportaron

otro 39%. La confianza de los inversionistas se reflejó en la incorporación de más de 700 mil metros cuadrados de inventario Clase A y un pipeline en construcción de más de 703 mil metros cuadrados, de los cuales casi la mitad ya estaba comprometida antes de su entrega.

La diversificación geográfica dentro de la Zona Metropolitana permitió que submercados se consolidaran como polos de atracción, ofreciendo rentas más competitivas y alternativas para usuarios de última milla. Según el reporte de Solili, este fenómeno responde directamente al auge del comercio electrónico, que ha impulsado la demanda de espacios logísticos especializados. Esta dinámica ha generado un equilibrio saludable en el mercado, ampliando las opciones para los arrendatarios y fortaleciendo la resiliencia del sector frente a la presión de las rentas en corredores prime.

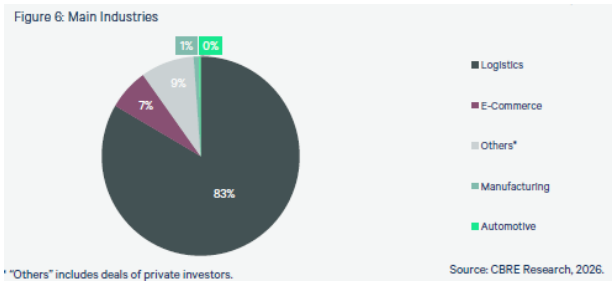
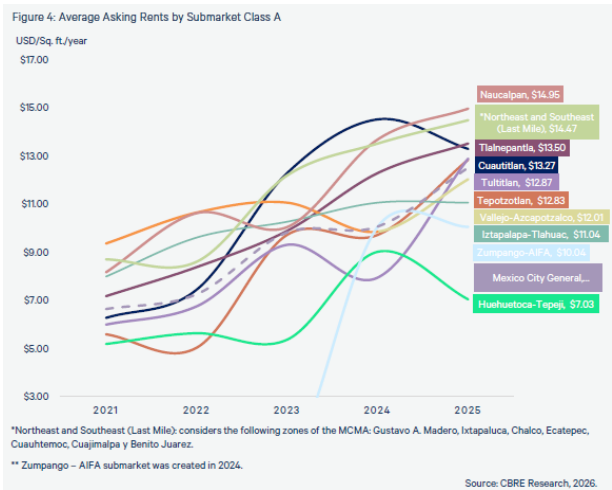
Naucalpan se posicionó como un corredor estratégico dentro del Valle de México. Aunque su volumen de absorción es menor al de la Ciudad de México, su relevancia radica en la competitividad de sus costos y en su ubicación privilegiada para la logística regional. De acuerdo con el Foro Inmobiliario del Estado de México 2025, las rentas en Naucalpan son más accesibles que en los submercados prime de la capital, lo que lo convierte en una alternativa atractiva para empresas que buscan optimizar costos sin perder conectividad con los principales centros de consumo.

El inventario de Naucalpan, históricamente dominado por naves Clase B, está experimentando una transformación con nuevos proyectos de mayor calidad que buscan elevar el estándar del parque industrial. Este proceso ha atraído a desarrolladores locales y nacionales, quienes han apostado por revitalizar el mercado con entregas recientes y planes de expansión.

En conjunto, la Ciudad de México y Naucalpan conforman un ecosistema industrial robusto y diversificado: la capital marca el ritmo nacional con absorción récord y expansión hacia submercados emergentes, mientras que Naucalpan aporta flexibilidad y eficiencia operativa, consolidándose como un aliado estratégico para empresas que buscan equilibrar costos y conectividad.

Oportunidades:

Proveer espacio de almacén para operadores logísticos de “última milla”.
Proveer espacios industriales de clase mundial accesibles para empresas nacionales, extranjeras que quieran estar a esta zona metropolitana del Valle de México. Excelente ubicación dentro de la zona metropolitana del Valle de México.



Descripción:

BTS NAUCALPAN I

Edificio	Terreno (m²)	S.B.A (m²)	Rentado (m²)	Estatus	Moneda
SUITES INDUSTRIALES	3,256	6,058	0	Proyecto	Por definir
AREAS DE OFICINA	3,979	4,648	0	Proyecto	Por definir
Total	7,235	10,707	0		

NOTAS: 1.- La S.B.A de los edificios por construir es aproximada y podría variar al momento de su construcción.



GENERAL

DIRECCION:

Av. 16 de Septiembre # 60
Col. Industrial, Naucalpan, EDO MEX.

CONECTIVIDAD:

Aeropuerto de la CDMX (20 km)
Cruce Intl. NVO LAREDO (1,100 km)
Anillo Periférico ZMVM (1.25 km)

COORDENADAS:

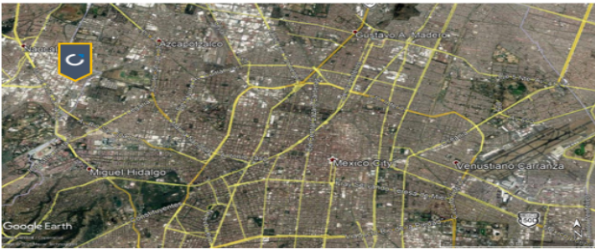
LAT: 19°27'45.07"N
LONG: 99°12'52.60"W

CARACTERISTICAS:

- 7,235 m² de terreno
- 6,058 m² de S.B.A (industrial)
- 4,648 m² de S.B.A (oficinas)
- BTS Industrial + Oficinas
- Oficinas y servicios en 3 niveles
- Espacio industrial en 2 niveles
- Alumbrado LED
- Sistema vs Incendio (sprinklers)
- Subestación eléctrica



UBICACION



PLANTA DE CONJUNTO



5. CENTRO III- TLAXCALA

EDIFICIO A LA MEDIDA (BTS) TLAXCALA

Objetivo: Atender la demanda de edificios industriales en Tlaxcala. Edificio *Build-To-Suit* de 31,920 m² de Superficie Bruta Arrendable y 84,009 m² de terreno destinado a una empresa extranjera dedicada a la exportación.

Ubicación: El edificio está localizado en la Ciudad Industrial de Xicoténcatl a 40 minutos del centro de Tlaxcala, a 55 minutos del Aeropuerto Internacional de la Ciudad de Puebla y a 60 minutos del centro de Puebla, con conectividad a las autopistas de: Puebla-México, Puebla-Veracruz y Puebla-Tlaxcala y Arco Norte.

Mercado: Señalan que Tlaxcala registró un crecimiento económico sólido, con un incremento de 3.9% en su PIB, superando el promedio nacional. Este dinamismo se reflejó en el sector inmobiliario, el cual presentó un crecimiento aproximado de 12% en operaciones de venta y arrendamiento.

En términos de mercado, destacan que, a diferencia de Puebla donde la tasa de disponibilidad se mantuvo en niveles de 2.7%, Tlaxcala mostró una mayor apertura, con nuevos desarrollos industriales que ampliaron la oferta y redujeron la presión sobre la absorción neta.

Asimismo, indican que la entidad ha fortalecido su posicionamiento como destino de inversión. En este sentido, eventos como el Foro Inmobiliario Tlaxcala 2025 han resaltado atributos como la estabilidad, la certeza jurídica y el potencial de crecimiento, reforzando la percepción de Tlaxcala como un mercado atractivo para capital nacional e internacional.

Adicionalmente, subrayan que la ubicación geográfica de Tlaxcala representa una ventaja competitiva relevante, al beneficiarse de su cercanía con mercados clave como Puebla y la Ciudad de México, lo que facilita la operación logística dentro del corredor centro-sur del país.

En cuanto a la estructura productiva, observan que, a diferencia de Puebla cuyo mercado presenta una alta concentración en el sector automotriz, Tlaxcala ha logrado diversificar su base industrial, atrayendo sectores como manufactura ligera, logística y desarrollos habitacionales vinculados a parques industriales.

Finalmente, destacan que Tlaxcala se ha posicionado como una de las entidades con mayor incremento en plusvalía inmobiliaria, registrando un crecimiento de 13.4% en vivienda con crédito hipotecario, ubicándose entre los niveles más altos a nivel nacional.

Oportunidades:

Señalan que Tlaxcala se perfila como un mercado emergente con capacidad para atraer inversión, respaldado por su estabilidad, costos competitivos y una creciente diversificación industrial.

Asimismo, destacan que uno de los principales retos será mantener el ritmo de crecimiento y consolidar la infraestructura logística necesaria para aprovechar plenamente su ubicación estratégica en la región centro del país.

Adicionalmente, consideran que, a diferencia de Puebla cuyo desempeño futuro está más vinculado a la recuperación del sector automotriz, Tlaxcala presenta un horizonte de crecimiento más amplio, sustentado en la profesionalización del sector inmobiliario y en el fortalecimiento de la confianza por parte de inversionistas.

Descripción:

BTS TLAXCALA I

Edificio	Terreno (m²)	S.B.A (m²)	Rentado (m²)	Estatus	Moneda
EDIFICIO INDSUTRIAL	84,009	30,526	30,526	Rentado	USD
OFICINAS Y SERVICIOS		1,394	1,394	Rentado	USD
Total	84,009	31,920	31,920		



GENERAL

DIRECCION:

Av. Emilio Sanchez Piedras #106-A
C. Industrial Xicotencatl I, Tetla, TLAX.

CONECTIVIDAD:

Aeropuerto CDMX (152 km)
Puerto de Veracruz (324 km)
Cruce Intl. NVO LAREDO (1,359 km)

COORDENADAS:

LAT: 19°29'15.50"N
LONG: 98° 3'33.78"W

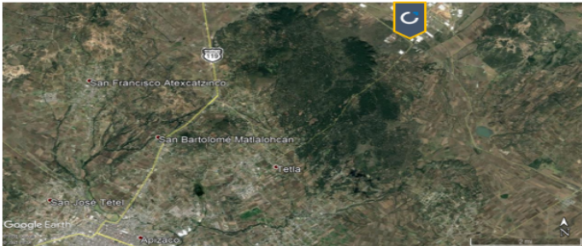
CARACTERISTICAS:

- 8.4 has de terreno
- 31.92K m² de S.B.A total
- Acceso controlado
- Áreas verdes
- Vialidades de concreto asfáltico
- Amplios patios de maniobra
- Alumbrado LED
- Subestación de 6.5 MVA
- Edificio híbrido "Tilt-Up y lamina"

BTS TLX-01



UBICACION



PLANTA DE CONJUNTO



Actividad de Arrendamiento:

El 28 de marzo de 2023 Fibra Upsite celebró un contrato de arrendamiento con una empresa extranjera dedicada a la exportación, almacenamiento, ensamble y/o manufactura de productos eléctricos. Dicho contrato contempla el arrendamiento del total de la propiedad de Tlaxcala, con una superficie de aproximadamente 31,920 mil metros cuadrados.

El contrato de arrendamiento tiene una vigencia de 120 meses calendario forzosos para ambas partes y podrá prorrogarse en 2 ocasiones por periodos de 60 meses adicionales.

6. BAJÍO IV –QUERÉTARO

UPSITE PARK QUERÉTARO I

Objetivo: Atender la demanda de edificios industriales en el estado de Querétaro. Fibra Upsite asumió el compromiso de dotar de infraestructura a esta propiedad en tres diferentes etapas [ver apartado 421000 – NBIS3 – El fideicomiso – Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios – letra f)].

Ubicación: El parque industrial en Querétaro está ubicado sobre la Autopista México-Querétaro a 20 minutos de la ciudad de Querétaro, a 15 minutos del Aeropuerto Internacional de Querétaro.

Mercado:

De acuerdo con un reporte de JLL Industrial Real Estate 2025, Querétaro se consolida como el mercado más grande de la región del Bajío, con un inventario industrial de 7.11 millones de m², fungiendo como el principal hub regional de actividad industrial y como un centro emergente para el desarrollo de centros de datos en México. El mercado cuenta con 400,100 m² de espacio disponible, lo que equivale a una tasa de vacancia saludable de 5.63%, considerando tanto el segmento industrial tradicional como el especializado en infraestructura digital.

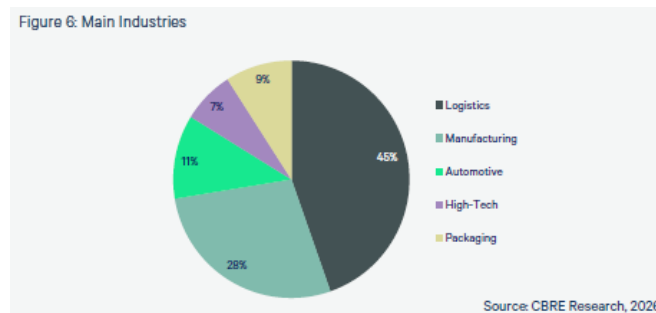
Durante el periodo, Querétaro registró entregas por 320,000 m² de nuevo inventario, acompañado de una sólida absorción de 205,384 m², impulsada por una demanda industrial robusta y el crecimiento del segmento de centros de datos. Esto se traduce en una tasa de crecimiento de 4.50%, la más alta entre los mercados del Bajío. Las rentas promedio se ubican en \$6.00 USD/m²/mes, reflejando su posición como mercado líder regional, con activos de centros de datos que alcanzan niveles premium.

El reporte destaca que la convergencia entre logística industrial y desarrollo de centros de datos genera una propuesta de valor diferenciada. Proveedores globales de servicios en la nube, como Equinix, han establecido una presencia relevante en el mercado, reconociendo ventajas estratégicas como la proximidad a la Ciudad de México, una infraestructura energética robusta y una creciente conectividad de fibra óptica. Este dinamismo dual refuerza la posición de Querétaro como el principal destino del Bajío tanto para infraestructura física como digital.

En conjunto, la escala del mercado y la diversificación de la demanda —proveniente de empresas manufactureras y tecnológicas— posicionan a Querétaro como el mercado más dinámico de la región. Su capacidad para equilibrar crecimiento y estabilidad, así como para capturar oportunidades derivadas del *nearshoring*, fortalece su liderazgo en sectores industriales tradicionales y en infraestructura digital.

OPORTUNIDADES:

Establecimiento de compañías dedicadas a la manufactura / exportación nacionales y extranjeras. Acceso a compañías de sectores como logística, manufactura, automotriz, de tecnología, entre otras. Excelente ubicación con potencial para el desarrollo de un clúster logístico.



Descripción:

UPSITE PARK QUERETARO I

Edificio	Terreno (m²)	S.B.A (m²)	Rentado (m²)	Estatus	Moneda
UP-QRO-01	20,726	9,987	0	Proyecto	Por definir
UP-QRO-02	36,637	18,023	0	Proyecto	Por definir
UP-QRO-03	86,900	40,134	0	Proyecto	Por definir
UP-QRO-04	30,593	16,068	0	Proyecto	Por definir
UP-QRO-05	59,117	24,722	0	Proyecto	Por definir
UP-QRO-06	28,572	12,868	0	Proyecto	Por definir
UP-QRO-07	26,606	11,788	0	Proyecto	Por definir
UP-QRO-08	22,821	12,263	0	Proyecto	Por definir
AREA DE SERVICIO	3,428				
Total	315,399	145,854	0		

NOTAS: 1.- La S.B.A de los edificios por construir es aproximada y podría variar al momento de su construcción.



GENERAL

DIRECCION: Autopista MEX – QRO KM 186 El Ahorcado, Pedro Escobedo, QRO	CARACTERISTICAS: • 31.5 has de terreno • 145.9K m² de S.B.A total • Acceso controlado • Áreas verdes • Vialidades de concreto asfáltico • Amplios patios de maniobra • Alumbrado LED • Sistema vs Incendio central • Edificios “Tilt-Up”
CONECTIVIDAD: Aeropuerto de la CDMX (210 km) Cruce Intl, NVO LAREDO (920 km) Carr. Federal #57D MEX-QRO (0 km)	
COORDENADAS: LAT: 20°31'49.68"N LONG: 116°52'19.83"W	

UPSITE PARK QUERETARO I



UBICACION



PLANTA DE CONJUNTO



Fibra Upsite asumió el compromiso de dotar de infraestructura a esta propiedad en tres diferentes etapas, sin embargo, no se ha podido ejecutar debido a ciertas obligaciones que están pendientes por realizar por parte el antiguo propietario [ver apartado 42100 – NBIS3 – El fideicomiso - “Adquisiciones Inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios” – letra f)].

Evolución de los activos del fideicomiso:

Al 31 de diciembre de 2018 nuestro portafolio contaba con dos terrenos con un área estimada de 219,469 metros cuadrados. Estas propiedades están ubicadas en dos de las zonas de más alto crecimiento económico del país, Tijuana y Ciudad Juárez.

Posteriormente, por virtud de la Asamblea General Extraordinaria de fecha 13 de noviembre de 2018 se aprobó la sustitución de los CBFIs destinados al proyecto Centro I “B” para la adquisición de dos terrenos ubicados en los Estados de Tlaxcala y Querétaro. En consecuencia, con fecha 20 de febrero de 2019 se realizó la aportación del terreno en el Estado de Tlaxcala con una superficie estimada de 84,009 metros cuadrados y el día 31 de diciembre de 2020 se llevó a cabo la aportación del terreno en el Estado de Querétaro con una superficie estimada de 315,399 metros cuadrados.

En adición a lo anterior, el día 09 de mayo de 2019 se llevó a cabo la aportación de un terreno de aproximadamente 302,085 metros cuadrados en el Irapuato, Guanajuato y de igual forma, el día 30 de mayo del mismo año se llevó a cabo la aportación de otro terreno en Naucalpan, Estado de México con una superficie aproximada de 7,235 metros cuadrados.

Durante el mes de marzo de 2021 Fibra Upsite concretó la adquisición de 14.4 hectáreas de reserva territorial localizada en Ciudad Juárez, Chihuahua. Esta reserva está ubicada junto a nuestro parque industrial existente y es utilizada para el desarrollo de aproximadamente 70 mil metros cuadrados adicionales de SBA.

EVOLUCION DE ADQUISICIONES DE TERRENO¹

Región	Proyecto	Ubicación	2018	2019	2020	2021	Total
Noroeste I	Upsite Park Tijuana I	Tijuana, B.C.	119,469				119,469
Norte II	Upsite Park Juarez I	Cd. Juarez, Chih.	100,000				100,000
Centro II	Co-Working Industrial	Naucalpan, Edo. Mex.		7,235			7,235
Centro III	BTS Tlaxcala	Tetla, Tlax.		84,009			84,009
Bajío II	Upsite Park Guanajuato I	Irapuato, Gto.		302,085			302,085
Bajío IV	Upsite Park Queretaro I	Pedro Escobedo, Qro.			315,399		315,399
Norte II	Upsite Park Juarez I	Cd. Juarez, Chih.				144,380	144,380
Total			219,469	393,329	315,399	144,380	1,072,577

NOTAS: 1- Area de terrenos en M²

Posterior al 2021, eso es al 31 de diciembre 2022, 2023, 2024 y 2025 no se ha hecho ninguna adquisición de terreno.

La siguiente tabla indica la superficie de terreno y la superficie bruta arrendable (SBA) estimada por proyecto, así como el valor de mercado para cada proyecto.

	Área de Terreno (m²)			Área construible estimada (m²)			Valor de Mercado (Ps.000)		
	2025	2024	2023	2025	2024	2023	2025	2024	2023
Bajo									
Querétaro	315,399	315,399	315,399	145,854	145,854	145,854	416,000	400,200	368,600
Irapuato	302,085	302,085	302,085	128,206	128,206	128,206	238,300	239,000	227,000
Total Región	617,484	617,484	617,484	274,060	274,060	274,060	654,300	639,200	595,600
Centro									
Naucalpan	7,235	7,235	7,235	10,707	10,707	10,707	119,100	112,500	112,100
Total Región	7,235	7,235	7,235	10,707	10,707	10,707	119,100	112,500	112,100
Total	624,719	624,719	624,719	284,767	284,767	284,767	773,400	751,700	707,700

Al 31 de diciembre de 2025 el portafolio de Fibra Upsite está conformado por 10 propiedades y tres reservas territoriales:

Área Bruta Rentable (ABA) (m²)

Región	Ciudad	2025	2024	2023
Baja California	Tijuana	52,970	52,970	52,970
Chihuahua	Juárez	120,447	120,447	120,447
Tlaxcala	Tlaxcala	31,920	31,920	31,920
Total		205,337	205,337	205,337

Número de edificios

Región	Ciudad	2025	2024	2023
Baja California	Tijuana	3	3	3
Chihuahua	Juárez	6	6	6
Tlaxcala	Tlaxcala	1	1	1
Total		10	10	10

Al 31 de diciembre de 2025 Fibra Upsite tiene firmados 14 contratos de arrendamiento, resultando en una tasa de ocupación de 100%, con el promedio ponderado del plazo de los arrendamientos de 6 años.

WALT (años) ⁽¹⁾

Región	Ciudad	2025	2024	2023
Baja California	Tijuana	5.6	6.5	6.2
Chihuahua	Juárez	5.5	5.9	6.7
Tlaxcala	Tlaxcala	7.8	8.8	9.8
Total		6.0	6.6	7.2

Para más información sobre los proyectos en desarrollo [ver apartado 421000 – NBIS3 – El fideicomiso – Descripción del negocio – Proyectos en desarrollo].

A continuación, se muestra la tabla de los vencimientos de dichos contratos de arrendamiento:

Vencimientos (base ingresos)

Año	% de las rentas
2026	0%
2027	0%
2028	0%

2029	0%
2030	23.6%
2031	26.5%
> 2032	49.9%
Total	100.0%

Los ingresos totales al cierre del 31 de diciembre de 2025 ascendieron a Ps.304,359,276, lo que representa un incremento respecto a Ps.273,731,401 en 2024. A su vez, en 2024 los ingresos mostraron un crecimiento significativo frente a 2023, cuando se ubicaron en Ps.188,767,562. Este incremento se explica principalmente por el aumento en los ingresos por arrendamiento, que pasaron de Ps.176,503,725 en 2023 a Ps.255,110,105 en 2024 y a Ps.286,312,743 en 2025.

Los gastos de administración totalizaron Ps.108,606,296 al cierre de 2025, en comparación con Ps.104,320,639 en 2024, mostrando un ligero incremento. En contraste, en 2024 se observó una reducción relevante frente a 2023, cuando estos ascendieron a Ps.131,296,678.

Como resultado, la utilidad de operación al cierre de 2025 fue de Ps.173,218,282, superior a los Ps.146,723,397 registrados en 2024. A su vez, en 2024 se presentó una mejora significativa respecto a 2023, cuando la utilidad de operación fue de Ps.41,463,678.

Durante 2025, la Fibra registró otros ingresos por Ps.96,158,982, en comparación con Ps.474,855 en 2024, lo que representa un incremento considerable. En 2023, este rubro registró una pérdida de Ps.5,108,118.

El resultado integral de financiamiento al cierre de 2025 fue positivo por Ps.46,937,906, en contraste con un resultado negativo de Ps.309,668,264 en 2024. Esta variación se explica principalmente por una utilidad cambiaria de Ps.141,258,740 en 2025, comparada con una pérdida cambiaria de Ps.224,763,340 en 2024. Por su parte, en 2024 el resultado fue inferior al de 2023, cuando se registró un resultado positivo de Ps.49,089,659.

El ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión ascendió a Ps.27,849,157 en 2025, significativamente menor al registrado en 2024 por Ps.1,266,716,145. En contraste, en 2023 se registró un ajuste negativo de Ps.78,449,727.

Como resultado de lo anterior, la utilidad neta del periodo al cierre de 2025 fue de Ps.344,164,327, en comparación con Ps.1,104,246,132 en 2024. A su vez, en 2024 se observó un incremento sustancial frente a 2023, cuando la utilidad neta fue de Ps.6,995,492.

Finalmente, la utilidad neta e integral básica por CBFi se ubicó en 6.1837 en 2025, comparada con 19.6285 en 2024 y 0.1243 en 2023. El número de CBFIs en circulación al cierre de 2025 fue de 55,656,259, en comparación con 56,257,365 en 2024 y 2023.

Desempeño de los activos del fideicomiso:

A partir de las adquisiciones de terreno antes mencionadas y en apego a nuestro plan de desarrollo, hemos construido infraestructura y edificios dentro de algunos de nuestros proyectos, los cuales conforman nuestro portafolio de edificios actual el cual ha evolucionado de la siguiente manera:

Las Propiedad de Inversión al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, expresada en miles de pesos mexicanos, se presenta a continuación:

Propiedad	Saldos al 31 de diciembre de 2024	Adquisiciones (Bajas y traspasos)	Adiciones por construcciones y/o gastos notariales	Efecto por ajuste de valuación	Saldos al 31 de diciembre de 2025
Terreno Centro II	\$ 112,500	\$ -	\$ -	\$ 6,600	\$ 119,100
Terreno Bajío II	239,000	-	-	(700)	238,300
Terreno Bajío IV	400,200	-	-	15,800	416,000
Inmuebles productivos - Infraestructura, mejoras y construcción	<u>4,352,999</u>	<u>1,748</u>	<u>9,242</u>	<u>6,149</u>	<u>4,370,138</u>
Saldo final	<u>\$ 5,104,699</u>	<u>\$ 1,748</u>	<u>\$ 9,242</u>	<u>\$ 27,849</u>	<u>\$ 5,143,538</u>

Propiedad	Saldos al 31 de diciembre de 2023	Adquisiciones (Bajas y traspasos)	Adiciones por construcciones y/o gastos notariales	Efecto por ajuste de valuación	Saldos al 31 de diciembre de 2024
Terreno Centro II	\$ 112,200	\$ -	\$ -	\$ 300	\$ 112,500
Terreno Bajío II	209,000	-	-	30,000	239,000
Terreno Bajío IV	384,400	-	-	15,800	400,200
Inmuebles productivos -	<u>3,097,689</u>	<u>32,270</u>	<u>-</u>	<u>1,223,040</u>	<u>4,352,999</u>

Infraestructura, mejoras y construcción

Saldo final	\$ 3,803,289	\$ 34,694	\$ -	\$ 1,269,140	\$ 5,104,699
Propiedad	Saldos al 31 de diciembre de 2022	Adquisiciones (Bajas y traspasos)	Adiciones por construcciones y/o gastos notariales	Efecto por ajuste de valuación	Saldos al 31 de diciembre de 2023
Terrenos Centro II	\$ 112,100	\$ -	\$ -	\$ 100	\$ 112,200
Terrenos Bajío II	227,000	-	-	(18,000)	209,000
Terrenos Bajío IV	368,600	-	-	15,800	384,400
Inmuebles productivos - Infraestructura, mejoras y construcción	2,764,940	-	408,552	(75,803)	3,097,689
Saldo final	\$ 3,472,640	\$ -	\$ 408,552	\$ (77,903)	\$ 3,803,289

La infraestructura, mejoras y construcción al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 se presenta a continuación:

Edificio	Saldos al 31 de diciembre de 2024	Inversiones	Reclasificaciones	Efecto por ajuste de valuación	Saldos al 31 de diciembre de 2025
Inmuebles productivos:					
Noroeste I	\$ 1,278,407	\$ -	\$ -	\$ 9,706	\$ 1,288,113
Norte II	2,567,061	-	76,717	11,441	2,655,219
Centro III	475,261	-	578	(14,452)	461,387
Infraestructura, mejoras y construcción	32,270	1,748	(68,053)	(546)	(34,581)
Saldo final	\$ 4,352,999	\$ 65,276	\$ (19,705)	\$ 6,149	\$ 4,370,138
Edificio	Saldos al 31 de diciembre de 2023	Inversiones	Reclasificaciones	Efecto por ajuste de valuación	Saldos al 31 de diciembre de 2024
Inmuebles productivos:					
Noroeste I	\$ 885,219	\$ -	\$ -	\$ 393,188	\$ 1,278,407
Norte II	1,859,974	-	-	707,087	2,567,061
Centro III	352,496	-	-	122,765	475,261
Infraestructura, mejoras y construcción	-	32,270	-	-	32,270
Saldo final	\$ 3,097,689	\$ 32,270	\$ -	\$ 1,223,040	\$ 4,352,999
Edificio	Saldos al 31 de diciembre de 2022	Inversiones	Reclasificaciones	Efecto por ajuste de valuación	Saldos al 31 de diciembre de 2023
Inmuebles productivos:					
Noroeste I	\$ 896,825	\$ 348	\$ -	\$ (11,954)	\$ 885,219
Norte II	1,500,166	10,890	315,363	33,555	1,859,974
Centro III	331,716	6,394	-	14,386	352,496
Infraestructura, mejoras y construcción	36,233	390,920	(315,363)	(111,790)	-
Saldo final	\$ 2,764,940	\$ 408,552	\$ -	\$ (75,803)	\$ 3,097,689

Para más información sobre el flujo de efectivo del Fideicomiso ver el apartado [[425000 – NBIS3] – Información financiera del fideicomiso – apartado de Situación financiera, liquidez y recursos de capital de fideicomiso – Flujo de Efectivo].

Al 31 de diciembre de 2025, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.5,143,537,633, mostrando un incremento de 0.8% respecto a 2024. Por su parte, en 2024 el portafolio registró un crecimiento significativo frente a 2023, al pasar de Ps.3,803,288,582 a Ps.5,104,699,055.

Índices financieros

Otro Información Financiera (pesos mexicanos)

	31-Dec-25	31-Dec-24	31-Dec-23
Ingreso operativo neto (ION)	281,824,578	251,044,036	172,760,356
Margen de Ingreso Operativo Neto	92.60%	91.71%	91.52%
UAFIDA	173,218,282	146,723,397	41,463,678
Magen UAFIDA	56.91%	53.60%	21.97%
FFO	171,988,808	58,861,260	(18,762,135)

Los estados financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 han sido reclasificados en el rubro de ingresos para conformar su presentación con la utilizada en 2024 acorde a la operación correspondiente.

El ingreso operativo neto fue de Ps.281,824,578 al 31 de diciembre de 2025, con un margen ION de 92.6%. El ingreso operativo neto ajustado de los doce meses de 2024 fue de Ps.251,044,036 con el margen operativo neto de 91.7%, en comparación con Ps.172,760,356 y el margen operativo neto de 91.5% en el mismo período de 2023.

El UAFIDA al 31 de diciembre de 2025 fue de Ps.173,218,282 y con el margen de 56.9%. El UAFIDA fue de Ps.146,723,397 con el margen de 53.6% al cierre de 31 de diciembre de 2024, y Ps.41,463,678 con el margen de 22.0% al cierre de 31 de diciembre de 2023.

El flujo de operación (FFO) al 31 de diciembre de 2025 fue de Ps.171,988,808. El FFO presentó un resultado positivo de Ps.58,861,260 al cierre de 2024 en comparación con el resultado negativo de Ps.18,762,135 al cierre de 2023.

El FFO de la Fibra está calculado de acuerdo con la guía propuesta por la AMEFIBRA.

Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:

En el prospecto de la Oferta Pública Inicial (OPI), Fibra Upsite presentó un calendario para los distintos desarrollos dentro de su portafolio de oportunidades de inversión. Dicho plan abarcaba el primer ciclo de inversión para los años 2018-2024.

Inicialmente, Fibra Upsite tenía previsto desarrollar aproximadamente 211 mil metros cuadrados (Tabla 1), conforme al calendario de construcción presentado en la Tabla 2 y con las fechas de estabilización indicadas en la Tabla 3.

Al 31 de diciembre de 2024 ni al 31 de diciembre de 2025 Fibra no tenía ningún proyecto en construcción, ya que se encuentra en la etapa de levantamiento de capital para poder lanzar nuevo programa de inversión.

Tabla 1.

	AREAS		
	TERRENO	PROSPECTO	REAL
NOROESTE I	119,469 m²	50,906 m²	52,970 m²
NORTE II	100,000 m²	44,191 m²	49,471 m²
NORTE I	144,000 m²	96,991 m²	70,976 m²
TLAXCALA / CENTRO I	84,009 m²	19,488 m²	31,920 m²
	447,478 m²	211,576 m²	205,337 m²

Tabla 2.

CONSTRUCCIÓN			
	PROSPECTO	REAL	DIFERENCIA
NOROESTE I	31-Jan-23	31-Mar-22	- 10 Meses
NORTE II	31-Jul-21	30-Sep-22	14 Meses
NORTE I	30-Sep-24	30-Jun-23	- 15 Meses
TLAXCALA / CENTRO I	31-Aug-21	31-Jan-20	- 19 Meses
- 8 Meses			

Tabla 3.

ESTABILIZACIÓN			
	PROSPECTO	REAL	DIFERENCIA
NOROESTE I	31-Jul-23	31-Mar-22	- 16 Meses
NORTE II	31-Oct-21	30-Sep-22	11 Meses
NORTE I	31-Mar-25	31-Dec-23	- 15 Meses
TLAXCALA / CENTRO I	28-Feb-22	31-Mar-20	- 23 Meses
- 11 Meses			

Inicialmente, Fibra Upsite tenía previsto desarrollar aproximadamente 211,000 metros cuadrados, de acuerdo con el calendario de construcción establecido y las fechas de estabilización proyectadas en el Prospecto de Colocación, sin embargo, al 31 de diciembre de 2024, el portafolio de Fibra Upsite contaba con 205,337 metros cuadrados de Superficie Bruta Arrendable. Asimismo, los edificios desarrollados se encuentran en las ubicaciones donde Fibra Upsite tiene reservas territoriales, en los estados de Baja California, Chihuahua y Tlaxcala, quedando pendiente el desarrollo en los estados de México, Querétaro y Guanajuato.

Destacablemente, la construcción del portafolio se completó ocho meses antes de lo estimado, y su estabilización se logró 11 meses antes de lo programado. Este desempeño sobresaliente refleja la sólida ejecución y eficiencia operativa del Administrador, quien no solo cumplió con los compromisos establecidos en el prospecto de colocación, sino que superó ampliamente las expectativas iniciales. La anticipada finalización y estabilización de los activos consolidan a Fibra Upsite como un referente en el sector, demostrando su capacidad para materializar proyectos de alta calidad en tiempos récord y maximizar el valor para sus inversionistas.

El 100% de nuestro portafolio está rentado a largo plazo y los contratos de arrendamiento en su totalidad son en dólares americanos. Esto refleja una mayor eficiencia por parte del Administrador de Fibra Upsite en el desarrollo y estabilización del portafolio, en beneficio de nuestros inversionistas.

La utilidad neta del periodo al cierre de 2025 fue de Ps.344,164,327, en comparación con Ps.1,104,246,132 en 2024. A su vez, en 2024 se observó un incremento sustancial frente a 2023, cuando la utilidad neta fue de Ps.6,995,492.

Finalmente, la utilidad neta e integral básica por CBFi se ubicó en 6.1837 en 2025, comparada con 19.6285 en 2024 y 0.1243 en 2023. El número de CBFIs en circulación al cierre de 2025 fue de 55,656,259, en comparación con 56,257,365 en 2024 y 2023.

Derivado del progreso alcanzado en la estabilización de nuestro portafolio y a nuestros resultados financieros, Fibra Upsite amplió su línea de crédito global con Bancomext por USD\$50 millones adicionales para llegar a un total de USD\$150 millones. Estos recursos le permitirán seguir desarrollando su portafolio orgánicamente.

La principal métrica financiera estratégica planteada en nuestra tesis de inversión inicial se sustenta en el valor generado por el crecimiento del "NAV" (Net Asset Value por sus siglas en inglés y que para cuyo cálculo el Fideicomiso excluye los pagos y rentas anticipadas) por CBFi. Al cierre de 31 de diciembre de 2025 este fue de Ps.76.82 por CBFi comparando con Ps.79.93 por CBFi el cierre de 2024, y con Ps.55.46 por CBFi al 31 de diciembre de 2023. La tasa de crecimiento anual compuesta (CAGR por sus siglas en inglés) desde el último evento de capitalización (agosto 2021) fue de 19.62%.

Ps.	2025	2024	2023
Total Propiedades de Inversión	5,143,537,633	5,104,699,055	3,803,288,582
Efectivo y equivalentes de efectivo ¹⁾	772,772,583	1,285,084,799	607,417,742
Cuentas por cobrar	0	0	1,276,512
Impuesto al valor agregado por recuperar ²⁾	20,372,798	73,971,455	180,840,817
Total	5,936,683,015	6,463,755,310	4,592,823,652
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados ³⁾	(5,082,474)	(3,632,354)	(3,723,300)
Deuda de largo plazo y porción circulante de deuda a largo plazo	(2,027,714,828)	(2,359,627,174)	(1,473,262,558)

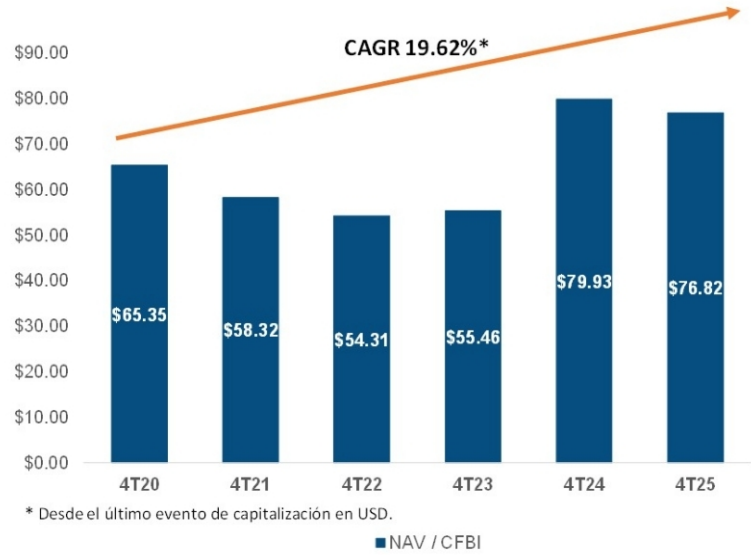
Total	(2,032,797,303)	(2,363,259,529)	(1,476,985,857)
NAV Ajustado	3,903,885,712	4,100,495,781	3,115,837,795
NAV por CBFi en Circulación	76.82	79.93	55.46
CBFi con derechos económicos	50,815,550 CBFIs	51,301,664 CBFIs	56,257,365 CBFIs
Fondo de Recompra	1,223,754 CBFIs	2,812,868 CBFIs	-
Fideicomiso Escrow	1,405,193 CBFIs	2,142,833 CBFIs	-
Total CBFIs en circulación	53,444,497 CBFIs	56,257,365 CBFIs	56,257,365 CBFIs

1) Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, en este renglón se incluye de Efectivo Restringido de Ps.7,803,349, Ps.8,575,594 y Ps.6,756,077, respectivamente.

2) Se netea el impuesto al valor agregado por recuperar con el impuesto por pagar.

3) Al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, en este renglón se incluyen únicamente "otras cuentas por pagar" que provienen de las facturas emitidas y no pagadas al cierre de cada año, y fueron de Ps.3,632,354 y Ps.3,723,300, respetivamente. A lo anterior se debe de sumar, la cuenta de "otros pasivos acumulados y partes relacionados" de Ps.734,601 y Ps.46,354,19 respectivamente, para totalizar "Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados y partes relacionadas" de Pasivo Circulante al 31 de diciembre de 2024 de Ps.4,366,955 y al 31 de diciembre de 2023 de Ps.50,077,495.

Al 31 de diciembre de 2022 se incluye Ps.83,587,042 de la cuenta "Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados y partes relacionadas" de Pasivo Circulante.



Nuestro apalancamiento operativo nos permitirá ir creciendo progresivamente nuestro “FFO” por CBFi, dado que tenemos un “Management” integrado y alineado con los intereses de los inversionistas, ya que la administración trabaja bajo un presupuesto de operación, aprobado por el Comité Técnico de Fibra Upsite y no bajo un esquema de comisiones. Esto le permite a la Fibra mantener costos y gastos de operación competitivos, es decir, dichos gastos en ningún momento incrementarán proporcionalmente al crecimiento de los ingresos, así como al incremento del valor de las propiedades de inversión.

Proceso de desinversión

Una vez que los proyectos incluidos en el portafolio de propiedades hayan alcanzado un nivel de estabilización, el Administrador procederá a capitalizar de manera selectiva el valor residual de dichos proyectos mediante la enajenación de los bienes inmuebles. El objetivo es que los Tenedores de CBFIs puedan capturar los rendimientos derivados de la compresión en las tasas de capitalización que puedan estar disponibles en el mercado. Este análisis se realizará caso por caso, bajo la revisión y aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda.

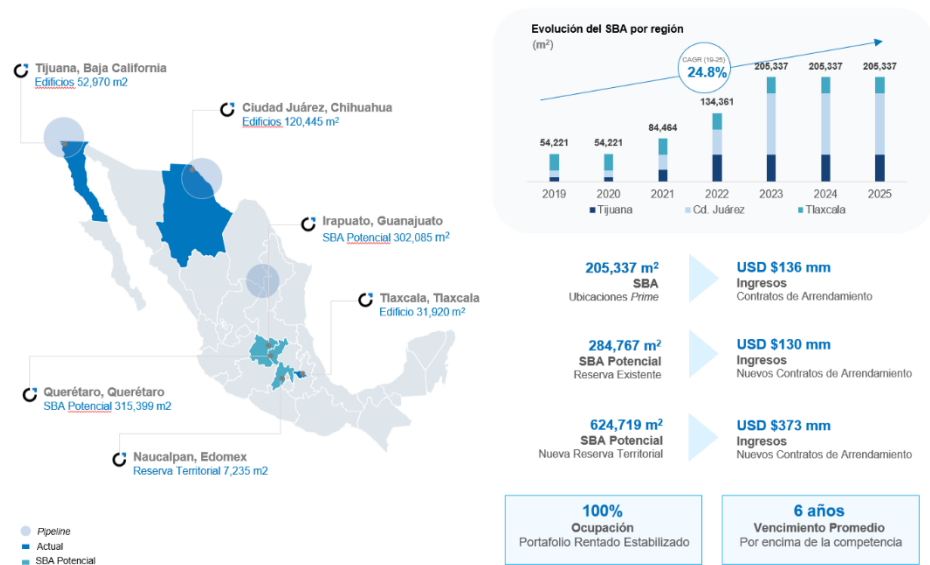
Plan de negocios 2026 – 2031

El ciclo de inversión planteado en el prospecto de colocación relativo a la Oferta Pública Inicial de 2018 ha concluido conforme a los términos establecidos originalmente. Dado que Fibra Upsite es un vehículo de desarrollo y aún cuenta con reservas territoriales, una alternativa de crecimiento

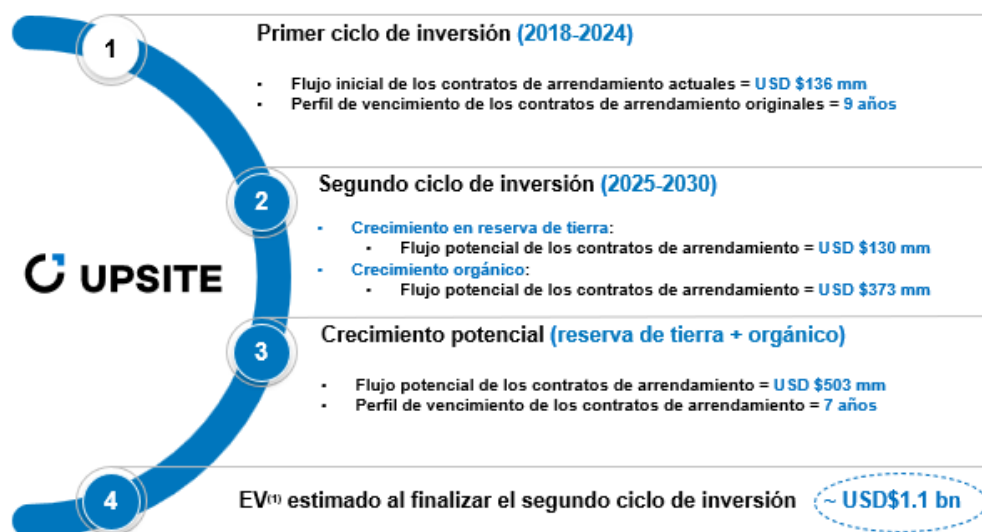
para el futuro es realizar un levantamiento de capital destinado tanto al desarrollo de estas reservas como a la adquisición de nuevas reservas territoriales en los mercados más dinámicos del país, particularmente en la zona fronteriza.

El plan de inversión contempla tanto el desarrollo orgánico como inorgánico. Algunas de las zonas prioritarias para el desarrollo son las siguientes:

- Querétaro: Reserva territorial
- Irapuato: Reserva territorial
- Naucalpan: Reserva territorial
- Tijuana: Adquisición de tierra
- Ciudad Juárez: Adquisición de tierra
- Monterrey: Adquisición de tierra
- Saltillo: Adquisición de tierra
- Guadalajara: Adquisición de tierra
- De manera selectiva, la adquisición de bienes inmuebles ya desarrollados, parcial o totalmente estabilizados



El objetivo de este plan de negocios 2026-2031 es incrementar de manera significativa el portafolio actual, aprovechando las oportunidades que surgen en el sector inmobiliario industrial de México.

Key investment highlights**Reservas de tierra en ubicaciones estratégicas****Reserva Territorial Ubicaciones Prime**

1	Upsite Park Naucalpan I 1 Edificio Industrial con Oficinas SBA Potencial 10,707 m² Ingresos Potenciales USD\$ 16 M
2	Upsite Park Querétaro I 8 Edificios Industriales SBA Potencial 145,864 m² Ingresos Potenciales USD\$ 65 M
3	Upsite Park Irapuato I 8 Edificios Industriales SBA Potencial 128,206 m² Ingresos Potenciales USD\$ 49 M



La estrategia general de crecimiento contempla los siguientes criterios de inversión:

- Expansión del portafolio de propiedades
- Inversiones en mercados con precios de renta elevados y con una tendencia al alza
- Atracción de clientes en industrias de alto crecimiento y conectadas con cadenas de suministro globales
- Contratos de arrendamiento con un perfil de largo plazo
- Contratos de arrendamiento con mecanismos ágiles para la ejecución de garantías
- Co-inversiones potenciales con socios estratégicos
- Los criterios de selección que guiarán este proceso incluyen:
- Disponibilidad de servicios (energía eléctrica, agua, vialidades/accesos)
- Análisis de rentabilidad por proyecto (costo de tierra + costo de infraestructura y desarrollo)

- Análisis de mercado: competencia y efectos reales del "nearshoring" (demanda potencial)
- Número de edificios a desarrollar por tipo de producto y ubicación

Para la ejecución del plan de negocios 2026–2031, se pretende obtener la autorización de la CNBV para un programa de colocación de CBFIs y CBFs, lo que permitirá acceder a capital y deuda proveniente del mercado público.

Con base en el plan de crecimiento 2026–2031, el Administrador contempla una potencial emisión de aproximadamente 5,000 millones de pesos.

Diseño de Naves Clase “A”



Edificios Industriales Estándar

- ✓ Flexibilidad para múltiples arrendatarios.
- ✓ Entrega rápida en comparación con BTS.
- ✓ Altos estándares de construcción, reduciendo costos operativos.
- ✓ El arrendatario puede ver el producto antes de firmar.

Edificios a la Medida (BTS - Build to Suit)

- ✓ Diseño personalizado para maximizar eficiencia y accesibilidad.
- ✓ Ubicación estratégica en mercados clave de México.
- ✓ Optimización de espacio e instalaciones especializadas.
- ✓ Planeación de expansiones y contratos de arrendamiento a largo plazo.

01

Award-winning designer en California, EUA

02

Método de construcción es Tilt-up en todas nuestras naves

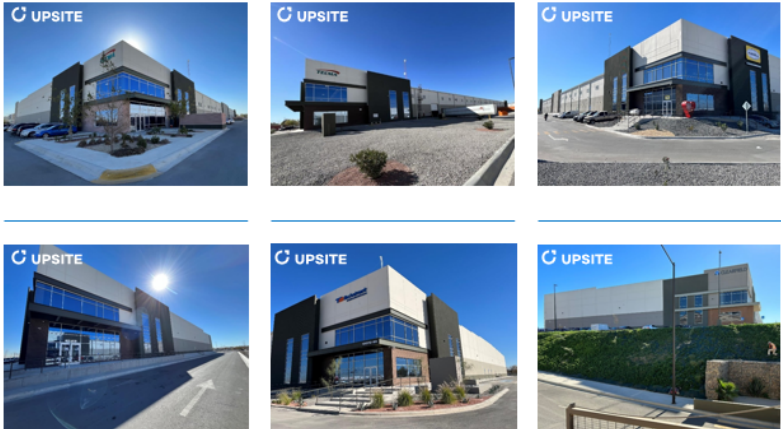
03

Materiales locales y con economías de escala

04

Todas las naves son ecoeficientes basadas en lineamientos LEED

Tour virtual de las propiedades



Para más información sobre las Reservas Territoriales a desarrollar por Fibra Upsite en este plan de crecimiento, consulte el apartado [413000 – NBIS3] – Resumen Ejecutivo – Historial del portafolio].

En el prospecto de la Oferta Pública Inicial (OPI), Fibra Upsite presentó un calendario para los diferentes desarrollos dentro de su Portafolio de Oportunidades de Inversión [ver apartado 413000 – NBIS3 – Cumplimiento de Plan de negocios].

La descripción de las principales inversiones desarrolladas para cumplir con el Plan de Negocios se encuentra en el apartado [421000 – NBIS3 – Desempeño de los activos del fideicomiso].



I) Contrato de Fideicomiso

Fibra Upsite se constituyó como un fideicomiso conforme a las leyes de México el 12 de junio de 2018. Una copia del Contrato de Fideicomiso ha sido registrada ante CNBV y la BMV y está disponible para consulta en la BMV.

Partes del Fideicomiso

- Fideicomitente: Upsite México, S.A.P.I. DE C.V.
- Representante Común: Altor Casa de Bolsa S.A de C.V.,
- Fiduciario: Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria.
- Administrador: Operadora Upsite, S.A.P.I de C.V.,

Patrimonio del Fideicomiso

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado, entre otras cosas, por todo lo siguiente: (i) aportación inicial; (ii) Bienes Inmuebles Aportados y los Bienes Inmuebles Adquiridos por el Fideicomiso; (iii) Contratos de Arrendamiento y los Derechos de Arrendamiento que sean aportados al Fideicomiso; (iv) recursos derivados de la Colocación pública o privada, según sea el caso, de CBFIs; (v) ingresos por Arrendamiento; (vi) recursos que obtenga el Fiduciario derivados de cualquier préstamo, crédito o financiamiento, ya sea de instituciones financieras nacionales o extranjeras; (vii) producto de la venta de uno o más Bienes Inmuebles o de Derechos por parte del Fiduciario.

Fines

El fin primordial del Fideicomiso es el desarrollo y construcción y la adquisición de Bienes Inmuebles que se destinen al arrendamiento o la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Bienes Inmuebles, así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria o fiduciaria de los bienes arrendados, dentro de México.

Nuestro Fideicomiso entre sus fines también se centran, entre otros: (i) el Fiduciario sea el único y legítimo titular de los bienes y derechos que actualmente o en el futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso; (ii) desarrollo y construcción de todo tipo de edificios e instalaciones en los Bienes Inmuebles; (iii) la adquisición de Bienes Inmuebles; (iv) la celebración de Contratos de Arrendamiento, a través del Administrador; (v) la venta o disposición de uno o más Bienes Inmuebles, Derechos o bienes que por cualquier causa formen parte del Patrimonio del Fideicomiso; (vi) adquirir cualquier participación accionaria en cualquier tipo de sociedad mercantil cuyo objeto principal sea consistente con el fin primordial del Fideicomiso, o vender todo o cualquier parte de dicha participación accionaria; (vii) celebrar con terceros todo tipo de asociaciones, coinversiones (joint ventures), asociaciones en participación u otros convenios similares que estén exclusivamente relacionados con los fines principales del Fideicomiso; (viii) llevar a cabo una o más emisiones de todo tipo de valores de deuda con cargo al Patrimonio del Fideicomiso para ser colocados entre el gran público inversionista en México o en el extranjero; (ix) contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, uno o más préstamos, créditos o financiamientos, con instituciones financieras nacionales o extranjeras, (x) presentar, a través del Administrador, todas las declaraciones fiscales y llevar a cabo el pago puntual y oportuno, con cargo exclusivo al Patrimonio del Fideicomiso, de todos los impuestos, derechos y contribuciones aplicables conforme a la ley vigente; (xi) preparar y presentar cualesquiera reportes o informes sean requeridos por parte de cualquier autoridad gubernamental o de cualquier otra forma deban entregarse conforme a la LMV o a la ley aplicable; (xii) contratar y remover o sustituir al Auditor Externo.

Plazo y Terminación

De conformidad con nuestro Fideicomiso, tendremos el plazo máximo permitido por la LGTOC. El fideicomiso se podrá dar por terminado (i) por acuerdo de la Asamblea de Tenedores o (ii) o en caso de que el Patrimonio del Fideicomiso se encuentren en algunos de los supuestos previstos en el mismo.

Liquidación del Fideicomiso

A la terminación de nuestro fideicomiso, el proceso de liquidación con respecto a los activos procederá, entre otras cosas, de la siguiente manera: (i) el Comité Técnico deberá tomar las medidas necesarias para llevar a cabo la venta o disposición de todos los Bienes Inmuebles, Derechos y demás activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores; (ii) el Administrador, directa o indirectamente, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, estará a cargo de llevar a cabo todos los actos necesarios para dicha liquidación, en términos de lo indicado por el Comité Técnico; (iii) el Comité Técnico podrá contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso a todo tipo de asesores, incluyendo la banca de inversión, para resolver sobre las medidas y procedimientos para la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo procesos de licitación privada o pública para la venta y disposición de todos los activos no líquidos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso; (iv) hechos líquidos todos los activos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, y pagados todos los pasivos, gastos, impuestos y demás carga que pesen sobre este, el Comité técnico aprobará, con la previa opinión del Comité de Auditoría, el balance final de liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, el cual será sometido a la aprobación de la Asamblea de Tenedores; (v) el Fiduciario de conformidad con las instrucciones que reciba, distribuirá su producto entre los Tenedores de CBFIs. El Comité Técnico podrá autorizar distribuciones parciales a cuenta de la distribución final.

Comité Técnico y los Comités de Apoyo

Nuestro Comité Técnico se establecerá de conformidad con lo establecido por el artículo 80 de la LIC y por lo establecido en el Fideicomiso, el cual permanecerá en funciones durante la vigencia del Fideicomiso. El Comité Técnico supervisará al Administrador y tendrá a su cargo la definición de la estrategia del Fideicomiso para el logro y consecuencia de sus fines. La administración integral del Patrimonio del Fideicomiso para el logro y consecuencia de los fines del Fideicomiso se encomienda al Administrador conforme a lo previsto en el contrato de administración, bajo la supervisión del Comité Técnico.

Los comités de apoyo del Comité Técnico son; el de Auditoría, Prácticas Societarias, Comité de Inversión y el Comité de Nominaciones; cada uno de ellos con las funciones y atribuciones establecidas en el Fideicomiso y en la normatividad aplicable.

II) Convenio Modificatorio y de Sustitución de Representante Común al Contrato de Fideicomiso.

El 6 de agosto de 2025 se formalizó el Convenio Modificatorio y de Sustitución de Representante Común al Contrato de Fideicomiso, mediante el cual CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple fue sustituido por Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V. como representante común del Contrato de Fideicomiso.

III) Contrato de Administración

Por virtud del Contrato de Administración, el Fiduciario contrató y encomendó a Operadora Upsite la administración integral de los fines y del Patrimonio del Fideicomiso, bajo la dirección y supervisión del Comité Técnico.

El Administrador asume la administración integral del Patrimonio del Fideicomiso, que incluye todos los actos necesarios para el desarrollo, ejecución y cumplimiento de dichos fines conforme a sanas prácticas de administración.

Obligaciones y responsabilidades

De manera enunciativa, más no limitativa, los Servicios incluyen, entre otros lo siguiente: (i) diseñar, desarrollar y conseguir los fines del Fideicomiso, según sea modificado de tiempo en tiempo con la aprobación del Comité Técnico, y llevar a cabo su ejecución e implementación; (ii) el desarrollo y construcción de todo tipo de Bienes Inmuebles, incluyendo el mantenimiento y mejora de los mismos, todo ello con cargo al Patrimonio del Fideicomiso; (iii) la adquisición o coinversión con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o venta de Bienes Inmuebles o Derechos, por un monto que represente menos del cinco por ciento (5%) del Patrimonio del Fideicomiso, tomando en cuenta las cifras del último trimestre reportado; (iv) la comercialización de los Bienes Inmuebles y Derechos; (v) la administración cotidiana de los Bienes Inmuebles y Derechos; (vi) la contabilidad y control interno del Fideicomiso, conforme a las instrucciones del Comité Técnico y oyendo la opinión previa del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas Societarias; (vii) la asistencia legal y jurídica cotidiana que pueda requerirse en la consecución y logro de los fines del Fideicomiso; en el entendido que dicha asistencia correrá con cargo exclusivo al Patrimonio del Fideicomiso; (viii) la preparación de todas las declaraciones fiscales aplicables al Fideicomiso, así como los reportes necesarios al Fiduciario para el pago oportuno de todos los impuestos, derechos y contribuciones de carácter federal, estatal o municipal que sean aplicables; (ix) la preparación de todo tipo de reportes para el Comité Técnico, el Comité de Inversiones, el Comité de Auditoría, el Comité de Prácticas Societarias, el Comité de Nominaciones, la Asamblea de Tenedores y los que razonablemente requiera el Fiduciario, que sean necesarios para la toma de decisiones conforme a sanas prácticas de la industria, así como para cumplir con las obligaciones del Fiduciario y del Fideicomiso en relación con la normatividad aplicable conforme a la LMV y a la Circular Única de Emisoras; (x) obtener todos los permisos, autorizaciones o concesiones de carácter federal, estatal o municipal que sean necesarios para el desarrollo y ejecución del Proyecto y para el logro y consecución de los fines del Fideicomiso; (xi) en general, todos los servicios necesarios para la implementación, administración y logro y consecución de los fines del Fideicomiso; en el entendido de que todos aquellos servicios extraordinarios o de naturaleza especial o no cotidiana, correrán por cuenta exclusiva del Patrimonio del Fideicomiso.

Contenido y periodicidad de sus informes

El Administrador realizará la preparación de todo tipo de reportes para el Comité Técnico, el Comité de Inversiones, el Comité de Auditoría, el Comité de Prácticas Societarias, el Comité de Nominaciones, la Asamblea de Tenedores y los que razonablemente requiera el Fiduciario, que sean necesarios para la toma de decisiones conforme a sanas prácticas de la industria, así como para cumplir con las obligaciones del Fiduciario y del Fideicomiso en relación con la normatividad aplicable conforme a la LMV y a la Circular Única de Emisoras;

Estándar de los Servicios, régimen de responsabilidad y penas convencionales.

El Administrador proporcionará los Servicios de acuerdo a sanas prácticas de mercado y buscando siempre el mejor interés para el Patrimonio del Fideicomiso, en cumplimiento de todas las leyes que sean aplicables, salvo que sean impugnadas a través de medios legales apropiados.

El Administrador se comprometió a prestar los servicios en forma eficiente, oportuna, con todos los medios técnicos y de organización, experiencia y calidad aplicables en la industria equiparable a los fines del Fideicomiso.

El Contrato de Administración no prevé penalidades a cuenta de incumplimientos por parte del Administrador a sus obligaciones, conforme al mismo. El Contrato prevé la obligación del Administrador de indemnizar y a mantener y sacar en paz y a salvo al Fideicomiso, de cualquier reclamación efectuada por cualquiera tercero, que hayan sido causados por su culpa o negligencia grave.

En adición, ningún socio, director, funcionario, delegado fiduciario, agente, empleado, representante o afiliado de cualquiera de las partes del Contrato de Administración, incluido el Administrador, tendrá una responsabilidad personal por causa del Contrato; y ninguna de las partes será responsable, y las partes renuncian al derecho de reclamar a la otra parte, la pérdida de ingresos o utilidades, y daños y perjuicios especiales, indirectos, incidentales, consecuenciales, causales o punitivos, aún si la parte tuviere conocimiento de la posibilidad de tales daños o perjuicios.

Compensaciones del Administrador

El Comité Técnico de Fibra Upsite aprobará de manera anual un Presupuesto de Costos y Gastos de Operación, el cual deberá ser presentado por el Administrador previo a dicho año de operación. El Presupuesto de Costos y Gastos de Operación tiene como objetivo cubrir todos los gastos de la operación y administración cotidiana de Fibra Upsite, dentro de los cuales se incluye, de manera enunciativa, más no limitativa, sueldos fijos y variables, renta de oficinas, gastos administrativos y los Beneficios a Empleados.

Vigencia

El Contrato de Administración estará vigente desde la fecha de su firma y hasta la fecha en que el Fideicomiso se extinga, y sólo podrá darse por terminado anticipadamente conforme a lo que se explica a continuación.

Causales de remoción y proceso de sustitución del Administrador

El Administrador sólo puede ser sustituido por incumplimiento grave de sus obligaciones del Contrato de Administración o por decisión de la Asamblea de Tenedores, por el sesenta y seis por ciento (66%) de los CBFIs en circulación al momento de la decisión. En ciertos supuestos, el Administrador tiene derecho a cobrar una indemnización o compensación especial

En caso de sustitución, el Comité Técnico designará a un administrador sustituto, instruyendo al Fiduciario la celebración del contrato respectivo.

Terminación por parte del Fiduciario

Mediante instrucciones previas y por escrito del Comité Técnico, el Fiduciario podrá dar por terminado el Contrato de Administración en cualquier momento mientras esté vigente y continúe después de los periodos de gracia previstos más adelante, cualquiera de los siguientes eventos ("Evento de Terminación"):

- (a) En caso de que ocurran tres o más incumplimientos graves por parte del Administrador con sus obligaciones conforme al Contrato de Administración dentro de un periodo de doce meses, según sean calificados de dicha manera por parte del Comité Técnico, por mayoría de votos del setenta y cinco por ciento (75%) de sus Miembros Independientes; o
- (b) en el caso de cualquier fraude por parte del Administrador o cualquiera de sus empleados, funcionarios, agentes o representantes.

Al ocurrir un Evento de Terminación, el Fiduciario lo notificará por escrito al Administrador por instrucciones escritas del Comité Técnico, con suficiente detalle para identificar la obligación incumplida o fraude, a fin de que el Administrador tome las medidas conducentes para subsanar dicho incumplimiento durante un plazo de ciento veinte (120) días siguientes a la fecha de dicha notificación. Si el Administrador subsana dicho incumplimiento dentro de dicho plazo, tanto la notificación como el Evento de Terminación a que ésta se refiera quedarán sin efectos sin mayor responsabilidad para el Administrador; sin perjuicio de que el Fiduciario notifique al Administrador de cualquier otro Evento de Terminación conforme a este párrafo.

Si transcurrido el plazo previsto en el párrafo anterior para que el Administrador subsane cualquier incumplimiento o fraude, el Administrador se obliga por escrito y a satisfacción del Comité Técnico a reparar los daños ocasionados al Patrimonio del Fideicomiso dentro de un plazo razonable, y el Administrador repara dichos daños a satisfacción del Comité Técnico dentro de dicho plazo, entonces tanto la notificación como el Evento de Terminación a que ésta se refiera quedarán sin efectos sin mayor responsabilidad para el Administrador; sin perjuicio de que el Fiduciario notifique al Administrador de cualquier otro Evento de Terminación conforme a éste párrafo.

Si transcurrido los periodos de gracia establecidos anteriormente, el Administrador no hubiere subsanado el Evento de Terminación o reparado el daño ocasionado al Patrimonio del Fideicomiso, entonces el Fiduciario, previas instrucciones por escrito del Comité Técnico, podrá dar por terminado anticipadamente el Contrato de Administración, sin perjuicio de exigir al Administrador las responsabilidades que procedan.

Para los efectos del Contrato de Administración, por "incumplimiento grave" deberá entenderse toda conducta que se determine en forma final y concluyente mediante sentencia ejecutoria como (i) dolosa, o (ii) constitutiva de negligencia inexcusable o fraude.

IV) Contrato de Fideicomiso CIB/3281, actualmente identificado como F1036 en Altor Casa de Bolsa SA de CV.

El Contrato de Fideicomiso CIB/3281 se constituyó el 17 de junio de 2019 con el fin primordial de garantizar la transferencia de los CBFIS, una vez que se formalice la transmisión de la propiedad los Bienes Inmuebles Aportados. El Fideicomiso tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de los fines y no podrá exceder lo permitido en la Ley Aplicable.

Patrimonio

Con fecha 13 de junio de 2019, se celebró la Asamblea de Tenedores de Fibra Upsite en la que se autorizó, la transmisión un número de CBFIs depositados en las cuentas del Fideicomiso CIB/3027 al Patrimonio de este Fideicomiso, a fin de que fueran administrados, reservados y destinados conforme a lo establecido en dicha Asamblea de Tenedores. Una copia del Contrato de Fideicomiso CIB/3281 y del convenio de cesión de derechos, adhesión y primer convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso CIB/3281 está disponible para consulta en las oficinas del Administrador.

V) Convenio de Cesión de Derechos, Adhesión y Primer Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso CIB/3281, actualmente identificado como F1036 en Altor Casa de Bolsa SA de C V

El 18 de septiembre de 2019 se formalizó un convenio de cesión de derechos, adhesión y primer convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso CIB/3281, con el fin de ceder todos los derechos y obligaciones que tenía CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como Fideicomitente a Banco Actinver SA, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria.

VI) Segundo Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso CIB/3281, actualmente identificado como F1036 en Altor Casa de Bolsa SA de CV.

El 5 de septiembre de 2022 se formalizó un segundo convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso CIB/3281, con el fin de, entre otras cosas, dar por terminada la relación de Cal de Apasco y Grupo Calidra, así como modificar la cláusula primera, quinta, sexta y octava de dicho fideicomiso,

VII) Convenio Modificatorio y de Sustitución de Fiduciario del Fideicomiso CIB/3281, actualmente identificado como F1036 en Altor Casa de Bolsa SA de CV.

El 21 de agosto de 2025 se formalizó el Convenio Modificatorio y de Sustitución de Fiduciario del Fideicomiso CIB/3281, mediante el cual CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, fue sustituido como fiduciario por Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

En virtud de dicha sustitución, a partir del 21 de agosto de 2025, Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V. asumió formalmente el cargo de fiduciario del citado fideicomiso. Dicho instrumento quedará identificado en los registros del nuevo fiduciario bajo el número F1036.

VIII) Contratos de Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Fuente de Pago Identificado con el Número 10664.

El 23 de noviembre de 2020 se formalizó el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Fuente de Pago identificado con el número 10664, entre (I) Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración 3218, de fecha 12 de junio de 2018, (en lo sucesivo el "Fideicomitente y/o Fibra Upsite"); (II) Banco Nacional de Comercio Exterior, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (en lo sucesivo el "Fideicomisario"); (III) Banco Nacional de Comercio Exterior, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, División Fiduciaria (en lo sucesivo el "Fiduciario"); y (IV) Operadora Upsite S.A.P.I. de C.V., en su carácter de depositario, con el fin de garantizar el cumplimiento, así como para proveer de un medio de pago al Fideicomisario, con el patrimonio del Fideicomiso y hasta donde este alcance, de todas y cada una de las obligaciones de pago del Fideicomitente, en su calidad de acreditado en términos del contrato de crédito y cualquier otro documento derivado o relacionado con el mismo, incluyendo sin limitación, el pago del saldo insoluto de principal o intereses (ordinarios y moratorios, en su caso) y accesorios derivados del contrato de crédito y cualquier otro adeudo o cantidad pagadera al Fideicomisario conforme a lo que se establece en el contrato de crédito.

El presente fideicomiso está disponible para consulta en las oficinas del Administrador.

El patrimonio del Fideicomiso de Garantía se conforma de:

- (a) La aportación inicial;
- (b) los derechos de cobro que le derivan a Fibra Upsite de los contratos de arrendamiento que se mencionan en este apartado; más adelante, en el entendido de que dichos derechos mismos están sujetos a una prenda sin desposesión constituida por Fibra Upsite a favor de Bancomext;
- (c) Los derechos de cobro futuros que derivan de dichos arrendamientos;
- (d) los recursos aportados de tiempo en tiempo a las cuentas del Fideicomiso de Garantía;
- (e) cualquier bien o derecho que en cualquier momento se transmita al Fiduciario, en términos de la legislación correspondiente y de conformidad con los términos y condiciones del Fideicomiso de Garantía, a satisfacción de Bancomext, con las formalidades que establezca el Fiduciario;
- (f) el fondo de reserva previsto por el Fideicomiso de Garantía que a la fecha de este reporte asciende a la cantidad de Ps.8,575,594.
- (g) Cualesquiera fondos que en cualquier momento se encuentren en las cuentas del Fideicomiso de Garantía, así como los rendimientos que se obtengan por concepto de inversiones realizadas con los recursos líquidos en términos de la Cláusula Décima Séptima del Fideicomiso de Garantía;
- (h) Cualquier otra garantía, muebles o inmuebles a satisfacción de Bancomext que se aporte durante la vigencia del Fideicomiso de Garantía, con las formalidades que establezca el Fiduciario incluyendo los inmuebles aportados a través de diversos convenios de aportación, según se indica más adelante, y los que en el futuro aporte Fibra Upsite a través de diversos convenios de aportación.

Vigencia

El Fideicomiso de Garantía tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de los fines y no podrá exceder el plazo máximo permitido por la Ley Aplicable.

Inmuebles aportados por Fibra Upsite

Fibra Upsite aportó al Fideicomiso de Garantía los inmuebles correspondientes a los Desarrollos Inmobiliarios identificados como Noroeste I (Tijuana), Norte II (Upsite Park Juárez I y Upsite Park Juárez II) y Centro III (Tlaxcala), mediante la transmisión de la propiedad de dichos inmuebles y los edificios sobre ellos construidos al fiduciario del Fideicomiso de Garantía. Dichos Inmuebles representan el 84.9% del valor justo de mercado de las Propiedades de Inversión de Fibra Upsite, según se refleja en el Estado de Posición Financiera terminado el 31 de marzo de 2025.

IX) Primer Convenio Modificatorio y de Aportación de Activos al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Fuente de Pago Identificado con el Número 10664.

Mediante escritura pública de fecha 24 de septiembre de 2021, se formalizó un primer convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso 10664, con el fin de, entre otras cosas, aportar los derechos de cobro a dicho fideicomiso de dos contratos de arrendamiento.

X) Segundo Convenio Modificatorio y de Aportación de Activos al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Fuente de Pago Identificado con el Número 10664.

Mediante escritura pública de fecha 11 de marzo de 2022, se formalizó un segundo convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso 10664, con el fin de, entre otras cosas, aportar los derechos de cobro a dicho fideicomiso de un contrato de arrendamiento y la tierra de Ciudad Juárez II.

XI) Tercer Convenio Modificatorio y de Aportación de Activos al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Fuente de Pago Identificado con el Número 10664.

Mediante escritura pública de fecha 29 de agosto de 2022, se formalizó un tercer convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso 10664, con el fin de, entre otras cosas, aportar los derechos de cobro a dicho fideicomiso de dos contratos de arrendamiento.

XII) Cuarto Convenio Modificatorio y de Aportación de Activos al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Fuente de Pago Identificado con el Número 10664.

Mediante escritura pública de fecha 7 de marzo de 2023, se formalizó un cuarto convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso 10664, con el fin de, entre otras cosas, aportar los derechos de cobro a dicho fideicomiso de dos contratos de arrendamiento.

XIII) Quinto Convenio Modificatorio y de Aportación de Activos al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Fuente de Pago Identificado con el Número 10664.

Mediante escritura pública de fecha 7 de septiembre de 2023, se formalizó un quinto convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso 10664, con el fin de, entre otras cosas, aportar los derechos de cobro a dicho fideicomiso de dos contratos de arrendamiento.

XIV) Contratos de Arrendamiento.

A la fecha del presente reporte el fideicomiso tiene celebrados 14 contratos de arrendamiento dentro de sus propiedades que ya fueron desarrolladas.

A. Contrato de Arrendamiento Tijuana

El 20 de febrero de 2020 el Fiduciario celebró un contrato de arrendamiento para la propiedad de Tijuana, suscrito con una empresa mexicana dedicada a la exportación y logística de bienes de consumo de primera necesidad. Dicho contrato contempla el arrendamiento de un módulo, con una superficie de aproximadamente 38,974 pies cuadrados.

Dicho contrato de arrendamiento ha tenido dos modificaciones. Este contrato fue renovado por un plazo de 3 años adicionales, contados a partir del mes de agosto de 2023 y finalizando el 31 de agosto de 2026.

B. Contrato de Arrendamiento Tijuana

El 14 de febrero de 2020 el Fiduciario celebró un contrato de arrendamiento para la propiedad de Tijuana, suscrito con una empresa multinacional de origen americana dedicada al comercio electrónico global y exportación. Dicho contrato contempla el arrendamiento de un módulo, con una superficie de aproximadamente de 51,442 pies cuadrados.

Dicho contrato de arrendamiento ha tenido una modificación.

Dicho contrato de arrendamiento tiene una vigencia forzosa de 84 meses calendario para el Arrendador y 64 meses calendario forzosos para el Arrendatario contados a partir del 1° de abril de 2020. El Contrato puede prorrogarse por 20 meses calendario adicionales.

Mediante escritura pública de fecha 7 de septiembre de 2023, se formalizó un segundo convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso 10664, con el fin de, entre otras cosas, aportar los derechos de cobro a dicho fideicomiso de dos contratos de arrendamiento.

D. Contrato de Arrendamiento Ciudad Juárez

El 17 de marzo de 2020 el Fiduciario celebró un contrato de arrendamiento para la propiedad de Ciudad Juárez, suscrito con una empresa dedicada a la proveeduría y exportación de servicios para las industrias aeroespacial, automotriz, electrónica, dispositivos médicos. Dicho contrato contempla la construcción y arrendamiento del edificio que se identificara como CJS-002UPS-CJS-001, con una superficie de aproximadamente de 149, 629 pies cuadrados.

Dicho contrato de arrendamiento tiene una vigencia de 64 meses calendario forzosos para ambas partes comenzando el 1° de junio de 2020. El Contrato puede prorrogarse en 2 ocasiones por 60 meses adicionales.

E. Contrato de Arrendamiento Ciudad Juárez

El 20 de noviembre de 2020 el Fiduciario celebró un contrato de arrendamiento con una empresa alemana dedicada a la exportación y manufactura de componentes para la generación de energías renovables y limpias. Dicho contrato contempla la construcción y arrendamiento del edificio que se identificara como UPS-CJS-002, con una superficie de aproximadamente de 8,646.79 metros cuadrados o 93,073 pies cuadrados.

Dicho contrato de arrendamiento tiene una vigencia de 60 meses calendario forzosos para ambas partes comenzando el 1° de septiembre de 2021. El Contrato puede prorrogarse en 2 ocasiones por 60 meses adicionales.

F. Contrato de Arrendamiento Tijuana

El 5 de febrero de 2021 el Fiduciario celebró un contrato de arrendamiento para la propiedad de Tijuana, suscrito con una empresa multinacional de origen estadounidense dedicada al exportación y comercio electrónico global. Dicho contrato contempla la construcción y arrendamiento de un edificio industrial identificada como UP-TIJ-03.

Dicho contrato de arrendamiento tiene una vigencia de 60 meses calendario forzosos para ambas partes comenzando el 23 de agosto 2021. El Contrato puede prorrogarse en 2 ocasiones por 60 meses adicionales.

G. Contrato de Arrendamiento Tijuana

El 4 de abril de 2024 el Fiduciario celebró un contrato de arrendamiento para la propiedad de Tijuana, suscrito con una empresa dedicada a la manufactura y exportación. Dicho contrato contempla el arrendamiento de un edificio industrial identificada como UP-TIJ-02.

El contrato de arrendamiento tiene una vigencia de 60 meses calendario forzosos para ambas partes comenzando el 1 de abril de 2024 y finalizando el 31 de marzo de 2031. El Contrato puede prorrogarse en 2 ocasiones por 60 meses adicionales.

H. Contrato de Arrendamiento Ciudad Juárez

El 5 de noviembre de 2021 el Fiduciario celebró un contrato de arrendamiento con una empresa dedicada a la manufactura de textiles y exportación de textiles. Dicho contrato contempla la construcción y arrendamiento del edificio que se identificara como UPS-CJS-02-A, con una superficie de aproximadamente de 6,578.44 metros cuadrados o 70,809 pies cuadrados.

Dicho contrato de arrendamiento tiene una vigencia de 60 meses calendario forzosos para ambas partes comenzando el 1° de marzo de 2022 y terminando el 28 de febrero de 2027. El Contrato puede prorrogarse en 2 ocasiones por 60 meses adicionales.

I. Contrato de Arrendamiento Ciudad Juárez

El 7 de enero de 2022 el Fiduciario celebró un contrato de arrendamiento con una empresa dedicada a la fabricación, exportación y distribución de productos tóxicos de control de plagas e incluyendo manufactura. Dicho contrato contempla la construcción y arrendamiento del edificio que se identificara como UPSITE-CJS-03, con una superficie de aproximadamente de 218,981 pies cuadrados.

El contrato de arrendamiento tiene una vigencia de 120 meses calendario forzosos para ambas partes y podrá prorrogarse en 2 ocasiones por 60 meses adicionales.

J. Contrato de Arrendamiento Ciudad Juárez

El 3 de octubre de 2022 el Fiduciario celebró un contrato de arrendamiento con una empresa dedicada a la producción de productos eléctricos y su exportación. Dicho contrato contempla la construcción y arrendamiento del edificio que se identificara como interior 4.B, dentro del parque industrial denominado Upsite Park Juárez II, con una superficie de aproximadamente de 104,661 pies cuadrados

El contrato de arrendamiento tiene una vigencia de 87 meses calendario forzosos para ambas partes y podrá prorrogarse en 2 ocasiones por 60 meses adicionales.

K. Contrato de Arrendamiento Ciudad Juárez

El 21 de septiembre de 2022 el Fiduciario celebró un contrato de arrendamiento con una empresa dedicada a la manufactura de productos textiles y su exportación. Dicho contrato contempla la construcción y arrendamiento del edificio que se identificara como interior 4.A, dentro del parque industrial denominado Upsite Park Juárez II, con una superficie de aproximadamente de 93,61 pies cuadrados.

El contrato de arrendamiento tiene una vigencia de 84 meses calendario forzosos para ambas partes y podrá prorrogarse en 2 ocasiones por 60 meses adicionales.

L. Contrato de Arrendamiento Ciudad Juárez

El 30 de diciembre de 2022 el Fiduciario celebró un contrato de arrendamiento con una empresa dedicada a la producción, ensamblaje, exportación y almacenamiento de productos eléctricos. Dicho contrato contempla la construcción y arrendamiento del edificio que se identificara como Upsite Juárez - 5, dentro del parque industrial denominado Upsite Park Juárez II, con una superficie de aproximadamente de 197,722 pies cuadrados.

El contrato de arrendamiento tiene una vigencia de 84 meses calendario forzosos para ambas partes y podrá prorrogarse en 2 ocasiones por 5 años adicionales.

M. Contrato de Arrendamiento Ciudad Juárez

El 30 de enero de 2023 el Fiduciario celebró un contrato de arrendamiento con una empresa relacionada a los productos de plástico moldeado y similares, y al ensamblaje de otros productos, así como su exportación. Dicho contrato contempla la construcción y arrendamiento del edificio que se identificara como Upsite Juárez – 6-A, dentro del parque industrial denominado Upsite Park Juárez II, con una superficie de aproximadamente de 208,229 pies cuadrados.

El contrato de arrendamiento tiene una vigencia de 7 años forzosos para ambas partes y podrá prorrogarse en 2 ocasiones por 5 años adicionales

Ñ. Contrato de Arrendamiento Tlaxcala

El 28 de marzo de 2023 el Fiduciario celebró un contrato de arrendamiento con una empresa extranjera dedicada a la exportación, almacenamiento, ensamble y/o manufactura de productos eléctricos. Dicho contrato contempla el arrendamiento del total de la propiedad de Tlaxcala, con una superficie de aproximadamente 31,920 mil metros cuadrados.

El contrato de arrendamiento tiene una vigencia de 120 meses calendario forzosos para ambas partes y podrá prorrogarse en 2 ocasiones por periodos de 60 meses adicionales.

O. Contrato de Arrendamiento Ciudad Juárez

El 23 de febrero de 2024, el Fiduciario celebró un contrato de arrendamiento con una empresa dedicada a la logística, exportación y almacenaje dedicado para una empresa extranjera, respecto del módulo 6-B del Edificio número 6 dentro del parque industrial denominado Upsite Park Juárez II, con una superficie de aproximadamente de 14,888 metros cuadrados o 160,260 pies cuadrados. Dicho contrato tiene una vigencia de 7 años, 5 de ellos forzosos, y puede prorrogarse en dos ocasiones por periodos de 5 años.

Administrador

Sobre el Administrador

Operadora Upsite se constituyó el día 17 de julio de 2017, según consta en la póliza número 41,919, otorgada ante la fe el Lic. Juan Martín Álvarez Moreno, titular de la correduría pública número 46 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México el día 25 de septiembre de 2017, bajo el folio mercantil electrónico número N-2017077278.

Las principales oficinas de Administrador del Fideicomiso están ubicadas en Carretera México Toluca 5420 Interior 2003, Colonia el Yaqui, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, CDMX. Teléfono: 55 2167 0977

Para consultar más información sobre el Administrador sobre referente a obligaciones y responsabilidades, contenido y periodicidad de sus informes, términos y condiciones del esquema de compensaciones, estándar de desempeño y diligencias respecto del Fideicomiso, causales de remoción, régimen de responsabilidad y penas convencionales y proceso de remoción o sustitución del Administrador, ver sección [421000-NBIS3 – El Fideicomiso – Contratos y acuerdos relevantes – II) Contrato de Administración].

Para más información en relación con los Directivos del Administrador, ver sección [421000-NBIS3 – El Fideicomiso – Estructura del fideicomiso y principales tenedores - Directivos del Administrador].

Para más información en relación con el comité técnico y los demás comités de apoyo ver sección [421000 – NBIS3 – El Fideicomiso – Contratos y acuerdos relevantes – I) Contrato de Fideicomiso]

Previo a la fecha de este reporte la Asamblea de Tenedores se reunió en dos ocasiones. A continuación, se indican las fechas y las resoluciones adoptadas en las mismas, indicando el número de votos a favor o en contra:

Asamblea de Tenedores Ordinaria del 19 de marzo de 2025

El quórum de asistencia fue del 78.96% de los CBFIs en circulación. La asamblea se reunió para tratar los siguientes asuntos:

- i. Presentación, discusión, análisis, y en su caso, aprobación de (i) el informe anual del Administrador del Fideicomiso; (ii) el informe anual del Comité Técnico del Fideicomiso; y (iii) los informes anuales del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas Societarias, del Comité de Inversiones y del Comité de Nominaciones; todos ellos por el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024.

Se aprobaron en su totalidad (i) el informe anual del Administrador del Fideicomiso; (ii) el informe anual del Comité Técnico del Fideicomiso; y (iii) los informes anuales del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas Societarias, del Comité de Inversiones y del Comité de Nominaciones; todos ellos por el ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2024 y el 31 de diciembre de 2024.

Las resoluciones anteriores fueron aprobadas por la mayoría de los CBFIs presentes en la Asamblea.

- ii. Presentación, discusión, análisis, y en su caso, aprobación de los Estados Financieros Anuales Auditados del Fideicomiso correspondientes al ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2024, conforme a la cláusula XVIII, inciso 18.03 (i) del Fideicomiso.

Se aprobaron los Estados Financieros Anuales Auditados del Fideicomiso por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2024.

Las resoluciones anteriores fueron aprobadas por la mayoría de los CBFIs presentes en la Asamblea.

- iii. Informe sobre el cumplimiento de las obligaciones fiscales durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2024.

Se tomo nota del informe presentado por el Administrador sobre el cumplimiento de las obligaciones fiscales de Fibra Upsite por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2024.

- iv. Informe sobre el Resultado Fiscal correspondiente al ejercicio 2024.

Se tomo nota que al cierre del ejercicio 2024, no se obtuvo resultado fiscal. Por lo tanto, no se tiene obligación de distribuir al menos el 95% del resultado fiscal, en términos de los establecido por la legislación aplicable.

- v. Propuesta, discusión, análisis, y en su caso, aprobación para la designación o ratificación de los miembros que integran el Comité Técnico y de los demás comités de apoyo del Fideicomiso.

Se aprobó la designación de las personas que integran del Comité Técnico y los comités de apoyo.

Las resoluciones anteriores fueron aprobadas por la totalidad de los CBFIs presentes en la Asamblea.

- vi. Informe sobre los Emolumentos de 2024 y, propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de los Emolumentos para 2025.

Se aprobó en todos sus términos el amento de los emolumentos a las miembros independientes del Comité Técnico y de los comités de apoyo.

Las resoluciones anteriores fueron aprobadas por la totalidad de los CBFIs presentes en la Asamblea.

- vii. Presentación, discusión, análisis, y en su caso, aprobación para llevar a cabo la cancelación de 2,812,868 CBFIs recomprados mediante el Programa de Recompra ejecutado durante el ejercicio 2024.

Se apruebo en todos sus términos llevar a cabo la cancelación de 2,812,868 (Dos Millones Ochocientos Doce Mil Ochocientos Sesenta y Ocho) CBFIs recomprados mediante el Programa de Recompra ejecutado durante el ejercicio 2024.

La resolución anterior fue aprobada por la totalidad de los CBFIs presentes en la Asamblea.

- viii. Presentación, discusión, análisis, y en su caso, aprobación para modificar el Título que ampara los CBFIs depositado en el Instituto Nacional para el Depósito de Valores ("INDEVAL"), e inscrito en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios ("RNV"), derivado de la cancelación de los CBFIs recomprados mediante el Programa de Recompra ejecutado durante el ejercicio 2024; así como para llevar a cabo la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV conforme a lo dispuesto por el artículo 14 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores ("CUE").

Se apruebo la modificación del Título que ampara los CBFIs depositados en el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ("INDEVAL"), e inscrito en el Registro Nacional de Valores ("RNV"), para reducir del número amparado por dicho Título, la cantidad de 2,812,868 (Dos Millones Ochocientos Doce Mil Ochocientos Sesenta y Ocho) CBFIs que fueron recomprados mediante el Programa de Recompra ejecutado durante el ejercicio 2024. Asimismo, se aprueba llevar a cabo la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV conforme a lo dispuesto por el artículo 14 y demás aplicables de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores ("CUE"), y la actualización del listado de los valores en la BMV.

La resolución anterior fue aprobada por la totalidad de los CBFIs presentes en la Asamblea.

- ix. Presentación, discusión, análisis, y en su caso, aprobación del monto de los recursos que se destinarán para la recompra de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") propios de Fibra Upsite, bajo un Programa de Recompra, de conformidad con lo establecido en la Cláusula V, Sección 5.02, numeral 27 del Fideicomiso.

Se apruebo que el monto máximo de recursos que se podrán destinar para el Programa de Recompra 2025, fuera por la cantidad de hasta \$250,000,000.00 (Doscientos Cincuenta Millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional).

La resolución anterior fue aprobada por la totalidad de los CBFIs presentes en la Asamblea.

Asamblea de Tenedores Extraordinaria del 23 de julio de 2025

El quórum de asistencia fue del 85.78% de los CBFIs en circulación. La asamblea se reunió para tratar, entre otros, los siguientes asuntos:

Presentación, discusión, y en su caso, aprobación para (i) sustituir a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como Representante Común de los Tenedores; (ii) delegar al Administrador la facultad para designar a otra institución bancaria mexicana como Representante Común sustituto ; (iii) otorgar extensiones y/o dispensas que en su caso sean necesarias en relación con el punto (ii) anterior para que el Administrador tenga las más amplias facultades para concretar la sustitución del Representante Común; y (iv) autorizar al Administrador y al Fiduciario la celebración de los documentos, convenios, contratos, modificaciones y/o cualquier otro acto necesario y/o convenientes para implementar la sustitución de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como Representante Común de los Tenedores.

Todos los tenedores presentes en la Asamblea, por unanimidad, adoptaron las siguientes:

Resoluciones

Se apruebo la sustitución de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios identificados con clave de pizarra "FIBRAUP 18" emitidos al amparo del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración identificado con el número 3218 "Fideicomiso". Asimismo, se autoriza que el nuevo representante común sustituto sea designado por el Administrador, de las instituciones que se enlistan a continuación y que han sido previamente evaluadas como alternativas: (i) Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V.; (ii) Masari Casa de Bolsa, S.A. de C.V.; (iii) Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, División Fiduciaria; o (iv) Bankaool, S.A., Institución de Banca Múltiple (el "Representante Común Sustituto").

Se apruebo facultar al Administrador, con las más amplias atribuciones para llevar a cabo, en coordinación con el Fiduciario, todos los actos, trámites y gestiones necesarios o convenientes para implementar la sustitución del Representante Común Sustituido y la designación del Representante Común Sustituto. Estas facultades incluyen, de manera enunciativa mas no limitativa; (i) instruir al Fiduciario negociar, convenir y suscribir los documentos, convenios de sustitución, contratos, o cartas de instrucción necesarias; y (ii) realizar cualquier otro acto que sea necesario para la formalización de la sustitución del Representante Común Sustituido ante las autoridades competentes y conforme a la legislación aplicable".

Se aprobó la modificación al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración identificado con el número 3218 "Fideicomiso", con el propósito de reflejar la sustitución de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Representante Común de los Tenedores, así como cualquier otro cambio que resulte necesario o conveniente para implementar dicha sustitución conforme a la legislación aplicable.

Se apruebo e instruyo al Fiduciario y al Administrador, en el ámbito de sus respectivas atribuciones y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, para que realicen todos los actos y gestiones necesarias ante las autoridades competentes y entidades del mercado de valores, incluyendo sin limitar, (i) la modificación del Fideicomiso; (ii) la modificación del Título que ampara los CBFIs depositados en el Instituto para el Depósito de Valores, S.D. Indeval, S.A. de C.V. ("INDEVAL"); (iii) la actualización de la inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores (RNV), conforme al artículo 14 y demás aplicables de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores y la actualización del listado de valores en la Bolsa Mexicana de Valores".

Todas las resoluciones anteriores fueron aprobadas por unanimidad.

Asamblea de Tenedores Ordinaria del 24 de marzo de 2026

El quórum de asistencia fue del 73.16% de los CBFIs en circulación. La asamblea se reunió para tratar los siguientes asuntos:

El 24 de marzo de 2026 se reunió la Asamblea de Tenedores para tratar y resolver, entre otras cosas, lo siguiente:

- I. Presentación, discusión, análisis, y en su caso, aprobación de (i) el informe anual del Administrador del Fideicomiso; (ii) el informe anual del Comité Técnico del Fideicomiso; y (iii) los informes anuales del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas Societarias, del Comité de Inversiones y del Comité de Nominaciones; todos ellos por el ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025.

Se aprobaron en su totalidad (i) el informe anual del Administrador del Fideicomiso; (ii) el informe anual del Comité Técnico del Fideicomiso; y (iii) los informes anuales del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas Societarias, del Comité de Inversiones y del Comité de Nominaciones; todos ellos por el ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025.

La resolución anterior fue aprobada por la mayoría de los CBFIs presentes en la Asamblea.

- II. Presentación, discusión, análisis, y en su caso, aprobación de los Estados Financieros Anuales Auditados del Fideicomiso correspondientes al ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2025, conforme a la cláusula XVIII, inciso 18.03 (i) del Fideicomiso.

Se aprobaron los Estados Financieros Anuales Auditados del Fideicomiso por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025.

La resolución anterior fue aprobada por la mayoría de los CBFIs presentes en la Asamblea.

- III. Informe sobre el cumplimiento de las obligaciones fiscales durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2025.

Se tomo nota del informe presentado por el Administrador sobre el cumplimiento de las obligaciones fiscales de Fibra Upsite por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2025.

- IV. Informe sobre el Resultado Fiscal correspondiente al ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2025.

Se tomo nota que al cierre del ejercicio 2025, no se obtuvo resultado fiscal. Por lo tanto, no se tiene obligación de distribuir al menos el 95% del resultado fiscal, en términos de los establecido por la legislación aplicable.

- V. Propuesta, discusión, análisis y, en su caso, aprobación para la designación o ratificación de los miembros que integran el Comité Técnico y de los demás comités de apoyo del Fideicomiso.

Se aprobó la designación de las personas que integran del Comité Técnico y los comités de apoyo.

La resolución anterior fue aprobada por la totalidad de los CBFIs presentes en la Asamblea.

- VI. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de los Emolumentos para 2026.

Se aprobó en todos sus términos el amento de los emolumentos a las miembros independientes del Comité Técnico y de los comités de apoyo.

La resolución anterior fue aprobada por la totalidad de los CBFIs presentes en la Asamblea.

Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:

El Administrador no cobra ninguna comisión. Todos los honorarios, costos y gastos del Administrador serán revisados y monitoreados por el Comité Técnico. Estos gastos incluyen más no se limitan a los siguientes rubros: a) Compensaciones al Administrador por operación y estructuración (descritos en el inciso iv) Esquema de Compensaciones de este apartado), b) Gastos corporativos, c) Gastos de administración de propiedades, c) Gastos de mantenimiento del Fideicomiso, entre otros.

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, los gastos de administración se muestran a continuación:

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

Ps.	2025	2024	2023
Fideicomiso	2,928,695	2,508,675	2,531,338
Administrador	101,252,201	97,269,738	82,669,024
Porción Variable de Sueldos y Salarios	-	-	39,545,000
Auditoría	1,025,000	985,000	930,100
Emolumentos	2,456,972	1,924,451	1,932,314
Seguros	256,515	217,258	238,362
Asociaciones	686,912	582,998	415,000
Otros	-	832,519	3,035,540
Total Gastos de Administración	108,606,296	104,320,639	131,296,678

Presupuesto de Costos y Gastos de Operación

El Comité Técnico de Fibra Upsite aprueba de manera anual un Presupuesto de Costos y Gastos de Operación, el cual es presentado por el Administrador previo a dicho año de operación. El Presupuesto de Costos y Gastos de Operación tiene como objetivo cubrir todos los gastos de la operación y administración cotidiana de Fibra Upsite, dentro de los cuales se incluye, de manera enunciativa, más no limitativa, sueldos fijos y variables, renta de oficinas, gastos administrativos y los Beneficios a Empleados.

El Presupuesto de Costos y Gastos de Operación pretende dar a conocer a los Tenedores de los CBFIs el gasto programado anual de Fibra Upsite. Los gastos cotidianos de la operación de Fibra Upsite serán pagados al Administrador de manera anticipada conforme al mecanismo que se describe más adelante y en el entendido de que el Administrador, como sociedad, no tendrá ningún beneficio por la preparación y ejecución del Presupuesto de Costos y Gastos de Operación.

En el caso de que existan gastos extraordinarios no contemplados en el presupuesto anual, el Administrador solicitará el reembolso correspondiente que requerirá la autorización previa del Comité Técnico. Todo gasto extraordinario no contemplado por el presupuesto anual cuyo reembolso sea solicitado por el Administrador, deberá estar debidamente documentado y constituir un gasto necesario para la administración integral de Fibra Upsite.

Las erogaciones del Presupuesto de Costos y Gastos de Operación se deberán realizar de manera trimestral con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en efectivo, de acuerdo al presupuesto anual aprobado por el Comité Técnico dentro de los diez (10) días previos a cada trimestre en los meses de diciembre, marzo, junio y septiembre de cada año calendario; en el entendido de que por lo que se refiere al trimestre que se encuentre corriente durante la Fecha de Liquidación de la Oferta Pública dicho gasto deberá cubrirse dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que se consume la Oferta Pública.

La porción variable de los sueldos a los Ejecutivos del Administrador está sujeta al cumplimiento de determinadas métricas de desempeño autorizadas por el Comité Técnico al inicio de cada año. Dicha porción, busca alinear los incentivos de los Ejecutivos con el desempeño de Fibra Upsite y estará basada en el cumplimiento de indicadores clave de desempeño ("Key Performance Indicators" o "KPIs") revisados anualmente por el Comité de Prácticas Societarias considerando las métricas y ponderaciones autorizadas por el Comité Técnico al inicio de cada año. Una vez concluido cada año calendario, el Comité de Prácticas Societarias deberá revisar, evaluar y, en su caso, recomendar al Comité Técnico la autorización de una partida necesaria para cubrir la porción variable de los sueldos y salarios de los Ejecutivos del Administrador correspondientes al ejercicio del año inmediato anterior, la cual se estima en un monto igual a lo determinado para la porción fija de los mismos, respetando los parámetros y ponderaciones aprobadas por el Comité Técnico al inicio del año de evaluación.

Los "KPIs" a evaluar incluirán, de manera enunciativa, más no limitativa, métricas de desempeño relacionadas con i) actividades de inversión y desarrollo que incluyen el logro de los objetivos referentes al desarrollo de infraestructura y edificios; ii) actividades de estabilización que incluyen el logro de objetivos referentes a la renta de edificios y nivel de ocupación del portafolio; y iii) de desempeño en la administración que incluye el logro de los objetivos referentes al crecimiento anual del ION sobre la base de "mismas tiendas".

Los indicadores clave de desempeño, sus métricas y sus ponderaciones serán determinados por el Comité Técnico en conjunto con el Administrador al inicio de cada año y podrán variar de un año al otro. Dichos indicadores estarán referidos a los supuestos establecidos en el plan de negocios y tomarán en consideración los objetivos necesarios para lograr la estabilización del Portafolio de Inversión.

Su forma de pago será con base en el cumplimiento de cada uno de los indicadores de desempeño antes mencionados y podrá pagarse en exhibiciones parciales durante el ejercicio fiscal corriente con la previa aprobación del Comité Técnico. De igual forma, dentro de los 45 días

naturales siguientes al cierre del ejercicio fiscal inmediato anterior, el Comité de Prácticas Societarias llevará a cabo la cuantificación final y los ajustes necesarios para determinar el monto total a pagar, el cual deberá quedar cubierto íntegramente en o antes de 60 días naturales posteriores al cierre del ejercicio fiscal inmediato anterior.

De tiempo en tiempo, el Comité de Prácticas Societarias podrá sugerir al Comité Técnico un plan de compensaciones en CBFIs para los Ejecutivos clave. En caso de ser así, dicho plan y su mecánica, deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores.

Un ejemplo ilustrativo de la mecánica de cálculo del Incentivo por Desempeño se indica a continuación:

KPIs	Unidad	Peso (%)	Objetivo	Mínimo	Logrado	%	Total
Inversión en desarrollo							
Desarrollo de infraestructura	m²	35%	10 m²	4 m²	10 m²	100%	35
Desarrollo de edificios	m²	30%	10 m²	4 m²	10 m²	100%	30
Estabilización							
Renta de edificios	m²	15%	10 m²	4 m²	10 m²	100%	15
Ocupación (mismas tiendas)	%	10%	90%	85%	90%	100%	10
Administración							
Crecimiento ION (mismas tiendas)	%	10%	2%	0.8%	2%	100%	10
Total¹		100%					\$100

Donde se toman los siguientes supuestos:

- i.

El Comité Técnico determinó un Incentivo por Desempeño para el año calendario que equivale a \$100.
- ii.

El Comité Técnico determinó los valores objetivo y el peso que cada uno tiene sobre el total del Incentivo por Desempeño.
- iii.

En este ejemplo los KPIs fueron cumplidos al 100% lo que dio como resultado un Incentivo por Desempeño equivalente al máximo aprobado (\$100).
- iv.

El valor establecido como “Mínimo” será considerado como el valor base requerido para acceder al Incentivo de Desempeño, en el entendido de que, si el valor logrado es menor al Mínimo, no se considerará ningún Incentivo.

Los siguientes conceptos de gasto, entre otros similares, no forman parte del Presupuesto de Costos y Gastos de Operación de Fibra Upsite, y serán pagados directamente por Fibra Upsite de acuerdo a las instrucciones del Administrador, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores conforme a lo establecido en el Contrato de Administración y el Fideicomiso:

- i.

Inversión en Bienes Inmuebles, que se refiere a las inversiones de Fibra Upsite en Bienes Inmuebles y Derechos, que formarán o deban formar parte de los activos del Patrimonio del Fideicomiso;
- ii.

Operación y Mantenimiento de Bienes Inmuebles, que se refiere a conceptos de inversión o gastos directamente relacionados con la operación o administración de los Bienes Inmuebles, tales como, gastos o inversiones en mantenimiento, mejoras, impuesto predial, seguros, cuotas, derechos y otros conceptos similares;

Mantenimiento del Fideicomiso, que incluye conceptos de gasto tales como honorarios del Fiduciario, del Representante Común, cuotas y derechos de la CNVB, el RNV, el Indeval, la BMV, así como cualquier otro concepto de gasto que resulte aplicable para el mantenimiento del Fideicomiso y de los CBFIs.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

Podrían surgir conflictos de interés con el Administrador. De conformidad con el Fideicomiso, el Comité Técnico debe aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas Societarias, las políticas de operación con Personas Relacionadas, así como autorizar las operaciones con Personas Relacionadas respecto de las sociedades sobre los cuales el Fideicomiso realice inversiones, del Fideicomitente, así como del Administrador. Cada operación con dichas Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés, deberá contar con la mayoría del voto favorable de los

Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador o por las personas relacionadas con estos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, dichas operaciones deberán realizarse a precio de mercado.

En caso inversiones o adquisiciones que se pretendan realizar con Partes Relacionadas, o que representen un conflicto de interés, cuando las mismas representen el diez por ciento (10%) o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso tomando como base en cifras del último trimestral reportado, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de doce (12) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse una sola, la operación de que se trate deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores, por mayoría simple.

Cualquier operación con Partes Relacionadas, tendrá que ser aprobada por el Comité Técnico, previa opinión del Comité de Prácticas Societarias. Dichas operaciones se celebrarán en condiciones de mercado.

Fibra Upsite no puede asegurar que su política de resolución de conflictos de intereses podrá eliminar por completo la influencia de los conflictos citados. En caso de no ser exitosa dicha política, se podrían tomar decisiones que podrían no reflejar por completo los intereses de todos los Tenedores.

En relación con lo anterior, Upsite Mexico firmó un contrato de promesa de compraventa, sujeto a condiciones suspensivas, conforme al cual Fibra Upsite adquirirá el terreno a que se refiere el proyecto Centro II – Naucalpan. La compraventa de dicho terreno se formalizó mediante la adquisición de una parte alícuota de la copropiedad de un terreno mayor. En su oportunidad se formalizará la subdivisión de ese terreno, o se instaurará una propiedad en condominio, para lo cual se tiene ya un acuerdo con los copropietarios respectivos. Algunos de los accionistas de Upsite Mexico y otros inversionistas, aportaron los recursos necesarios para llevar a cabo la compra de este terreno, y recibieron a cambio 1,231,484 CBFIs. Esta operación fue aprobada por el Comité Técnico y por la Asamblea de Tenedores.

Asimismo, Fibra Upsite adquirió el terreno a que se refiere el proyecto Centro III – Tlaxcala por medio de una compraventa de dicho terreno según consta en la escritura pública número 30,312, de fecha 20 de febrero de 2019, otorgada ante la fe del Lic. José Alejandro Romero Carreto, titular de la notaría pública número cinco del Estado de Puebla, se formalizó la transmisión de la propiedad al Fideicomiso de: (i) el polígono Fracción III, ubicado en Avenida Emilio Sánchez Piedras número 106-A, Ciudad Industrial Xicoténcatl I, Tetal de la Solidaridad, Estado de Tlaxcala, con superficie de 8-40-09 hectáreas, pendiente de inscripción por reciente otorgamiento, a cambio de la entrega a los propietarios aportantes de 1,021,732 CBFIs. Algunos de los accionistas de Upsite Mexico y otros inversionistas, aportaron los recursos necesarios para llevar a cabo la compra de este terreno. Esta operación fue aprobada por el Comité Técnico y por la Asamblea de Tenedores.

Audidores externos del fideicomiso:

El auditor externo para el 2025 fue: Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited. Desde la creación de Fibra Upsite y hasta la fecha del presente reporte, no ha existido ningún cambio de despacho que presta los servicios de auditoría externa. En el 2023 se hizo el cambio de socio para dar cumplimiento a la legislación aplicable.

El Comité Técnico, con la previa opinión del Comité de Auditoría, tendrá la facultad de designar al Auditor Externo, así como los términos y condiciones de su contratación, bajo las cuales instruirá al Fiduciario por escrito para que éste, únicamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso, lleve a cabo la contratación respectiva. El Comité Técnico se cerciorará de que un Auditor Externo esté contratado en todo momento durante la vigencia del Fideicomiso.

La designación del Auditor Externo deberá cumplir con los requisitos señalados en la Circular Única de Emisoras para ser considerado como independiente. En caso de que la legislación aplicable exija que el Auditor Externo sea removido de tiempo en tiempo, se deberá observar el procedimiento establecido en el Fideicomiso.

El Comité Técnico podrá elegir a cualquiera de las empresas que prestan el servicio de auditoría externa, que sean de reconocido prestigio internacionalmente.

El Comité Técnico, con la previa opinión del Comité de Auditoría, podrá sustituir al Auditor Externo en cualquier momento.

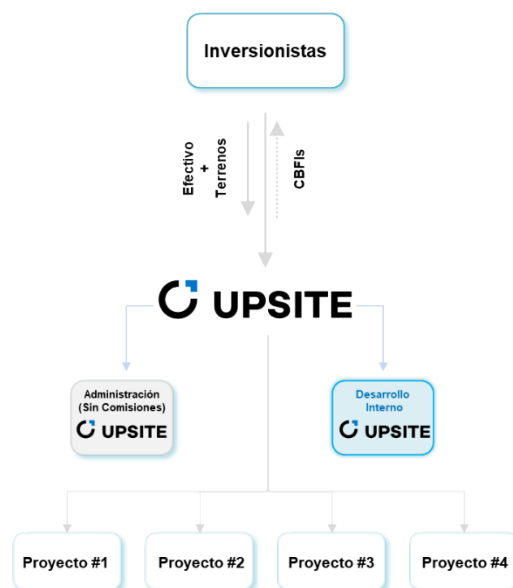
A la fecha no existe ningún tercero (experto independiente) que haya emitido alguna opinión.

Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores:

A la fecha de este Informe Anual, no existen terceros obligados con el Fideicomiso o con los CBFIs, tales como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

Estructura del fideicomiso y principales tenedores:

La estructura de Fibra Upsite es la siguiente:



El Fideicomiso fue establecido 12 de junio de 2018 mediante la celebración del Contrato de Fideicomiso por parte de Upsite México, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de fideicomitente, Banco Actinver, S.A, institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de Fiduciario, CIBanco Institución de Banca Múltiple en su carácter de Representante Común de los Tenedores de CBFIs, con la comparecencia de Operadora Upsite, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de Administrador. Upsite México como Fideicomitente original no tiene mayor participación en el Fideicomiso que la de haber celebrado el Fideicomiso para su establecimiento. El Fideicomiso prevé que terceros propietarios de inmuebles los puedan aportar a cambio de CBFIs o una combinación de CBFIs y un pago en efectivo. Al momento de la Oferta Pública diversos propietarios de inmuebles celebraron convenios de aportación de sus inmuebles al Fideicomiso a cambio de CBFIs, constituyéndose como fideicomitentes adherentes. El Fiduciario es el propietario directo de los inmuebles los que destina al arrendamiento.

Conforme al Fideicomiso, se autorizó la emisión de hasta 134,502,076 (ciento treinta y cuatro millones quinientos dos mil setenta y seis) CBFIs, de los cuales:

- i. 14,118,436 (catorce millones ciento dieciocho mil cuatrocientos treinta y seis) CBFIs fueron materia de la Oferta Pública Inicial, bajo la modalidad restringida;
- ii. 18,280,876 (dieciocho millones doscientos ochenta mil ochocientos setenta y seis) CBFIs se reservaron para los Propietarios iniciales que aportaron los inmuebles al Fideicomiso, con relación al Portafolio de Oportunidades de Inversión, una parte de los cuales permanece en el Fideicomiso Escrow pendiente de su entrega a Propietarios Sustitutos;
- iii. 23,858,053 (veintitrés millones ochocientos cincuenta y ocho mil cincuenta tres) CBFIs fueron materia de la Suscripción que se llevó a cabo en 2022;

iv. 78,244,711 (setenta y ocho millones doscientos cuarenta y cuatro mil setecientos once) CBFIs son de tesorería. Conforme al Fideicomiso éstos CBFIs pueden ser: (i) suscritos por los Tenedores en ejercicio del derecho de suscripción, o (ii) materia de una colocación pública o privada en México o en el extranjero; o (iii) utilizados como contraprestación por la aportación de Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso por parte de los Propietarios que se adhieran al Fideicomiso, o (iv) entregados para el cumplimiento de planes de compensación de los Ejecutivos del Administrador; y/o (v) entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso. Todo lo anterior, conforme los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso y conforme a sus respectivas facultades.

Los CBFIs que no sean colocados en la Oferta Pública, o que por cualquier causa no sean entregados a los Propietarios iniciales o a uno o más Propietarios sustitutos, pasarán, en su oportunidad, a ser de tesorería.

En el mes de agosto de 2020, a través de una suscripción preferente, se pusieron en circulación un total de 23,858,053 CBFIs que estaban en tesorería. El número total de CBFIs actualmente en circulación, incluyendo los CBFIs que se mantienen en el Fideicomiso Escrow, es de 56,257,365. De este número 2,812,868 CBFIs recomprados mediante el Programa de Recompra ejecutado durante el ejercicio 2024 fueron aprobados para su cancelación durante la Asamblea celebrada el 19 de marzo de 2025. Al 31 de diciembre de 2025 Fibra Upsite tenía 53,444,497 CBFIs.

A la fecha de este informe anual, el número de CBFIs en tesorería es de 78,244,711.

Resumen del Fondo de Recompra de 2025

- Monto máximo: 5% del total de CBFIs en circulación (53,444,497)
- CBFIs recomprados: 1,223,754
- Precio promedio: Ps.32.06 por CBFI
- Monto recomprado: Ps.39,233,421.60 pesos
- Operador: Actinver Casa de Bolsa

El Fideicomiso tendrá la duración máxima permitida conforme a la LGTOC vigente de tiempo en tiempo.

Principales ejecutivos:

El equipo de administración de Fibra Upsite posee una sólida experiencia en gestión inmobiliaria, comercialización, desarrollo, arrendamiento, adquisición, financiamiento de inmuebles y administración de empresas inmobiliarias con valores cotizados en mercados públicos de inversión.

Directivos del Administrador

Las siguientes personas participarán en el equipo administrativo:

Nombre	Puesto
Rodolfo Gerardo Balmaceda García	Director General
Alejandro Ituarte Egea	Director de Estrategia de Negocios
Roque Alonso Trujillo Quintana	Director de Desarrollo de Negocios
Juan Carlos Talavera de Noriega	Director Comercial
Daniel Roberto Trujillo Quintana	Director de Desarrollo
Alejandro Lelo de Larrea Gaudiano	Director Regional
Iga Maria Wolska	Director de Administración y Finanzas

Los principales ejecutivos del equipo directivo tienen más de 20 años de experiencia en el sector. Durante este tiempo el equipo diseñó esquemas y estructuras legales, financieras y comerciales para el levantamiento de capital privado, capital público y el desarrollo de infraestructura que permitieron ejecutar proyectos de alto impacto en el país. Actualmente el ochenta y seis (86%) de los participantes en el equipo administrativo pertenecen al género masculino.

El equipo de administración de Fibra Upsite posee una sólida experiencia en gestión inmobiliaria, comercialización, desarrollo, arrendamiento, adquisición, financiamiento de inmuebles y administración de empresas inmobiliarias con valores cotizados en mercados públicos de inversión.

A la fecha del presente reporte anual, los Directivos Relevantes del Administrador llevan laborando 8 años juntos.

A continuación, presentamos el perfil profesional de los Directivos Relevantes del Administrador:

- **Rodolfo Gerardo Balmaceda García (Director General / Director Jurídico)**

Rodolfo cuenta con más de 25 años de experiencia, de 1983 a 1985 trabajó en la Secretaría de Programación y Presupuesto. De 1985 a 1990 trabajó como Subdirector del área de Financiamiento Corporativo en Operadora de Bolsa, Casa de Bolsa. De 1990 a 1994 trabajó como Consejero para el Gobierno Mexicano en la Oficina del Tratado de Libre Comercio en Washington D.C. En 1994, fundó una compañía de desarrollo inmobiliario industrial que se transformó en Corporación Inmobiliaria Vesta ("Vesta") en 1998. De 1998 a 2015, como miembro fundador, sostuvo varias posiciones en esta empresa, incluyendo una posición en el Consejo de Administración. Fue Presidente de la Asociación Mexicana de Parques Industriales (AMPIP) durante 2014 y 2015. Obtuvo la Licenciatura en Economía en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores Monterrey y un posgrado en Desarrollo Económico y Políticas Públicas en la Comisión Económica para América Latina (CEPAL) en Chile.

Algunas de sus funciones como Director General de Fibra Upsite son: guiar el rumbo estratégico de la empresa y alineación de responsabilidades de los funcionarios clave a los objetivos organizacionales. Ser el vínculo entre el Comité Técnico y ejecutivos de la organización proveyéndoles con información relevante para llevar a cabo sus responsabilidades. Apoyar al Comité Técnico en el establecimiento de objetivos estratégicos, metas, presupuestos, políticas y procedimientos para agregar valor, mayor penetración de mercado, rentabilidad, retorno de inversión e innovación en los productos y servicios. Proveer lineamientos, directrices y autorización a los ejecutivos de Fibra Upsite para llevar a cabo el plan estratégico en base a los procedimientos y políticas de la compañía. Ser responsable del desempeño de la compañía y cumplimiento de los objetivos estratégicos a corto, mediano y largo plazo. Establecer y mantener canales de comunicación eficientes en toda la compañía y grupos de interés. Liderar las relaciones públicas y de representación de la compañía.

- **Alejandro Ituarte Egea (Director de Estrategia de Negocios)**

Alejandro cuenta con más de 20 años de experiencia, de 1997 a 1998 trabajó como analista en el departamento de Destinación de Recursos en Nacional Financiera (NAFINSA). De 1998 a 2016 trabajó como Director de Finanzas y Administración y Director de Inversiones de Vesta. Se graduó como Ingeniero Industrial y Contabilidad de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) y obtuvo la Maestría en Finanzas en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM). Fue responsable de la estructuración del Parque Aeroespacial en Querétaro y el DSP Park de Nissan.

Algunas de sus funciones en Fibra Upsite son: proponer las estrategias de ingeniería financiera y estructuración del modelo de negocio generador de valor agregado e innovador. Apoyar al Comité Técnico en el establecimiento y seguimiento de resultados e inversiones financieras. Evaluar y asegurar que la estructura organizacional soporte el crecimiento de nuevos negocios de la compañía. Atraer nuevos negocios e inversionistas que aporten valor a la compañía y sus grupos de interés. Representar a la compañía con afores, bancos, inversionistas, fondos de inversión, analistas, eventos relevantes, entre otros. Desarrollar con miras a futuro modelos y análisis financieros para proveer de inteligencia a la organización. Responsable de la planeación del flujo de efectivo y apalancamiento de la compañía. Diseñar, e implementar análisis de inteligencia de mercado aplicado a nuevas inversiones, políticas y procedimientos. Asegurarse del cumplimiento legal y regulatorio de todas las funciones financieras.

- **Roque Alonso Trujillo Quintana (Director de Desarrollo de Negocios)**

Roque Alonso, cuenta con más de 20 años de experiencia, de 1997 a 1998 trabajó como Gerente de Construcción en Tecno del Norte. De 1999 a 2001 trabajó como Gerente de construcción en Construcción y Servicio. De 2001 a 2016 trabajó como Director de Desarrollo en Vesta. Se graduó de Ingeniería Civil de la Universidad Autónoma de Baja California.

Algunas de sus funciones en Fibra Upsite son: liderar la compañía en el desarrollo y crecimiento de negocios, productos y servicios estratégicos. Apoyar al Comité Técnico en el establecimiento y seguimiento de los resultados de nuevos negocios. Liderar la estrategia y posicionamiento de las marcas por producto. Asegurar que la compañía cuenta con las capacidades necesarias para el desempeño y rentabilidad de nuevos negocios. Atraer nuevos negocios y socios estratégicos que aporten valor a la compañía y sus grupos de interés. Asegurar la operación eficiente, flexible y ágil de la compañía. Establecer presupuestos y prácticas de gestión para nuevos desarrollos y negocios inmobiliarios. Representar a la compañía ante gobierno, proveedores, clientes, entre otros.

- **Juan Carlos Talavera De Noriega (Director Comercial)**

Juan Carlos cuenta con más de 15 años de experiencia, de 2004 a 2008 trabajó en diferentes compañías de desarrollo y corretaje en el Noroeste de México. Fue Presidente del Comité de Promoción Industrial de Ciudad Juárez, de 2010 a 2012 y de Desarrollo Económico de Ciudad Juárez, A.C., durante 2012 y 2013, en el Estado de Chihuahua. De 2008 a 2016 trabajó como Director Regional de la Zona Norte en Vesta. Se graduó de la Licenciatura en Comercio Internacional del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores Monterrey (ITESM).

Algunas de sus funciones en Fibra Upsite son: liderar la atracción y promoción de nuestros desarrollos, productos y servicios a nuevos clientes. Ejecutar el proceso de inteligencia de mercado en la selección de clientes que cumplan con los estándares requeridos por el Modelo Upsite. Asegurar la retención de clientes a través de la implementación de la estrategia de servicio al cliente durante todo el ciclo de negocio. Asegurar que el ritmo de ocupación del portafolio cumpla con los objetivos organizacionales. Desarrollar la relación de la organización con clientes, gobiernos locales, corredores, sector inmobiliario, entre otros. Alinear la estrategia de atracción y selección de clientes con la comunicación y marketing de la compañía. Representar a la compañía en eventos de promoción y atracción de clientes nacionales e internacionales. Formar y desarrollar un equipo talentoso para apoyar los esfuerzos comerciales de la organización.

• **Daniel Roberto Trujillo Quintana (Director de Desarrollo)**

Daniel Roberto cuenta con más de 15 años de experiencia de 2000 a 2003 trabajó como Supervisor de Proyecto en diferentes compañías de construcción y Gerencia de Proyectos en el Norte de México. Trabajó como Gerente de Construcción en la oficina en México de la compañía Canadiense de consultoría JNE. De 2005 a 2017 trabajó como Director de Desarrollo y Director Ejecutivo de Desarrollo en Vesta. Se graduó de Ingeniería Civil de la Universidad Autónoma de Baja California.

Algunas de sus funciones en Fibra Upsite son: liderar y ejecutar el portafolio de desarrollo de Fibra Upsite. Reportar al Comité Técnico el desempeño y seguimiento de los objetivos en desarrollo. Ejecutar los procedimientos de desarrollo conforme a las políticas de la compañía. Llevar a cabo los procesos y procedimientos organizacionales de obtención de permisos, proyecto conceptual, licitación y construcción de los desarrollos. Asegurar la calidad, funcionalidad y cumplimiento legal de los desarrollos de la organización. Cumplir con presupuesto y tiempo objetivo de los desarrollos. Evaluar contratistas para retroalimentar el sistema interno de inteligencia. Representar los intereses de la compañía ante contratistas, supervisores de obra, gobierno, sector inmobiliario, entre otros. Formar y desarrollar un equipo talentoso para apoyar los esfuerzos de desarrollo.

• **Alejandro Lelo de Larrea Gaudiano (Director Regional)**

Alejandro cuenta con más de 10 años de experiencia, de 2008 a 2009 trabajó como Analista de Políticas Públicas en el Parlamento Neozelandés. De 2010 a 2014 trabajó como Gerente de Sustentabilidad Corporativa en Empresas ICA, S.A.B de C.V. ("ICA"). De 2014 a 2017 trabajó como Gerente de Sustentabilidad de Vesta. Se graduó de la Licenciatura en Administración de Empresas de la Universidad Iberoamericana y de la Maestría en Desarrollo Internacional en Victoria University of Wellington, en Nueva Zelanda.

Algunas de sus funciones en Fibra Upsite son: liderar la atracción y promoción regional de nuestros desarrollos, productos y servicios a nuevos clientes. Asegurar la implementación de la estrategia de inteligencia de mercado. Asegurar que el ritmo de ocupación cumpla con los objetivos a corto, mediano y largo plazo de la organización. Diseñar la mejor solución de productos inmobiliarios para nuestros clientes nacionales e internacionales. Instrumentar la estrategia de mercadotecnia, comunicación y promoción de la organización. Proveer a la organización de inteligencia de mercado para futuros desarrollos de productos. Representar los intereses de la compañía ante clientes, el sector inmobiliario, gobierno, eventos de promoción, entre otros.

• **Iga Maria Wolska (Director de Administración y Finanzas)**

Iga cuenta con más de 10 años de experiencia, es licenciada en finanzas por la Universidad de Varsovia de Polonia y cuenta con una maestría en dirección de empresas por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE), así como un postgrado en Rouen Business School (ESC Rouen) de Francia. Se desempeñó como la Directora de Relación con Inversionistas de Crédito Real hasta 2018, una empresa que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores desde 2012, enfocándose en brindar créditos a los segmentos desatendidos por la banca tradicional. Ha sido encargada del área de Relaciones con Inversionistas en Corporación Inmobiliaria Vesta (Vesta) durante cuatro años, en la cual destaca su participación en las emisiones subsecuentes y en la restructuración de la deuda de la empresa. Anteriormente encabezó el departamento de Relación con Inversionistas en Empresas ICA (ICA), participando en las colocaciones de emisiones subsecuentes en los mercados internacionales y financiamiento de proyectos de infraestructura. Fue clasificada en 2015 y 2016, en los tres primeros lugares de "Best IROs" en América Latina en el sector inmobiliario, por la revista Institutional Investor y en 2012 obtuvo el reconocimiento de "Best IR team" en el sector construcción en América Latina, por la misma revista.

Algunas de sus funciones como Director de Administración y Finanzas de Fibra Upsite son: reportar directamente a los accionistas y al Director General sobre los asuntos estratégicos. Manejar y supervisar las operaciones de los siguientes departamentos: finanzas, contabilidad, impuestos, tesorería, relación con inversionistas y recursos humanos. Atender a las juntas de Comité Técnico y Comités de Apoyo. Identificar las nuevas oportunidades de financiamiento. Desarrollar las relaciones con los auditores externos, bancos e instituciones no financieras.

Para más información sobre el perfil de los miembros que integran el Comité Técnico y sus comités de apoyo ver apartado [421000-NBIS3 – El Fideicomiso – Estructura de administración].

No podemos predecir en qué medida se podría desarrollar un mercado activo con respecto a los CBFIs en México o cualquier otro lugar. Tampoco podemos prever la liquidez de dicho mercado en caso de que se desarrolle. Si el volumen de intercambio de los CBFIs en la BMV cayera por debajo de un cierto nivel, su precio podría verse afectado y los CBFIs podrían ser suspendidos o dados de baja en ese mercado.

A la fecha del presente reporte no tenemos conocimiento que los miembros del Comité Técnico, comités de apoyo y Directivos Relevantes se encuentren colaborando en otras empresas como ejecutivos principales o como miembros del consejo administración.

Principales Tenedores

Al 31 de diciembre de 2025, los CBFIs que se encuentran en circulación están distribuidos de la siguiente forma:

Nombre	# CBFIs	% del Total
Institucionales (Afore Coppel y Azteca)	34,879,565	65.3%
Retail	12,600,580	23.6%
Tesorería	3,006,081	5.6%
Administrador	2,287,202	4.3%
Miembros de Comité Técnico	671,069	1.3%
Total	53,444,497	100.0%

Al 31 de diciembre de 2025, ningún miembro de Comité Técnico, así como ningún Director Relevante tenga la participación individual que representan más que 1% de los CBFIs en circulación.

Adicionalmente, al 31 de marzo de 2025 Fibra Upsite mantiene en su tesorería (sin emitir) 78,244,711 de CBFIs.

Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el mercado de valores

Los CBFIs cotizan en la BMV bajo la clave de pizarra “FIBRAUP18”.

El comportamiento del certificado durante 2025 y hasta la fecha del presente reporte se presentan a continuación:

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

Periodo	Precio Cierre		Precio Mínimo		Precio Máximo	Volumen promedio
2019	\$	37.00	\$	37.00	\$ 37.00	-
2020	\$	37.00	\$	33.78	\$ 37.00	1,679
2021	\$	38.51	\$	35.15	\$ 38.51	14,742
2022	\$	36.00	\$	31.50	\$ 36.00	4,609
2023	\$	31.50	\$	27.00	\$ 31.50	3,266
2024						
1T	\$	24.92	\$	24.00	\$ 26.00	57,502
2T	\$	31.75	\$	25.91	\$ 31.75	170,949
3T	\$	31.60	\$	31.60	\$ 31.60	21
4T	\$	31.60	\$	31.60	\$ 31.60	66
2025	\$	31.60	\$	31.00	\$ 39.19	9,212
1T	\$	31.25	\$	31.25	\$ 31.60	70
Enero	\$	31.60	\$	31.60	\$ 31.60	6
Febrero	\$	31.50	\$	31.50	\$ 31.60	112
Marzo	\$	31.25	\$	31.25	\$ 31.50	102
2T	\$	39.19	\$	31.00	\$ 39.19	34,099
Abril	\$	31.00	\$	31.00	\$ 31.25	29
Mayo	\$	39.19	\$	31.00	\$ 39.19	100,507
Junio	\$	39.19	\$	39.19	\$ 39.19	6
3T	\$	39.19	\$	39.19	\$ 39.19	4
Julio	\$	39.19	\$	39.19	\$ 39.19	13
Agosto	\$	39.19	\$	39.19	\$ 39.19	-
Septiembre	\$	39.19	\$	39.19	\$ 39.19	-
4T	\$	36.99	\$	36.99	\$ 39.24	819
Octubre	\$	39.00	\$	39.00	\$ 39.00	140
Noviembre	\$	38.50	\$	38.50	\$ 38.50	239
Diciembre	\$	36.99	\$	36.99	\$ 39.24	2,078
2026						
1T	\$	40.90	\$	36.96	\$ 41.00	1,501
Enero	\$	37.18	\$	36.96	\$ 38.10	348
Febrero	\$	41.00	\$	37.18	\$ 41.00	1,315
Marzo	\$	40.90	\$	40.90	\$ 40.90	2,839

Fuente: Yahoo Finance

El Fideicomiso podrá llevar a cabo la recompra de CBFIs de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, para su posterior cancelación o, en la medida permitida por la legislación aplicable de tiempo en tiempo y en todo caso en estricto cumplimiento a dicha legislación, mantenerlos en tesorería para su recolocación ante el gran público inversionista. La recompra deberá cumplir con las disposiciones fiscales aplicables vigentes de tiempo en tiempo, incluyendo las siguientes, según sean modificadas o sustituidas en el futuro:

- i. Los CBFIs adquiridos sumados a los que hubiesen adquirido previamente, no excedan del cinco por ciento (5%) de la totalidad de CBFIs emitidos.
- ii. Los CBFIs adquiridos se cancelarán o se mantendrán en tesorería para su recolocación dentro de un plazo máximo de un año, contado a partir del día de la adquisición. En el caso de que la adquisición de CBFIs propios se haga con recursos que se obtengan a través de la Emisión de obligaciones convertibles en CBFIs, el plazo máximo será el de la emisión de dichas obligaciones.
- iii. La inversión en CBFIs, valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores y acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda, no exceda en su conjunto del treinta por ciento (30%) del Patrimonio del Fideicomiso.
- iv. Se reconocerán los rendimientos que generen los CBFIs, durante el periodo de tenencia, para determinar el resultado fiscal del ejercicio.
- v. En todo caso se estará a lo dispuesto en las disposiciones fiscales aplicables en materia de utilidad distribuida.

Adicionalmente, el Administrador o la persona designada por el Comité Técnico podrá instruir al Fiduciario las operaciones de recompra de CBFIs a través de alguna bolsa de valores siempre que:

- (1) El Fideicomiso se encuentre al corriente en el pago de las Distribuciones.
- (2) Estén al corriente en el pago de sus obligaciones derivadas de la emisión de instrumentos representativos de un pasivo a cargo del Fideicomiso, inscritos en el RNV.
- (3) Lleven a cabo las operaciones de adquisición:
 - i. Sobre CBFIs sin ninguna distinción respecto de los titulares de dichos CBFIs, que reste generalidad a la operación.
 - ii. A través de una orden de mercado. En el evento de que no hubiere posturas, el Administrador o persona designada por el Comité Técnico del Fideicomiso, deberá instruir al Fiduciario que se opere su orden como limitada, para lo cual determinará como precio el de la última operación de compra-venta registrada en alguna bolsa de valores, a menos que a solicitud justificada del Fiduciario, de conformidad con las instrucciones del Administrador o persona designada por el Comité Técnico del Fideicomiso, proceda la operación mediante subasta, en la que en todo caso deberán considerarse los precios de las otras series del Fideicomiso, en su caso.
 - iii. En caso de que la intención del Fiduciario sea adquirir más del uno por ciento (1%) de los Certificados emitidos, en una misma sesión bursátil, de conformidad con las instrucciones recibidas, deberá informarlo a través del SEDI, cuando menos con 10 minutos de anticipación a la presentación de las posturas correspondientes a su orden. Dicho comunicado deberá contener, como mínimo, información relativa a la clase de CBFIs a adquirir, porcentaje de los CBFIs emitidos por el Fiduciario y precio.
 - iv. Mediante oferta pública de compra cuando el número de CBFIs que se pretenda adquirir en una o varias operaciones, dentro de un lapso de 20 días hábiles, sea igual o superior al tres por ciento (3%) de los CBFIs emitidos por el Fiduciario.
 - v. Ordenándola por conducto de la persona designada por el Comité Técnico del Fideicomiso, como responsable del manejo de los recursos para la adquisición de los CBFIs propios, ajustándose a las políticas de adquisición y colocación de CBFIs propios, mismas que deberán ser aprobadas por el Comité Técnico, ajustándose a lo previsto en el artículo 60 de la Circular Única de Emisoras.
 - vi. A través de una sola casa de bolsa, cuando se lleve a cabo en una misma fecha.
- (4) El Fiduciario deberá abstenerse de instruir órdenes durante los primeros y los últimos 30 minutos de operación que correspondan a una sesión bursátil, así como fuera del horario de dicha sesión. Adicionalmente, deberán tomar las providencias necesarias para que los intermediarios financieros a los que les giren las instrucciones no lleven a cabo las operaciones en los referidos periodos.
- (5) El Fiduciario únicamente instruirá órdenes con vigencia diaria.
- (6) El Fiduciario deberá dar aviso a la BMV, a más tardar el día hábil inmediato siguiente a la concertación de la operación de adquisición, a través del SEDI, debiendo precisar, cuando menos, la información siguiente:
 - i. La fecha y número consecutivo de la operación de adquisición correspondiente.
 - ii. Tipo de operación.
 - iii. Número de CBFIs adquiridos y en su caso la serie a la que pertenecen.
 - iv. Precio unitario e importe de la operación.
 - v. Intermediarios por conducto de los cuales se efectúan las adquisiciones.
 - vi. El remanente de los CBFIs que, mediante acuerdo en Asamblea de Tenedores, se hubieren asignado para la adquisición de CBFIs.
- (7) El Fiduciario deberá abstenerse de instruir la realización de operaciones de compra o venta de sus CBFIs:

- Desde el momento en que tenga conocimiento de cualquier oferta pública sobre sus valores y hasta que el periodo de dicha oferta haya concluido.
 - Cuando existan Eventos Relevantes que no hubieran sido dados a conocer al público inversionista.
- (8) Las operaciones de colocación de CBFIs previamente adquiridos, se ajustarán a lo señalado en los numerales (3) al (7) anteriores.

Lo previsto en los numerales (1) al (8) anteriores estará vigente en lo que no se oponga a las disposiciones de carácter general vigentes que resulten aplicables.

En su oportunidad, el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, deberá celebrar un contrato de intermediación bursátil no discrecional con alguna casa de bolsa, mismo que se deberá enviar a la BMV a través del SEDI y a la CNBV a través del STIV-2, dentro de los 10 días hábiles siguientes a su celebración o a cualquier modificación.

En lo que no contravenga las disposiciones fiscales aplicables, la Asamblea de Tenedores, para cada ejercicio, deberá acordar expresamente el monto máximo de los recursos que podrán destinarse a la recompra de los CBFIs. En tanto los CBFIs pertenezcan al Fiduciario se conserven en tesorería, no podrán ser representados ni votados en las Asambleas de Tenedores, ni ejercitarse derechos sociales o patrimoniales de tipo alguno. El Representante Común no tendrá injerencia en los mecanismos de recompra y colocación de CBFIs.

En su caso, el Administrador o la persona designada por el Comité Técnico siempre que las condiciones imperantes en el mercado o en la actividad económica que desarrolle el Fideicomiso así lo justifique, podrá exceptuar lo previsto en las fracciones (3) iii) y (4) del presente numeral 27.

Programa de Recompra 2025

En el pasado mes de marzo de 2025 la Asamblea de Tenedores aprobó el monto máximo para la ejecución de un Programa de Recompra de CBFIs propios de Fibra Upsite, hasta por la cantidad de \$250,000,000.00 (doscientos cincuenta millones de pesos 00/100 Moneda Nacional).

Al cierre del ejercicio 2025, el Fideicomiso no había ejercido en su totalidad el monto autorizado, por lo que el programa continuará ejecutándose durante 2026 hasta en tanto se agote el monto aprobado por la Asamblea de Tenedores, sujeto a las condiciones de mercado y a las disposiciones aplicables.

El programa tiene como objetivo promover la liquidez y bursatilidad de los CBFIs, así como contribuir a la estabilidad de su precio.

Para la ejecución del programa, el Fideicomiso celebró un contrato de intermediación bursátil no discrecional con Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

Denominación del formador de mercado

No existe formador de mercado.

Duración del contrato con el formador de mercado

No existe formador de mercado.

Descripción de los servicios que prestará el formador de mercado, así como los términos y condiciones generales de contratación

No existe formador de mercado.

Descripción general del impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con los que opere dicho intermediario

No existe formador de mercado.

[422000-NBIS3] Administrador del patrimonio del fideicomiso

Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:

El Administrador del Fideicomiso es Operadora Upsite, se constituyó el día 17 de julio de 2017 según consta en la póliza número 41,919 otorgada ante la fe el Lic. Juan Martín Álvarez Moreno, titular de la correduría pública número 46 de la Ciudad de México. La duración de la sociedad es indefinida.

Las principales oficinas del Administrador del Fideicomiso están ubicadas en Carretera México Toluca 5420 Interior 2003, Colonia el Yaqui, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, CDMX y su número de teléfono es (55)21670977.

Las principales actividades del Administradores prestar servicios al Fideicomiso Upsite 3218 relacionados con la adquisición y el desarrollo de bienes raíces industriales en México para su arrendamiento y eventual venta.

Entre los servicios que presta a este Fideicomiso están la búsqueda continua de oportunidades de negocio, el diseño de proyectos, el desarrollo de los mismos, el arrendamiento de los edificios industriales, la administración y la venta eventual de los mismos. Asimismo, la administración integral del patrimonio del mismo, que comprende la contabilidad, la situación fiscal y jurídica.

Los Socios Fundadores tienen una amplia experiencia en el sector inmobiliario industrial y más de 18 años trabajando como equipo. Durante su experiencia previa, este equipo diseñó esquemas y estructuras legales, financieros y comerciales para el levantamiento de capital privado, capital público y el desarrollo de edificios e infraestructura que permitieron ejecutar proyectos de alto impacto en el país.

Los servicios de Fibra Upsite se ofrecen a través de sus oficinas en la Ciudad de México, Querétaro Tijuana y Ciudad Juárez/El Paso (TX). Dichas ubicaciones nos permitirán atender de manera personalizada a nuestros clientes y detectar nuevas oportunidades de negocio.

Los ejecutivos del equipo de administración cuentan con amplia experiencia en la administración, comercialización, desarrollo, arrendamiento, adquisición, financiamiento de inmuebles y en la administración de empresas inmobiliarias cuyos valores se cotizan entre el público inversionista de México.

Derivado de que el Administrador solo se dedica a prestar servicios de administración al Fideicomiso, en forma exclusiva, no ha realizado inversiones ni participado en otras compañías en los últimos 3 ejercicios.

Para más información respecto del Administrador, ver sección [421000-NBIS3 – El Fideicomiso – Contratos y acuerdos relevantes – II) Contrato de Administración].

Actividad Principal:

Descripción del negocio del Fideicomitente.

Actividad Principal.

Upsite México, S.A.P.I de C.V. ("Fideicomitente"), fue constituida con el único propósito de celebrar el Fideicomiso en su carácter de fideicomitente.

El Fideicomitente aportó al Patrimonio del Fideicomiso el terreno ubicado en Naucalpan, Estado de México mediante escritura pública 44,206, de fecha 30 de mayo de 2019, otorgada ante la fe del Licenciado Jorge Antonio Francoz Garate, titular de la Notaría Pública número cuarenta del Estado de México, se celebró la compraventa, bajo la modalidad Ad Corpus, de una fracción de terreno ubicado en el municipio de Naucalpan, Estado de México, en la Calzada Tacuba-Naucalpan número 60 con superficie de 7,235.17 metros cuadrados, a cambio de 2,494,595 CBFIs, considerando un

precio de 37 pesos por CBFi. El monto total de dichos CBFIs fue distribuido por el Fideicomitente a sus accionistas que aportaron al Fideicomitente los recursos necesarios para la compra del terreno.

El Fideicomitente no ha tenido ninguna otra actividad desde el establecimiento del Fideicomiso.

Canales de distribución

El Fideicomitente no tiene canales de distribución o comercialización.

Patentes, licencias, marcas y otros contratos

No existen patentes, licencias, marcas y otros contratos de los que sea titular o parte el Fideicomitente. Para más información ver apartado [422000-NBIS3 – Administrador del patrimonio del fideicomiso – Actividad principal].

Principales clientes

El Fideicomitente no tiene clientes.

Legislación aplicable y situación tributaria

El Fideicomitente está sujeto a las leyes vigentes de México y particularmente con la Ley General de Sociedades Mercantiles y por ser una promotora de inversión la Ley del Mercado de Valores.

El Fideicomitente tributa conforme al título II de la Ley del Impuesto sobre la Renta en vigor de tiempo en tiempo.

Recursos humanos

El Fideicomitente no tiene empleados.

Desempeño ambiental

En virtud de que el Fideicomitente no tiene operaciones, este apartado no le resulta aplicable.

Información de mercado

En virtud de que el Fideicomitente no tiene operaciones, este apartado no le resulta aplicable.

Estructura corporativa del Fideicomitente

El Fideicomitente no tiene empresas subsidiarias o asociadas, y tampoco forma parte de algún grupo empresarial.

Descripción de los principales activos del Fideicomitente

El Fideicomitente no tiene activos.

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Hasta donde es de nuestro conocimiento, después de una investigación razonable no existen procesos judiciales, administrativos o arbitrales a favor o en contra del Fideicomitente.

Acciones representativas del capital social

El capital social de la Fideicomitente asciende a la cantidad de \$1,000.00 pesos, representadas por 90 acciones clase I, de la serie A íntegramente suscritas y pagadas, todas ellas comunes, nominativas, sin expresión de valor nominal.

Dividendos

El Fideicomitente no ha decretado dividendo alguno desde su creación.

Controles cambiarios y otras limitaciones que afecten a los tenedores de los títulos

El Fideicomitente no tiene controles cambiarios y otras limitaciones que afecten a los tenedores de los títulos.

El Fideicomitente está sujeto a las leyes vigentes de México y particularmente con la Ley General de Sociedades Mercantiles y por ser una promotora de inversión la Ley del Mercado de Valores.

Recursos Humanos del administrador del patrimonio:

El Fideicomitente no tiene empleados.

Estructura corporativa:

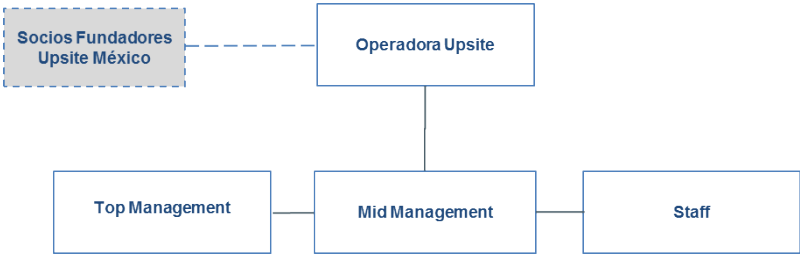
Los Directivos Relevantes del Administrador son los siguientes:

Rodolfo Gerardo Balmaceda García – Presidente y Director General / Director Jurídico
Roque Alonso Trujillo Quintana – Consejero y Director de Desarrollo de Negocios
Alejandro Ituarte Egea – Consejero y Director de Estrategia de Negocios
Iga María Wolska – Consejera y Directora de Administración y Finanzas
Juan Carlos Talavera de Noriega – Consejero y Director Comercial
Daniel Roberto Trujillo Quintana – Consejero y Director de Desarrollo
Alejandro Lelo de Larrea Gaudiano – Consejero y Director Regional

Los Consejeros del Fideicomitente son:

Rodolfo Gerardo Balmaceda García – Presidente y Director General / Director Jurídico
Roque Alonso Trujillo Quintana – Consejero y Director de Desarrollo de Negocios
Alejandro Ituarte Egea – Consejero y Director de Estrategia de Negocios

Upsite Mexico prestará los servicios de administración a través de Operadora Upsite, S.A. de C.V. Operadora Upsite está controlada por los Socios Fundadores.



Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales del administrador del patrimonio:

No tenemos conocimiento de ningún procedimiento judicial, arbitral o administrativo instaurado en contra del Administrador o el Fideicomitente, que este pendiente.

Administradores y tenedores de los certificados:

Los Directivos Relevantes del Administrador son los siguientes:

Rodolfo Gerardo Balmaceda García – Director General
Alejandro Ituarte Egea – Director de Estrategia de Negocios
Iga María Wolska – Directora de Administración y Finanzas
Alejandro Lelo de Larrea Gaudiano – Director Regional
Roque Alonso Trujillo Quintana – Desarrollo de Negocios
Juan Carlos Talavera de Noriega – Director Comercial
Daniel Roberto Trujillo Quintana – Director de Desarrollo

Existe parentesco civil dentro de los Directivos Relevantes, los hermanos Roque Alonso y Daniel Roberto Trujillo Quintana. Excepto por lo anterior, a la fecha no existe ningún parentesco entre los miembros del Comité Técnico y Directivos Relevantes.

A la fecha no existe empresa, gobierno o cualquier persona física o moral que pueda imponer directa o indirectamente las decisiones de la Asamblea de Tenedores.

No tenemos conocimiento de que los miembros del Comité Técnico, comités de apoyo y Directivos Relevantes estén colaborando en otras empresas como ejecutivos principales o como miembros del consejo de administración. Asimismo, no existen empresas relacionadas con el Fideicomiso.

Al 31 de diciembre de 2025 ningún miembro de Comité Técnico y Directivo Relevante mantiene en lo individual una tenencia mayor a 1% de los CBFIs en circulación.

Consejeros de Fibra Upsite

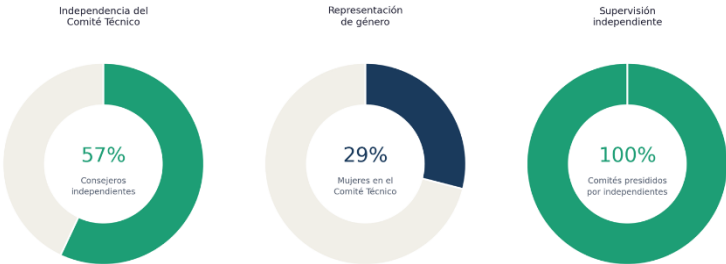
Comités Técnico:

Supervisa al Administrador y tiene a su cargo la definición de la estrategia del Fideicomiso para el logro y consecución de sus fines. La administración integral del Patrimonio del Fideicomiso se encomienda al Administrador conforme al Contrato de Administración. El Comité Técnico al 24 de marzo de 2026 está integrado por las personas que se indican en la siguiente tabla:

Miembros Patrimoniales	Miembros Suplentes	Miembros Independientes	Miembros Suplentes
Rodolfo Gerardo Balmaceda García	Juan Carlos Talavera de Noriega	Vicente Saisó Alva	Enrique Estévez Alverde
Alejandro Ituarte Egea	Roque Alonso Trujillo Quintana	Lenora Marie Suki	José Antonio Martí Cotarelo
Juan Manuel Valle Pereña	Francisco Javier Martínez García / Miguel Ángel Corona Gaspar / Víctor Manuel Tena Arestegui	Javier Fernández Guerra	Oscar Ricardo Uribe Fernández
		Mariángela Garza Amador	Claudia Alva Domínguez

*Miembros independientes dentro del Comité Técnico, de acuerdo a la definición de la Ley del Mercado de Valores, Artículo 26.

- **43%** Miembros patrimoniales
- **57%** Miembros independientes
- **29%** Mujeres en el Comité Técnico, 71% Hombres en el Comité Técnico
- **50%** Mujeres como miembros independientes



Comités de Apoyo:

Comité de Prácticas Societarias y ASG	Comité de Auditoría	Comité de Inversiones	Comité de Nominaciones
José Antonio Martí Cotarelo Lenora Marie Suki Claudia Alva Domínguez	Mariángela Garza Amador Vicente Saisó Alva Enrique Estévez Alverde	Javier Fernández Guerra Alejandro Ituarte Egea Roque Alonso Trujillo Quintana	Javier Fernández Guerra Alejandro Ituarte Egea Roque Alonso Trujillo Quintana

- **100%** Comités de apoyo presididos por miembros independientes
- **50%** de los Comités de apoyo con presencia de mujeres miembros independientes
- **25%** de los Comités de apoyo presididos por mujer miembro independiente
- **66%** de los miembros del Comité de Prácticas Societarias y ASG son miembros independientes mujeres

Nuestro Comité Técnico aprobó y estableció un procedimiento para la aplicación de una evaluación anual de los miembros del Comité Técnico en un ejercicio dividido en dos partes. La primera consiste en revisar las acciones del Comité Técnico y sus comités de apoyo evaluando la calidad de los debates, discusiones, ideas, información, así como la gestión de temas y decisiones relevantes. La segunda consiste en el análisis de la contribución individual de cada miembro y sugerencias de mejoras.

Algunos aspectos evaluados son:

- Calidad y eficiencia del funcionamiento del Comité Técnico
- Composición y competencias del Comité Técnico y comités de apoyo
- Desempeño del Presidente del Comité Técnico
- Desempeño y aportación de cada Miembro del Comité Técnico
- Interacción con el Administrador
- Reflexión estratégica
- Independencia

Para más información sobre los miembros del Comité Técnico y de los Comités de Auditoría, Prácticas Societarias, de Inversión y de Nominación, y la forma en que dichos miembros se designan ver sección [421000 – NBIS3 El Fideicomiso – apartado d) – Contratos y Acuerdos Relevantes – I) Contrato de Fideicomiso] Para más información sobre el perfil de los miembros que integran el Comité Técnico y sus comités de apoyo ver sección [421000 – NBIS3 - El fideicomiso – Estructura de administración].

Para más información sobre el perfil profesional de los Directivos Relevantes, ver sección [421000 – NBIS3 - El fideicomiso – Estructura del fideicomiso y principales tenedores].

Para más información sobre la estructura del Fideicomiso, ver sección [421000 – NBIS3 El Fideicomiso – Estructura del fideicomiso y principales tenedores].

Para más información sobre los principales tenedores de CBFIs ver sección [421000 – NBIS3 – El Fideicomiso – Estructura del fideicomiso y principales tenedores].

La tenencia de CBFIs de los miembros del Comité Técnico es de 1.3%, y la tenencia de los directivos relevantes, es de 4.3%.

Al 31 de diciembre de 2024 ningún miembro de Comité Técnico y Directivo Relevante mantiene en lo individual una tenencia mayor a 1% de los CBFIs en circulación.

Durante el ejercicio reportado el Fiduciario pagó la cantidad total de Ps.2,456,972 a los miembros independientes del Comité Técnico y de sus comités de apoyo por la asistencia de ellos, según haya correspondido, a las sesiones de dichos comités que se celebraron durante dicho ejercicio, de conformidad con lo aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores.

Asimismo, la compensación total al Administrador durante el ejercicio reportado fue por la cantidad de Ps.101,252,201 por la porción fija. No se reconoció ninguna provisión para la porción variable durante el 2025. La porción variable está sujeta al cumplimiento de los KPIs establecidos revisados por el Comité de Prácticas Societarias y aprobado por el Comité Técnico. Ninguno de los Directivos Relevantes o demás empleados del Administrador recibe compensación alguna por parte del Fiduciario del Fideicomiso.

Compensación de los miembros del Comité Técnico

Fibra Upsite participó activamente en un estudio del Hub de Compensación Ejecutiva de Mercer, el cual analiza las prácticas de gobierno corporativo de aproximadamente 34 empresas públicas en México. Dicho estudio evalúa aspectos como la estructura organizacional, los esquemas de compensación, los beneficios y el perfil de los órganos de gobierno.

El análisis destaca la relevancia de los Consejos de Administración en la toma de decisiones estratégicas, así como la importancia de adoptar mejores prácticas en su estructura, funcionamiento y compensación, con el fin de fortalecer el compromiso de sus miembros y contribuir al cumplimiento de los objetivos de crecimiento y sustentabilidad de las organizaciones.

En línea con estas mejores prácticas, la Asamblea de Tenedores aprobó el pago de emolumentos a los miembros independientes del Comité Técnico y de sus comités de apoyo, con el objetivo de atraer y retener talento altamente calificado. Adicionalmente, Fibra Upsite se posiciona dentro del 10% de las empresas participantes en el estudio de Mercer que otorgan a sus miembros un Seguro de Responsabilidad Civil para directivos (D&O). Asimismo, destaca que Fibra Upsite forma parte del grupo reducido de emisoras que llevan a cabo evaluaciones periódicas del desempeño de su Comité Técnico.

Por su parte, los miembros patrimoniales que participan en el Comité Técnico no reciben emolumentos, lo que refuerza la alineación de intereses con los inversionistas.

Los emolumentos asignados a los miembros independientes del Comité Técnico y de los comités de apoyo se determinan con base en referencias de mercado, considerando factores como el tamaño de la Fibra, el valor de sus activos, la industria, el sector y las responsabilidades inherentes a cada cargo.

Compensación del Administrador

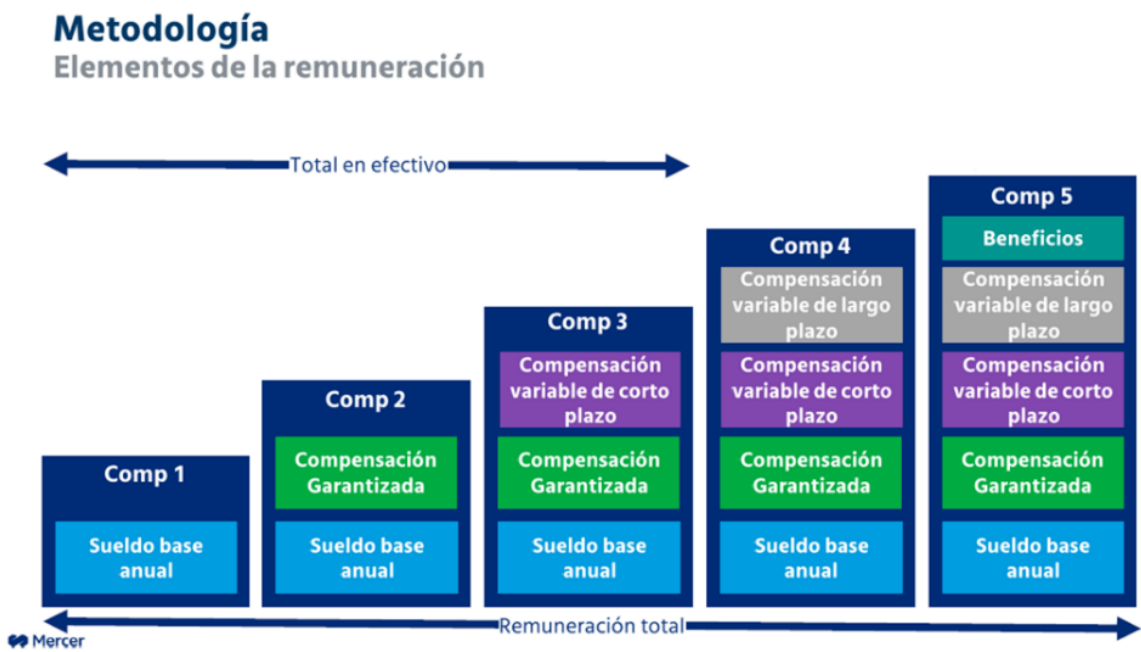
En línea con las mejores prácticas de gobierno corporativo, y con base en las recomendaciones del Comité Técnico y del Comité de Prácticas Societarias y ASG, Fibra Upsite lleva a cabo periódicamente, con el apoyo de Mercer, estudios de compensación del Administrador con el objetivo de asegurar la competitividad y alineación de los paquetes de remuneración respecto al mercado.

Estos estudios se fundamentan en las Encuestas de Remuneración de Mercer y consideran la compensación total, incluyendo salario base, incentivos y prestaciones, permitiendo una evaluación integral frente a prácticas comparables en la industria.

La determinación de la compensación del Administrador incorpora tanto factores internos como externos, con el fin de asegurar consistencia con la estrategia de la Fibra y las condiciones del entorno:

- Factores internos: estrategia de negocio, estructura organizacional, programas de compensación vigentes, cultura organizacional, expectativas de los clientes (arrendatarios) y restricciones financieras.
- Factores externos: prácticas salariales de mercado, desempeño esperado del sector, tendencias de compensación, entorno regulatorio y fiscal, así como consideraciones contables aplicables.

Este enfoque permite a Fibra Upsite mantener esquemas de compensación competitivos, alineados con la generación de valor en el largo plazo y consistentes con las mejores prácticas de mercado.



Código de Ética

Fibra Upsite ha implementado un Código de Ética con el objetivo de asegurar que todos sus miembros, incluyendo los integrantes del Comité Técnico y los colaboradores del Administrador, actúen conforme a los más altos estándares de integridad en el desempeño de sus funciones, dentro de un marco ético, legal y alineado con las mejores prácticas corporativas.

Fibra Upsite está comprometida a conducir sus operaciones bajo principios de honestidad, transparencia, equidad y responsabilidad, reconociendo su obligación frente a inversionistas —incluyendo inversionistas institucionales como las Administradoras de Fondos para el Retiro (Afores)—, arrendatarios, colaboradores, autoridades y demás grupos de interés. Este compromiso se traduce en una conducta consistente con la generación de valor a largo plazo, así como en la gestión responsable de los riesgos inherentes a nuestras operaciones.

En línea con su estrategia de sustentabilidad, Fibra Upsite promueve una cultura organizacional basada en criterios ambientales, sociales y de gobierno corporativo (ASG), integrando estos principios en la toma de decisiones, la gestión de riesgos y la operación de su portafolio. En este sentido, la Fibra se compromete a alinear sus prácticas con estándares y marcos internacionales reconocidos, incluyendo los Principios de Ecuador, los diez principios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas, así como con los lineamientos de divulgación aplicables conforme a NIS A-1 y NIS B-1.

El Código de Ética también establece lineamientos en materia de prevención de conflictos de interés, prácticas anticorrupción, cumplimiento regulatorio, protección de la información y respeto a los derechos humanos, fortaleciendo así la gobernanza y la confianza de los mercados en la Fibra.

Adicionalmente, Fibra Upsite mantiene el compromiso de revisar y actualizar periódicamente su Código de Ética, con el objetivo de asegurar su vigencia y efectividad frente a la evolución del entorno regulatorio, las expectativas de inversionistas y las mejores prácticas nacionales e internacionales, incluyendo aquellas promovidas por la Asociación Mexicana de Fibras Inmobiliarias (AMEFIBRA).

Consejeros de la empresa [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Fernandez Guerra Javier	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)

Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2026-03-24		Ordinaria	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Anual (Ratificable)	Miembro	8 años	NA
Información adicional			
Javier es Ingeniero Civil por la Universidad Anáhuac y cuenta con una maestría en Administración de Empresas por The American University en Washington D.C. Actualmente, se desempeña como inversionista independiente y posee una amplia trayectoria en los sectores inmobiliario, financiero y aeronáutico. Durante dieciocho años, fue socio y miembro del consejo de administración de Corporación Inmobiliaria Vesta (Vesta), donde contribuyó al crecimiento y consolidación de la empresa. Previamente, ocupó posiciones clave en Grupo SONI, donde se desempeñó como consejero delegado de la presidencia, además de haber sido director de finanzas y director inmobiliario a lo largo de diecinueve años. En el sector aeronáutico, asesoró financieramente al presidente del consejo de administración de Aeroméxico y ocupó el cargo de director de finanzas y administración tanto en Aeroméxico como en Mexicana de Aviación durante tres años. Asimismo, formó parte del consejo de administración de AeroPerú durante el mismo periodo. En el ámbito financiero, se desempeñó como director de fusiones y adquisiciones y director adjunto de financiamiento corporativo en Operadora de Bolsa por cinco años, participando activamente en importantes transacciones estratégicas.			

Garza Amador Mariángela			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2026-03-24		Ordinaria	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Anual (Ratificable)	Miembro	8 años	NA
Información adicional			
Mariángela cuenta con más de 28 años de experiencia en el sistema financiero. Actualmente se desempeña como CEO de una Oficina de Inversiones Familiar. Previamente estuvo 9 años como Directora de Inversiones en Afore Coppel, donde tuvo la oportunidad de participar en la creación y desarrollo de la parte financiera del Grupo. Trabajó durante 9 años en Dresdner Bank, como gestor del portafolio de sociedades de inversión de deuda, y en 1996 participó en la creación de Afore Bancrecer-Dresdner e implementó una de las primeras Siefors como operadora de deuda. Inició su carrera profesional en GBM, Casa de Bolsa en el área de Mercado de Dinero Internacional y en 1994 trabajó en la CNBV en el área de supervisión bancaria. Estudió la licenciatura en administración de empresas en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), ha tomado varios cursos de especialización y certificación en finanzas, inversiones y derivados y en 2011 realizó el programa de alta dirección de empresas en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE).			

Saiso Alva Vicente			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2026-03-24		Ordinaria	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Anual (Ratificable)	Miembro	8 años	NA
Información adicional			
Vicente es Director Corporativo de Sustentabilidad en CEMEX, donde lidera la estrategia global en materia ambiental, social y de gobernanza (ASG). Es licenciado en Contaduría Pública por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y cuenta con un MBA por la escuela de negocios Kellogg de la Universidad de Northwestern en Chicago. A lo largo de su trayectoria en CEMEX, ha ocupado posiciones clave, incluyendo la Vicepresidencia de Planeación Estratégica para las regiones de Asia y el Mediterráneo, así como la Dirección de CEMEX en Tailandia. En su rol actual, coordina la implementación de iniciativas de sustentabilidad en todas las operaciones de la compañía a nivel global, asegurando el cumplimiento de los compromisos ambientales y la adopción de mejores prácticas en la industria. Además, representa a CEMEX en el World Business Council for Sustainable Development (WBCSD), forma parte del Consejo Directivo de CESPEDES (organismo dentro del Consejo Coordinador Empresarial) y del Consejo Directivo del Fondo de Agua Metropolitano de Monterrey. También preside el Grupo de Sustentabilidad del Comité de Emisoras de la Bolsa Mexicana de Valores, impulsando la adopción de estándares sostenibles en el mercado financiero.			

Marie Suki Lenora	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Mujer	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2026-03-24	Ordinaria

Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Anual (Ratificable)	Miembro	5 años	NA
Información adicional			
Lenora cuenta con más de 30 años de experiencia en el sector de finanzas e inversión y cuenta con experiencia en finanzas sustentables, la integración de "ESG", innovación en sustentabilidad, bienes raíces y desarrollo urbano. Trabajó por más de 7 años en Bloomberg donde ocupó varios cargos incluidos el de directora de finanzas sustentables, ha sido consejera y parte del Comité de Inversión en Jessie Smith Noyes Foundation durante 5 años, fundó Smarth Cities Advisors y ha sido funcionaria en diferentes empresas incluidas The Earth Institute at Columbia University, Banco Santander, OffitBank y el Banco Mundial. Estudió su licenciatura en economía en la Universidad de Houston y cuenta con un MBA en el Massachusetts Institute of Technology. Ha sido ponente en diferentes conferencias como en Bloomberg Sustainable Business Summits, PRI in Person, RI Americas, Green Bonds Americas, Mission Investors Exchange, Confluence Philanthropy.			

Estevez Alverde Enrique			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Suplente	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2026-03-24		Ordinaria	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Anual (Ratificable)	Miembro	7 años	NA
Información adicional			
Enrique es licenciado en administración de empresas por la Universidad Anáhuac de la Ciudad de México. Ha estudiado diversos cursos en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE), Unión Social de Empresarios Mexicanos (USEM) y Harvard Business School (HBS) sobre alta dirección, formación social, gobierno corporativo, estrategia para micro-finanzas, desarrollo inmobiliario y empresas familiares. Trabajó en Comercial Mexicana como Director de Auditoría, en Terrazos Esmon como Director General, fundador y Director General de Pisos y Más y también se desempeñó como Director General de Recubre. Ha participado como miembro de los consejos consultivos de Banamex, Banca Serfin, Fundación Dibujando un Mañana y Fundación Proempleo Productivo.			

Uribe Fernandez Oscar Ricardo			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Suplente	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2026-03-24		Ordinaria	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Anual (Ratificable)	Miembro	8 años	NA
Información adicional			
Cuenta con amplia experiencia en el sector gasero y automotriz. Es director y consejero de diversas empresas que conforman el área de gas del Grupo Uribe. Durante 4 años fue Miembro Suplente del Consejo de Administración de Banco del Bajío. Es ingeniero Agrónomo por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey o ITESM y también cuenta con un MBA por la Universidad de George Washington en EUA.			

Martí Cotalero Jose Antonio			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Suplente	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2026-03-24		Ordinaria	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Anual (Ratificable)	Miembro	8 años	NA
Información adicional			
José cuenta con más de 40 años de experiencia profesional en el área de Recursos Humanos. Actualmente dirige su propia firma de consultoría y es consejero de diferentes empresas. Anteriormente desempeñó la función de Recursos Humanos para Citi/Banamex a nivel América Latina durante 10 años y para Bank of America en México. Previamente trabajó durante 24 años para General Electric en México y EUA como VP de Recursos Humanos. Estudió la licenciatura en Economía en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y graduado del programa avanzado en Recursos Humanos del Centro de Desarrollo de General Electric en NYC.			

Alva Dominguez Claudia			
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Mujer	Suplente		

Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2026-03-24		Ordinaria	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Anual (Ratificable)	Miembro	3 años	NA
Información adicional			
Claudia Alva Dominguez cuenta con casi 20 años de experiencia laboral, liderando equipos multifuncionales a lo largo de Latinoamérica en industrias de consumo masivo, retail y tecnología. Claudia inició su carrera en Procter and Gamble donde trabajó en la logística. De ahí tuvo la oportunidad de trabajar en el departamento de Marketing de Nestlé lidereando una de sus marcas conocidas en México. tuvo también la oportunidad de trabajar tres años en Panamá, liderando equipos de marketing para la región, antes de unirse a Amazon donde trabajó por más de 8 años. Claudia fue parte del equipo de lanzamiento de Amazon México, llegando a liderar equipos de producto y comerciales, antes de convertirse en la cabeza del programa de Amazon Prime, así como ser la líder de reclutamiento para vendedores en Latinoamérica. Actualmente Claudia funge como General Manager del Marketplace de Nu Bank, la Fintech más grande del mundo. Claudia es ingeniera mecatrónica de profesión por parte del TEC de Monterrey y cuenta con un MBA en la universidad de Rice en EUA.			

No Independientes [Miembro]

Balmaceda Garcia Rodolfo Gerardo			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2026-03-24		Ordinaria	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Anual (Ratificable)	Presidente	7 años	NA
Información adicional			
De 1983 a 1985 trabajó en la Secretaría de Programación y Presupuesto. De 1985 a 1990 trabajó como Subdirector del área de Financiamiento Corporativo en Operadora de Bolsa, Casa de Bolsa. De 1990 a 1994 trabajó como Consejero para el Gobierno Mexicano en la Oficina del Tratado de Libre Comercio en Washington D.C. En 1994, fundó una compañía de desarrollo inmobiliario industrial que se transformó en Corporación Inmobiliaria Vesta ("Vesta") en 1998. De 1998 a 2015, como miembro fundador, sostuvo varias posiciones en esta empresa, incluyendo una posición en el Consejo de Administración. Fue Presidente de la Asociación Mexicana de Parques Industriales (AMPIP) durante 2014 y 2015. Obtuvo la Licenciatura en Economía en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores Monterrey y un posgrado en Desarrollo Económico y Políticas Públicas en la Comisión Económica para América Latina (CEPAL) en Chile. Algunas de sus funciones como Director General de Fibra Upsite son: guiar el rumbo estratégico de la empresa y alineación de responsabilidades de los funcionarios clave a los objetivos organizacionales. Ser el vínculo entre el Comité Técnico y ejecutivos de la organización proveyéndoles con información relevante para llevar a cabo sus responsabilidades. Apoyar al Comité Técnico en el establecimiento de objetivos estratégicos, metas, presupuestos, políticas y procedimientos para agregar valor, mayor penetración de mercado, rentabilidad, retorno de inversión e innovación en los productos y servicios. Proveer lineamientos, directrices y autorización a los ejecutivos de la Fibra para llevar a cabo el plan estratégico en base a los procedimientos y políticas de la compañía. Ser responsable del desempeño de la compañía y cumplimiento de los objetivos estratégicos a corto, mediano y largo plazo. Establecer y mantener canales de comunicación eficientes en toda la compañía y grupos de interés. Liderar las relaciones públicas y de representación de la compañía.			

Ituarte Egea Alejandro			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2026-03-24		Ordinaria	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Anual (Ratificable)	Miembro	7 años	NA
Información adicional			
De 1997 a 1998 trabajó como analista en el departamento de Destinación de Recursos en Nacional Financiera (NAFINSA). De 1998 a 2016 trabajó como Director de Finanzas y Administración y Director de Inversiones de Vesta. Se graduó como Ingeniero Industrial y Contabilidad de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) y obtuvo la Maestría en Finanzas en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM). Fue responsable de la estructuración del Parque Aeroespacial en Querétaro y el DSP Park de Nissan. Algunas de sus funciones en Fibra Upsite son: proponer las estrategias de ingeniería financiera y estructuración del modelo de negocio generador de valor agregado e innovador. Apoyar al Comité Técnico en el establecimiento y seguimiento de resultados e inversiones financieras. Evaluar y asegurar que la estructura organizacional soporte el crecimiento de nuevos negocios de la compañía. Atraer nuevos negocios e inversionistas que aporten valor a la compañía y sus grupos de interés. Representar a la compañía con afores, bancos, inversionistas, fondos de inversión, analistas, eventos relevantes, entre otros.			

Desarrollar con miras a futuro modelos y análisis financieros para proveer de inteligencia a la organización. Responsable de la planeación del flujo de efectivo y apalancamiento de la compañía. Diseñar, e implementar análisis de inteligencia de mercado aplicado a nuevas inversiones, políticas y procedimientos. Asegurarse del cumplimiento legal y regulatorio de todas las funciones financieras.

Valle Pereña Juan Manuel

Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2026-03-24		Ordinaria	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Anual (Ratificable)	Miembro	4 años	NA

Información adicional

Representate Afore Coppel. Afore Coppel, son las siglas de una Administradora de Fondos para el Retiro, lo que en otros países se conoce como Planes de Pensiones. Afore Coppel es una empresa financiera autorizada por la SHCP, es decir, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público de México. A su vez, está supervisada por la CONSAR, que son las siglas de la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el retiro.

Talavera De Noriega Juan Carlos

Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Suplente	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2026-03-24		Ordinaria	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Anual (Ratificable)	Miembro	7 años	NA

Información adicional

De 2004 a 2008 trabajó en diferentes compañías de desarrollo y corretaje en el Noroeste de México. Fue Presidente del Comité de Promoción Industrial de Ciudad Juárez, de 2010 a 2012 y de Desarrollo Económico de Ciudad Juárez, A.C., durante 2012 y 2013, en el Estado de Chihuahua. De 2008 a 2016 trabajó como Director Regional de la Zona Norte en Vesta. Se graduó de la Licenciatura en Comercio Internacional del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores Monterrey (ITESM). Algunas de sus funciones en Fibra Upsite son: liderar la atracción y promoción de nuestros desarrollos, productos y servicios a nuevos clientes. Ejecutar el proceso de inteligencia de mercado en la selección de clientes que cumplan con los estándares requeridos por el Modelo Upsite. Asegurar la retención de clientes a través de la implementación de la estrategia de servicio al cliente durante todo el ciclo de negocio. Asegurar que el ritmo de ocupación del portafolio cumpla con los objetivos organizacionales. Desarrollar la relación de la organización con clientes, gobiernos locales, corredores, sector inmobiliario, entre otros. Alinear la estrategia de atracción y selección de clientes con la comunicación y marketing de la compañía. Representar a la compañía en eventos de promoción y atracción de clientes nacionales e internacionales. Formar y desarrollar un equipo talentoso para apoyar los esfuerzos comerciales de la organización.

Trujillo Quintana Roque Alonso

Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Suplente	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2026-03-24		Ordinaria	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Anual (Ratificable)	Miembro	7 años	NA

Información adicional

De 1997 a 1998 trabajó como Gerente de Construcción en Tecnyo del Norte. De 1999 a 2001 trabajó como Gerente de construcción en Construcción y Servicio. De 2001 a 2016 trabajó como Director de Desarrollo en Vesta. Se graduó de Ingeniería Civil de la Universidad Autónoma de Baja California. Algunas de sus funciones en Fibra Upsite son: liderar la compañía en el desarrollo y crecimiento de negocios, productos y servicios estratégicos. Apoyar al Comité Técnico en el establecimiento y seguimiento de los resultados de nuevos negocios. Liderar la estrategia y posicionamiento de las marcas por producto. Asegurar que la compañía cuenta con las capacidades necesarias para el desempeño y rentabilidad de nuevos negocios. Atraer nuevos negocios y socios estratégicos que aporten valor a la compañía y sus grupos de interés. Asegurar la operación eficiente, flexible y ágil de la compañía. Establecer presupuestos y prácticas de gestión para nuevos desarrollos y negocios inmobiliarios. Representar a la compañía ante gobierno, proveedores, clientes, entre otros.

Martínez García Francisco Javier

Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Suplente	

Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2026-03-24		Ordinaria	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Anual (Ratificable)	Miembro	7 años	NA
Información adicional			
Representate Afore Coppel. Afore Coppel, son las siglas de una Administradora de Fondos para el Retiro, lo que en otros países se conoce como Planes de Pensiones. Afore Coppel es una empresa financiera autorizada por la SHCP, es decir, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público de México. A su vez, está supervisada por la CONSAR, que son las siglas de la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el retiro.			

Corona Gaspar Miguel Ángel			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Suplente	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2026-03-24		Ordinaria	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Anual (Ratificable)	Miembro	1 año	NA
Información adicional			
Miguel Corona se incorporó a Afore Coppel en abril de 2014 como Gerente de Portafolio (PM), cubriendo Renta Variable, Renta Fija e Inversiones Alternativas. En febrero de 2022, fue ascendido a Director de Inversiones Alternativas, donde supervisa un portafolio con un NAV cercano a \$110 mil mdp que incluye 12 FIBRAS, 18 CKDs y 2 Cerpis (con más de 75 Fondos Privados). Con más de 17 años de experiencia en el sector financiero, Miguel inició su carrera en Inversora Bursátil S.A. de C.V. Casa de Bolsa Inbursa como Ejecutivo de Fondos de Inversión. Antes de unirse a Afore Coppel, laboró en la Banca privada de Grupo Financiero HSBC México S.A. Miguel es Licenciado en Finanzas por la Universidad Tecnológica de México (UNITEC) y cuenta con un MBA del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM).			

Tena Arestegui Victor Manuel			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Suplente	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2026-03-24		Ordinaria	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Anual (Ratificable)	Miembro	1 mes	NA
Información adicional			
Víctor Manuel Tena Arestegui es egresado de la Licenciatura en Economía por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), con especialización en economía corporativa. Cuenta con más de 15 años de experiencia en la industria de inversiones, con enfoque en operación y análisis fundamental a través de distintas clases de activos. En 2018 obtuvo la designación CFA (Chartered Financial Analyst) y cuenta con el Certificate in ESG Investing otorgado por el CFA Institute, lo que respalda su experiencia en la integración de criterios ambientales, sociales y de gobernanza (ASG) en los procesos de inversión.			

Directivos relevantes del administrador [Miembro]

Balmaceda Garcia Rodolfo Gerardo			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2026-03-24		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Indefinido	Director General & Director Jurídico	7 años	NA
Información adicional			
Cuenta con 30 años de experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo haber sido socio fundador, director general, director comercial y director de comunicación de una de las empresas líderes en el sector inmobiliario que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.			

Ituarte Egea Alejandro

Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2026-03-24		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Indefinido	Director de Estrategia	7 años	NA
Información adicional			
Cuenta con más de 25 años de experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo haber sido el director de finanzas y administración y director de inversiones de una de las empresas líderes en el sector inmobiliario que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.			

Trujillo Quintana Roque Alonso			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2026-03-24		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Indefinido	Director de Desarrollo	7 años	NA
Información adicional			
Cuenta con más de 25 años de experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo haber sido el director de desarrollo de una de las empresas líderes en el sector inmobiliario que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.			

Talavera De Noriega Juan Carlos			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2026-03-24		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Indefinido	Director Comercial	7 años	NA
Información adicional			
Cuenta con más de 18 años de experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo haber sido director comercial de una de las empresas líderes en el sector inmobiliario que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.			

Wolska na Iga Maria			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2026-03-24		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Indefinido	Directo de Finanzas y Administración	7 años	NA
Información adicional			
Cuenta con más de 15 años de experiencia en el sector inmobiliario y financiero, incluyendo haber sido la directora de relación con inversionistas de una de las empresas líderes en el sector inmobiliario que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.			

Lelo de Larrea Gaudiano Alejandro			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2026-03-24		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Indefinido	Director Regional	7 años	NA
Información adicional			
Cuenta con más de 13 años de experiencia en el sector inmobiliario y de la construcción, incluyendo haber sido gerente de sustentabilidad de una de las empresas líderes en el sector inmobiliario que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.			

Trujillo Quintana Daniel Roberto			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2026-03-24		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Indefinido	Director de Desarrollo	7 años	NA
Información adicional			
Cuenta con más de 20 años de experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo haber sido director de desarrollo de una de las empresas líderes en el sector inmobiliario que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.			

Porcentaje total de hombres como directivos relevantes:

86

Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes:

14

Porcentaje total de hombres miembros de Comité Técnico:

71

Porcentaje total de mujeres miembros de Comité Técnico:

29

Cuenta con programa o política de inclusión laboral:

Si

Descripción de la política o programa de inclusión laboral

Política de Inclusión Laboral

El Administrador de Fibra Upsite mantiene el compromiso de promover un entorno laboral inclusivo, equitativo y libre de cualquier forma de discriminación. En este sentido, se prohíbe expresamente cualquier distinción basada en origen étnico, género, edad, discapacidad, condición social, religión, orientación sexual o cualquier otra característica protegida por la legislación aplicable.

Como parte de esta política, el Administrador garantiza la igualdad de oportunidades en todos los procesos relacionados con el ciclo laboral de los empleados, incluyendo reclutamiento y selección, compensación, capacitación, desarrollo profesional, evaluación de desempeño y promociones, asegurando que dichos procesos se basen exclusivamente en criterios de mérito, capacidades y desempeño.

Asimismo, se promueve una cultura organizacional basada en el respeto, la diversidad y la inclusión, fomentando un ambiente de trabajo que permita a todos los colaboradores desarrollarse plenamente y contribuir al cumplimiento de los objetivos de la organización.

En línea con las mejores prácticas de gobierno corporativo y en cumplimiento con la NIS A-1, esta política forma parte del marco de gestión del capital humano de Fibra Upsite, contribuyendo a la identificación, gestión y mitigación de riesgos sociales, así como al fortalecimiento de la sustentabilidad organizacional en el largo plazo.

Tenedores [Sinopsis]

Tenedores beneficiarios de más del 10% de los CBFIs [Miembro]

Afore Coppel SA de CV	
Tenencia (en %)	32%
Información adicional	
Afore Coppel, son las siglas de una Administradora de Fondos para el Retiro, lo que en otros países se conoce como Planes de Pensiones. Afore Coppel es una empresa financiera autorizada por la SHCP, es decir, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público de México. A su vez, está supervisada por la CONSAR, que son las siglas de la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el retiro.	

Afore Azteca S.A.de C.V	
Tenencia (en %)	30%
Información adicional	
La Afore Azteca comenzó a operar en el año 2003. Con el tiempo ha variado de ser una de las de rendimientos más bajos a los más altos en sus diversas Siefiores. En cuanto a comisiones, históricamente ha sido una de las que cobran más por la administración de los ahorros de los trabajadores afiliados. Afore Azteca es una de las afores con más presencia en toda la República Mexicana, ya que se encuentra un módulo de atención al cliente en cada sucursal de Banco Azteca y Elektra. Por lo que, a diferencia de otras afores, no tendrás que recorrer grandes distancias para realizar trámites en tu afore.	

Subcomités [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Javier Fernandez Guerra	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de inversiones / Comité de nominaciones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2026-03-26	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
Anual (Ratificable)	Hombre
Información adicional	
Javier es Ingeniero Civil por la Universidad Anáhuac y estudió una maestría en Administración de Empresas por The American University de Washington D.C. Actualmente se desempeña como inversionista independiente. Fue socio y miembro del consejo de administración de Corporación Inmobiliaria Vesta (Vesta) durante dieciocho años. Se desempeñó como consejero delegado de la presidencia de Grupo SONI en el cual también fue director de finanzas y director inmobiliario durante diecinueve años. Se desempeñó como asesor financiero y bursátil del presidente del consejo de administración de Aeroméxico y fungió como director de finanzas y administración de Aeroméxico y Mexicana de Aviación durante tres años. Aunado a esto se desempeñó como miembro del consejo de administración de AeroPerú durante tres años. Fue director de fusiones y adquisiciones y director adjunto de financiamiento corporativo en Operadora de Bolsa durante cinco años.	

Mariángela Garza Amador	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de auditoría
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2026-03-26	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
Anual (Ratificable)	Mujer
Información adicional	
Mariángela cuenta con más de 25 años de experiencia en el sistema financiero. Actualmente se desempeña como CEO de una Oficina de Inversiones Familiar. Previamente estuvo 9 años como Directora de Inversiones en Afore Coppel, donde tuvo la oportunidad de participar en la creación y desarrollo de la parte financiera del Grupo. Trabajó durante 9 años en Dresdner Bank, como gestor del portafolio de sociedades de inversión de deuda, y en 1996 participó en la creación de Afore Bancrecer-Dresdner e implementó una de las primeras Siefiores como operadora de deuda. Inició su carrera profesional en GBM, Casa de Bolsa en el área de Mercado de Dinero Internacional y en 1994 trabajó en la CNBV en el área de supervisión bancaria. Estudió la licenciatura en administración de empresas en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), ha tomado varios cursos de especialización y certificación en finanzas, inversiones y derivados y en 2011 realizó el programa de alta dirección de empresas en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE).	

Vicente Saiso Alva	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de auditoría
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2026-03-26	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
Anual (Ratificable)	Hombre
Información adicional	
Vicente es director corporativo de Sustentabilidad de CEMEX. Cuenta con una licenciatura en contaduría pública por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y tiene un MBA de la escuela de negocios Kellogg de la Universidad de Northwestern en Chicago. Dentro de CEMEX fue vicepresidente de Planeación Estratégica en las regiones de Asia y Mediterráneo y también fue	

director de país de CEMEX en Tailandia. Dentro de su responsabilidad actual, coordina la ejecución de iniciativas de sustentabilidad a ser implementadas en todas las operaciones de CEMEX a nivel global. Es representante de CEMEX en el World Business Council for Sustainable Development (WBCSD), en el Consejo Directivo de CESPEDES (que forma parte del Consejo Coordinador Empresarial) y en el Consejo Directivo del Fondo de Agua Metropolitano de Monterrey. Es presidente del Grupo de Sustentabilidad del Comité de Emisoras de la Bolsa Mexicana de Valores.

Leonora Marie Suki

Tipo de Subcomité al que pertenece Comité de prácticas societarias

Designación [Sinopsis]

Fecha de designación Tipo de Asamblea (En su caso)

2026-03-26 Ordinaria

Periodo por el cual fueron electos Sexo (Hombre /Mujer)

Anual (Ratificable) Mujer

Información adicional

Lenora cuenta con más de 30 años de experiencia en el sector de finanzas e inversión y cuenta con experiencia en finanzas sustentables, la integración de "ESG", innovación en sustentabilidad, bienes raíces y desarrollo urbano. Trabajó por más de 7 años en Bloomberg donde ocupó varios cargos incluidos el de directora de finanzas sustentables, ha sido consejera y parte del Comité de Inversión en Jessie Smith Noyes Foundation durante 5 años, fundó Smarth Cities Advisors y ha sido funcionaria en diferentes empresas incluidas The Earth Institute at Columbia University, Banco Santander, OffitBank y el Banco Mundial. Estudió su licenciatura en economía en la Universidad de Houston y cuenta con un MBA en el Massachusetts Institute of Technology. Ha sido ponente en diferentes conferencias como en Bloomberg Sustainable Business Summits, PRI in Person, RI Americas, Green Bonds Americas, Mission Investors Exchange, Confluence Philanthropy.

Jose Antonio Marti Cotalero

Tipo de Subcomité al que pertenece Comité de prácticas societarias

Designación [Sinopsis]

Fecha de designación Tipo de Asamblea (En su caso)

2026-03-26 Ordinaria

Periodo por el cual fueron electos Sexo (Hombre /Mujer)

Anual (Ratificable) Hombre

Información adicional

José cuenta con más de 40 años de experiencia profesional en el área de Recursos Humanos. Actualmente dirige su propia firma de consultoría y es consejero de diferentes empresas. Anteriormente desempeñó la función de Recursos Humanos para Citi/Banamex a nivel América Latina durante 10 años y para Bank of America en México. Previamente trabajó durante 24 años para General Electric en México y EUA como VP de Recursos Humanos. Estudió la licenciatura en Economía en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y graduado del programa avanzado en Recursos Humanos del Centro de Desarrollo de General Electric en NYC.

Enrique Estevez Alverde

Tipo de Subcomité al que pertenece Comité de auditoría

Designación [Sinopsis]

Fecha de designación Tipo de Asamblea (En su caso)

2026-03-26 Ordinaria

Periodo por el cual fueron electos Sexo (Hombre /Mujer)

Anual (Ratificable) Hombre

Información adicional

Enrique es licenciado en administración de empresas por la Universidad Anáhuac de la Ciudad de México. Ha estudiado diversos cursos en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE), Unión Social de Empresarios Mexicanos (USEM) y Harvard Business School (HBS) sobre alta dirección, formación social, gobierno corporativo, estrategia para micro-finanzas, desarrollo inmobiliario y empresas familiares. Trabajó en Comercial Mexicana como Director de Auditoría, en Terrazos Esmon como Director General, fundador y Director General de Pisos y Más y también se desempeñó como Director General de Recubre. Ha participado como miembro de los consejos consultivos de Banamex, Banca Serfin, Fundación Dibujando un Mañana y Fundación Proempleo Productivo.

Claudia Alva Dominguez

Tipo de Subcomité al que pertenece Comité de prácticas societarias

Designación [Sinopsis]

Fecha de designación Tipo de Asamblea (En su caso)

2026-03-26 Ordinaria

Periodo por el cual fueron electos Sexo (Hombre /Mujer)

Anual (Ratificable) Mujer

Información adicional

Claudia Alva Dominguez cuenta con casi 20 años de experiencia laboral, liderando equipos multifuncionales a lo largo de Latinoamérica en industrias de consumo masivo, retail y tecnología. Claudia inició su carrera en Procter and Gamble donde trabajó en la logística. De ahí tuvo la oportunidad de trabajar en el departamento de Marketing de Nestlé liderando una de sus marcas conocidas en México. tuvo también la oportunidad de trabajar tres años en Panamá, liderando equipos de marketing para la región, antes de unirse a Amazon donde trabajó por más de 8 años. Claudia fue parte del equipo de lanzamiento de Amazon México, llegando a liderar equipos de producto y comerciales, antes de convertirse en la cabeza del programa de Amazon Prime, así como ser la líder de reclutamiento para vendedores en Latinoamérica. Actualmente Claudia funge como General Manager del Marketplace de Un Bank, la Fintech más grande del mundo. Claudia es ingeniera mecatrónica de profesión por parte del TEC de Monterrey y cuenta con un MBA en la universidad de Rice en EUA.

No Independientes [Miembro]

Alejandro Ituarte Egea

Tipo de Subcomité al que pertenece Comité de inversiones/ Comité de nominaciones

Designación [Sinopsis]

Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2026-03-26	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
Anual (Ratificable)	Hombre
Información adicional	
Cuenta con más de 25 años de experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo haber sido el director de finanzas y administración y director de inversiones de una de las empresas líderes en el sector inmobiliario que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.	

Roque Alonso Trujillo Quintana	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de inversiones/ Comité de nominaciones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2026-03-26	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
Anual (Ratificable)	Hombre
Información adicional	
Cuenta con más de 25 años de experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo haber sido el director de desarrollo de una de las empresas líderes en el sector inmobiliario que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.	

[425000-NBIS3] Información financiera del fideicomiso

Información financiera seleccionada del fideicomiso:

La siguiente tabla presenta información financiera seleccionada con respecto a las operaciones del Fideicomiso durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023. Esta información financiera seleccionada deberá leerse en conjunto con los Estados Financieros Consolidados Auditados (consulte el apartado "Anexos" de este Reporte Anual).

Los estados financieros consolidados incluidos en este Reporte Anual han sido auditados por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C., nuestro Auditor Externo.

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 nuestra 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 en los Estados Financieros Auditados (Nota 3, inciso c).

Reclasificaciones - Los estados financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 han sido reclasificados en el rubro de ingresos para conformar su presentación con la utilizada en 2024 acorde a la operación correspondiente. Las reclasificaciones realizadas se presentan como sigue:

	Originalmente Reportado	Incremento (decremento)	Reclasificación retroactiva
Ingresos por arrendamiento	200,435	(23,931)	176,504
Ingresos por cuota de mantenimiento	-	12,264	12,264
Costos de operación de las propiedades de inversión	33,330	(17,323)	16,007
Otros ingresos (gastos)	-	5,108	(5,108)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(77,902)	548	(78,450)

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 también se ajustó la valuación de la recompra de CBFIs por Ps.9,722,878 en el Estado de Utilidad Integral.

Reformulación de estados financieros - Durante el ejercicio 2025, la Administración del Fideicomiso identificó errores provenientes del ejercicio 2024 correspondientes al registro contable y valuación de la recompra de CBFIs realizada en ese ejercicio. Como resultado, la Administración ha decidido reformular de forma retrospectiva sus estados financieros al 31 de diciembre de 2024 para presentar adecuadamente la información financiera los efectos de la recompra de acciones. de conformidad con lo requerido por la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 8, "Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores". Los ajustes realizados se presentan como sigue:

Descripción	Previamente presentado al 31 de diciembre del 2024	Ajustes	Reformulado al 31 de diciembre de 2024
Efectivo y equivalentes de efectivo (Activo)	1,373,97	(88,886)	1,285,085
Recompra de CBFIs (Capital)	-	(79,677)	(79,677)
Resultados acumulados (Capital)	2,220,18	514	2,220,695
Valuación de recompra de CBFIs (Capital)	9,723	(9,723)	-

Resumen de información financiera comparativa por los últimos 3 ejercicios.

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

Activo Circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	764,969,234	1,285,084,799	600,661,665
Cuentas por cobrar a clientes-neto	0	0	1,276,512
Otras cuentas por cobrar	2,919,318	2,835,132	1,595,798
Impuesto al valor agregado por recuperar	20,372,798	73,971,455	180,840,817
Total del Activo Circulante	788,261,351	1,361,891,387	784,374,791
Activo No Circulante			
Efectivo restringido	7,803,349	8,575,594	6,756,077
Otros activos	264,652	1,098,358	3,852,520
Propiedades de inversión	5,143,537,633	5,104,699,055	3,803,288,582
Total de Activo no Circulante	5,151,605,635	5,114,373,007	3,813,897,179
Total del Activo	5,939,866,986	6,476,264,394	4,598,271,970
Pasivo Circulante			
Porción circulante de deuda de largo plazo	51,280,877	43,943,892	22,948,384
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados y partes relacionadas	5,082,474	4,366,955	50,077,495
Rentas cobradas por anticipado	0	3,255,697	0
Total del Pasivo Circulante	56,363,351	51,566,543	73,025,878
Pasivo Largo Plazo			
Rentas cobradas por anticipado	20,454,437	23,368,312	19,247,528
Deuda a largo plazo	1,976,433,951	2,315,683,282	1,450,314,174
Depósitos en garantía	22,588,606	25,578,298	20,698,780
Total del Pasivo Largo Plazo	2,019,476,994	2,364,629,892	1,490,260,483
Total del Pasivo	2,075,840,346	2,416,196,436	1,563,286,361
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Patrimonio contribuido	1,314,000,917	1,919,049,257	1,919,049,257
Resultados acumulados	2,564,859,893	2,220,695,566	1,115,936,352
Recompra de CBFIs	(14,834,170)	(79,676,865)	0
Total del Patrimonio	3,864,026,640	4,060,067,958	3,034,985,609
Total del Pasivo y Patrimonio	5,939,866,986	6,476,264,394	4,598,271,970

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.	31-Dec-25	31-Dec-24	31-Dec-23
Ingreso por arrendamiento	286,312,743	255,110,105	176,503,725
Ingresos por CAM	18,046,533	18,621,296	12,263,837
Ingresos totales	304,359,276	273,731,401	188,767,562
Costo de operación	(22,534,698)	(22,687,365)	(16,007,206)
Gastos de administración	(108,606,296)	(104,320,639)	(131,296,678)
Utilidad (Pérdida) de operación	173,218,282	146,723,397	41,463,678
Otros ingresos	96,158,982	474,855	(5,108,118)
Intereses a favor y productos financieros	40,226,242	35,473,574	19,234,749
Gastos financieros	(134,547,076)	(120,378,499)	(78,260,247)
Utilidad (pérdida) cambiaria	141,258,740	(224,763,340)	108,115,156
Total resultado integral de financiamiento	46,937,906	(309,668,264)	49,089,659
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	27,849,157	1,266,716,145	(78,449,727)
Utilidad (pérdida) neta del periodo	344,164,327	1,104,246,132	6,995,492
Utilidad neta e integral básica por CBFi	6.1837	19.6285	0.1243
CBFIs en circulación *	55,656,259	56,257,365	56,257,365

* De este número de CBFIS 2,519,833, 2,142,833 y 1,782,327 no habían sido entregados al cierre de 2023, 2024 y 2025.

Resultados de la Operación 2025, comparado con el ejercicio concluido en el 2024

Ingresos

Los ingresos acumulados de los doce meses concluidos al 31 de diciembre de 2025 totalizaron Ps.304,359,276, en comparación con Ps.273,731,401 registrados en el mismo periodo de 2024, lo que representa un incremento de 11.2%. Este resultado refleja un crecimiento sostenido en la operación y la fortaleza del portafolio en un entorno de alta competitividad.

Gastos de administración

Los gastos de administración acumulados totalizaron Ps.108,606,296 al 31 de diciembre de 2025, comparados con los Ps.104,320,639 al cierre del 2024, lo que representa un incremento de 4.1% año contra año. 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.

El monto reportado se encuentra en línea con el presupuesto anual autorizado por el Comité Técnico.

Otros ingresos (gastos)

Otros ingresos ascendieron a Ps.96,158,982 al cierre del 2025 comprado con un ingreso de Ps.474,855 al 31 de diciembre de 2024. El incremento al cierre de 2025 se debe a la recuperación de la fianza otorgada por un arrendatario anterior.

Intereses ganados

Los ingresos por intereses acumulados al 31 de diciembre de 2025 fueron de Ps.40,226,242, un aumento del 13.4% en comparación con los Ps.35,473,574 registrados en los doce meses de 2024. Estos ingresos provienen principalmente de inversiones temporales en valores gubernamentales realizadas con excedentes de efectivo.

Gasto por interés

Los gastos por interés al cierre de 2025 totalizaron Ps.134,547,076, un aumento del 11.8% respecto a los Ps.120,378,499 registrados en los doce meses de 2024. Estos montos incluyen el pago de intereses de la deuda y sus amortizaciones.

Al cierre de 2025 se reconoció una utilidad cambiaria de Ps.141,258,740, revirtiendo la pérdida de Ps.224,763,340 registrada en el mismo periodo de 2024, una variación favorable del 162.8%. 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.

Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión

Al cierre del 31 de diciembre de 2025, donde se realizaron ajustes al valor razonable de las propiedades de inversión de Ps.27,849,157, frente al ingreso por Ps.1,266,716,146 reconocido en el mismo periodo de 2024.

Al cierre de ejercicio se practicaron las actualizaciones de todo el portafolio existente. Estos avalúos fueron realizados por una firma de valuación independiente reconocida en el mercado inmobiliario industrial.

Utilidad

Al 31 de diciembre de 2025, la utilidad neta fue de Ps.344,164,327, lo que representa una disminución del 68.8% respecto a los Ps.1,104,246,132 obtenidos en los doce meses del año anterior.

Activos

El saldo de efectivo y equivalentes al 31 de diciembre de 2025 fue de Ps.764,969,234, en comparación con Ps.1,285,084,799 registrados al 31 de diciembre de 2024. Esta variación se explica principalmente por el reembolso de capital, el reconocimiento de la cancelación de los CBFIs del Fondo de Recompra, así como por la apreciación del peso mexicano, considerando que la mayor parte del efectivo está denominada en dólares estadounidenses.

El efectivo restringido fue de Ps.7,803,349 y de Ps.8,575,594, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente. Lo anterior conforme a los términos y condiciones de la Línea de Crédito Global que se tiene contratada con Bancomext.

Impuestos por recuperar

Al 31 de diciembre de 2025, Fibra Upsite tiene Ps.20,372,798 de IVA por recuperar comparado con Ps.73,971,455 al 31 de diciembre de 2024, derivado de los gastos de emisión, los gastos en las propiedades de inversión (aportación de los terrenos), así como de los gastos de administración de Fibra Upsite.

Clientes

Al cierre del 2024 ni al cierre de 2025 no se registró el saldo de los Clientes.

Propiedades de inversión

El valor de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2025 ascendió a Ps.5,143,537,633, 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 doce meses de 2025.

Pasivos Circulantes

El pasivo circulante se situó en Ps.56,363,351, en comparación con Ps.51,566,543 registrados en diciembre de 2024. Este incremento se explica principalmente por la apreciación del peso mexicano, ya que la deuda de la Fibra está denominada en dólares estadounidenses.

Pasivos No Circulantes

Los Pasivos de largo plazo al 31 de diciembre de 2025 fueron Ps.2,019,476,994 los cuales incluyen la deuda bancaria, las rentas cobradas por anticipado de largo plazo y los depósitos de garantía a largo plazo entregados por nuestros inquilinos. La deuda de largo plazo fue de Ps.1,976,433,951 y está denominada en dólares de los Estados Unidos de América.

Los Pasivos de largo plazo al 31 de diciembre de 2024 fueron Ps.2,364,629,892 los cuales incluyen la deuda bancaria, las rentas cobradas por anticipado de largo plazo y los depósitos de garantía a largo plazo entregados por nuestros inquilinos. La deuda de largo plazo fue de Ps.2,315,683,282 y está denominada en dólares de los Estados Unidos de América.

Patrimonio contribuido

Al 31 de diciembre de 2025 el Patrimonio Contribuido del Fideicomiso es de Ps.1,314,000,917 está compuesto principalmente por los recursos obtenidos a través de los levantamientos de capital y por el valor de las reservas territoriales. Adicionalmente, el Fideicomiso CIB/3281 ("Escrow") mantiene reservados 1,782,327 CBFIs y su valor se verá reflejado dentro del Patrimonio del Fideicomiso una vez que dichos CBFIs hayan sido utilizados conforme a las instrucciones que eventualmente resuelva el Comité Técnico.

Al 31 de diciembre de 2024 el Patrimonio Contribuido del Fideicomiso es de Ps.1,919,049,257. Adicionalmente, el Fideicomiso CIB/3281 ("Escrow") mantiene reservados 2,142,833 CBFIs y su valor se verá reflejado dentro del Patrimonio del Fideicomiso una vez que dichos CBFIs hayan sido utilizados conforme a las instrucciones que eventualmente resuelva el Comité Técnico.

Flujo de operación

El FFO acumulado de los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2025 ascendió a Ps.171,988,808, frente al flujo acumulado de Ps.58,861,260 correspondiente al mismo periodo de 2024, reflejando un incremento significativo derivado de una mayor eficiencia operativa y una sólida generación de efectivo.

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

Ps.	12 meses		Var. %
	2025	2024	
Utilidad (pérdida) neta del periodo	344,164,327	1,104,246,132	(68.8)
Ajustes			
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	27,849,157	1,266,716,145	(97.8)
Utilidad (pérdida) cambiaria no realizada	144,326,363	(221,331,273)	(165.2)
FFO Atribuible	171,988,808	58,861,260	192.2
CBFIs en circulación	55,656,259	56,257,365	na
FFO por CBFi	3.090	1.046	195.3

Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no hubo resultado fiscal, por lo que no se realizaron distribuciones

El 18 de diciembre de 2025, Fibra Upsite anunció su primer reembolso de capital por un monto total de USD \$1.10 por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario (CBFI), el cual será realizado en dos exhibiciones. El primer pago se efectuó el 29 de diciembre de 2025 por USD \$27.9 millones y el segundo será liquidado el 30 de abril de 2026 por el mismo monto, sujeto a la realización de una colocación de capital. Lo anterior significa un "Dividend Yield" Promedio Anual del período 2020-2025 del 9.42%, el cual es uno de los más atractivos de nuestra industria.

Resultados de la Operación 2024, comparado con el ejercicio concluido en el 2023

Ingresos

Los ingresos acumulados al cierre de 31 de diciembre de 2024 totalizaron Ps.273,731,401 comparados con Ps.188,767,562 al cierre del 2023. El ingreso operativo neto total fue de Ps.251,044,036 y de Ps.172,760,356, representado un incremento de 45.3% año contra año.

Gastos de administración

Los gastos de administración acumulados totalizaron Ps.104,320,639 al 31 de diciembre de 2024, comparados con los Ps.131,296,678 al cierre del 2023, lo que representa una disminución de 20.5% año contra año. Este decremento se debe principalmente a que durante 2024 no se reconoció la provisión para sueldos y salarios variables debido a que no hubo nuevos desarrollos y por lo tanto renta de inmuebles, por lo que no se determinaron KPIs para el Administrador, lo que alinea los intereses con los de los inversionistas.

El monto reportado se encuentra en línea con el presupuesto anual autorizado por el Comité Técnico.

Otros ingresos (gastos)

Otros ingresos ascendieron a Ps.474,855 al cierre del 2024 comprado con un gasto de Ps.5,108,118 como resultado de los reembolsos correspondientes a consumos de energía y agua de nuestros arrendatarios.

Intereses ganados

Los ingresos por intereses acumulados al 31 de diciembre de 2024 fueron de Ps.35,473,574 debido a la inversión de los recursos de la caja en los instrumentos gubernamentales. Los ingresos por intereses al cierre de 31 de diciembre de 2023 fueron de Ps.19,234,749, lo que representa un incremento de 84.4% año contra año.

Gasto por interés

Los gastos por interés al cierre de 2024 fueron de Ps.120,378,499. Este monto incluye el pago de los intereses de las siete disposiciones de la deuda, así como los gastos incurridos para que dichas disposiciones sucedieran. Al 31 de diciembre de 2023 los gastos por intereses alcanzaron Ps.78,260,247.

Al cierre de 2024 se reconoció una pérdida cambiaria de Ps.224,763,340, ya que la mayoría de la caja y el 100% de la deuda se mantiene en dólares americanos. Derivado de lo anterior, la pérdida integral de financiamiento fue de Ps.309,668,264. Al 31 de diciembre de 2023 se reconoció la utilidad cambiaria de Ps.108,115,156, resultando en la utilidad integral de financiamiento de Ps.49,089,659.

Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión

Al cierre del 31 de diciembre de 2024 el ajuste al valor razonable de propiedades de inversión de Fibra Upsite incrementó en a Ps.1,266,716,145 comparado con un decremento de Ps.78,449,727 al cierre de 2023.

Al cierre de ejercicio se practicaron las actualizaciones de todo el portafolio existente. Estos avalúos fueron realizados por una firma de valuación independiente reconocida en el mercado inmobiliario industrial.

Utilidad

Al 31 de diciembre de 2024 se presenta una utilidad neta del periodo de Ps.1,104,246,132 comparada con la utilidad de Ps.6,995,492 al 31 de diciembre de 2023.

Activos

El saldo de Efectivo y Equivalentes fue de Ps.1,285,084,799 al cierre del 31 de diciembre de 2024 comparado con 600,661,665 al 31 de diciembre de 2023. Durante el año se registró la entrada de los intereses de las inversiones, así como, de la recuperación del IVA.

El saldo de Efectivo y Equivalentes fue invertido en papel gubernamental de corto plazo.

El efectivo restringido fue de Ps.8,575,594 y de Ps.6,756,077, al 31 de diciembre de 2023 y 2024, respectivamente. Lo anterior conforme a los términos y condiciones de la Línea de Crédito Global que se tiene contratada con Bancomext.

Impuestos por recuperar

Al 31 de diciembre de 2024, Fibra Upsite tiene Ps.73,971,455 de IVA por recuperar comparado con Ps.180,840,817 al 31 de diciembre de 2023, derivado de los gastos de emisión, los gastos en las propiedades de inversión (aportación de los terrenos), así como de los gastos de administración de Fibra Upsite.

Clientes

Al cierre del 2024 no se registró el saldo de los Clientes, comparado con el saldo de Ps.1,276,512 al 31 de diciembre de 2023.

Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2024, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.5,104,699,055 millones, representando un incremento del 34.2% respecto a los Ps.3,803,288,582 millones al 31 de diciembre de 2023.

Pasivos Circulantes

Los Pasivos Circulantes de Fibra Upsite alcanzaron Ps.51,566,543 al cierre del 31 de diciembre de 2024, los cuales corresponden en su mayoría a las provisiones de la porción variable de los sueldos y salarios del Administrador y las provisiones a corto plazo. Al 31 de diciembre de 2023 los Pasivos Circulantes fueron de Ps.73,025,878, representando una disminución de 29.3% año contra año.

Pasivos No Circulantes

Los Pasivos de largo plazo al 31 de diciembre de 2024 fueron Ps.2,364,629,892 los cuales incluyen la deuda bancaria, las rentas cobradas por anticipado de largo plazo y los depósitos de garantía a largo plazo entregados por nuestros inquilinos. La deuda de largo plazo fue de Ps.2,315,683,282 y está denominada en dólares de los Estados Unidos de América.

Los Pasivos no circulantes al 31 de diciembre de 2023 fueron Ps.1,490,260,483. La deuda de largo plazo fue de Ps.1,450,314,174 y está denominada en dólares de los Estados Unidos de América. Los primeros dos años comprenden únicamente el pago de intereses, y posteriormente, sobre la base de un calendario de amortización de 25 años, se pagarán mensualmente el principal y los intereses correspondientes.

Patrimonio contribuido

Al 31 de diciembre de 2024 el Patrimonio Contribuido del Fideicomiso es de Ps.1,919,049,257 está compuesto principalmente por los recursos obtenidos a través de los levantamientos de capital y por el valor de las reservas territoriales. Adicionalmente, el Fideicomiso CIB/3281 ("Escrow") mantiene reservados 2,159,462 CBFIs y su valor se verá reflejado dentro del Patrimonio del Fideicomiso una vez que dichos CBFIs hayan sido utilizados conforme a las instrucciones que eventualmente resuelva el Comité Técnico.

Al 31 de diciembre de 2023 el Patrimonio Contribuido del Fideicomiso es de Ps.1,919,049,257. Adicionalmente, el Fideicomiso CIB/3281 ("Escrow") mantiene reservados 2,536,597 CBFIs y su valor se verá reflejado dentro del Patrimonio del Fideicomiso una vez que dichos CBFIs hayan sido utilizados conforme a las instrucciones que eventualmente resuelva el Comité Técnico.

Flujo de operación

El flujo de operación (FFO) presenta un flujo positivo de Ps.58,861,260 al cierre de 2024, en comparación con un flujo negativo de Ps.18,215,440 en el mismo periodo de 2023. El FFO de Fibra Upsite está calculado de acuerdo con la guía propuesta por la AMEFIBRA.

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

Ps.	2024	2023	Var. %
Utilidad (pérdida) neta del periodo	1,104,246,132	6,995,492	na
Ajustes			
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	1,266,716,145	(78,449,727)	na
Utilidad (pérdida) cambiaria no realizada	(221,331,273)	103,660,659	na
FFO Atribuible	58,861,260	(18,215,440)	na
CBFIs en circulación	56,257,365	56,257,365	na
FFO por CBFi	1.046	(0.324)	na

Durante el ejercicio al 31 diciembre de 2024 ni 2023, no hubo Resultado Fiscal, razón por la cual no hubo distribuciones.

Informe de créditos relevantes del fideicomiso:

El día 2 de octubre de 2020 el Fideicomiso firmó un contrato de crédito marco con el Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo ("Bancomext"), por un monto global hasta USD\$50,000,000.

El 15 de diciembre de 2020, se realizó la primera disposición al amparo de dicho contrato por un monto de USD\$11.7 millones con una tasa de interés es fija a siete años de 3.18%. Los primeros dos años del servicio de la deuda comprenderá únicamente el pago de intereses, y posteriormente sobre la base de un calendario de amortización de 25 años se pagará mensualmente el principal y los intereses correspondientes.

El 4 de octubre de 2021, se realizó la segunda disposición al amparo de dicho contrato por un monto de USD\$13,450,000 millones con una tasa de interés es fija a siete años de 3.85%. Los primeros dos años del servicio de la deuda comprenderá únicamente el pago de intereses, y posteriormente sobre la base de un calendario de amortización de 25 años se pagará mensualmente el principal y los intereses correspondientes.

La Asamblea de Tenedores celebrada el día 30 de marzo de 2022, autorizó la ampliación de esta línea de crédito por un monto de hasta USD\$50'000,000.00, con el propio Bancomext, así como la constitución de garantías reales o fiduciarias que sean requeridas para llevar a cabo disposiciones, sujeto al cumplimiento de la Política de Endeudamiento establecida en el Fideicomiso.

El 31 de enero de 2022 el Fideicomiso firmó con Bancomext un primer convenio modificatorio al contra de crédito marco, para ampliar la línea de crédito por un monto adicional de USD\$50'000,000.00 para un total de USD\$100'000,000.00.

En el 2022, se realizaron disposiciones adicionales por un monto total de 28.05 millones de dólares, de los cuales 10.6 millones de dólares devengan intereses a una tasa anual fija de 6.15% con vencimiento en 2031, y 17.45 millones de dólares devengan intereses a una tasa anual variable que al cierre de 2022 asciende a 7.19%, obligándose a realizar el primer abono a capital en 2024 y con vencimiento en 2031.

Durante 2023, el Fideicomiso disposiciones adicionales por un monto total de 35.01 millones de dólares misma que devengan intereses a una tasa anual de TERM SOFR a 1 mes más 2.38 puntos porcentuales, obligándose a realizar el primer abono a capital en el mes de septiembre de 2025 y por un plazo que se extiende hasta agosto 2032.

La Asamblea General Extraordinaria de Tenedores celebrada el 9 de noviembre de 2023, autorizo la ampliación de esta línea de crédito por un monto adicional de hasta \$50'000,000.00 de dólares, para llegar a un total de hasta \$150'000,000.00 de dólares, con el propio Bancomext, así como la constitución de garantías reales o fiduciarias que sean requeridas para llevar a cabo disposiciones al amparo de dicha ampliación, sujeto al cumplimiento de la Política de Endeudamiento establecida en el Fideicomiso.

El 30 de noviembre de 2023, el Fideicomiso firmó con Bancomext un segundo convenio modificatorio al contra de crédito marco, para ampliar la línea de crédito por un monto adicional de USD\$50'000,000.00 para un total de USD\$150'000,000.00.

El 9 de septiembre de 2024 se realizó una nueva disposición de la línea global de USD\$150 millones con Bancomext por un monto de USD\$29.2 millones, a un plazo de 7 años y con una tasa fija de 5.9%. Los primeros dos años del servicio de la deuda comprenderán únicamente el pago de intereses, y posteriormente, sobre la base de un calendario de amortización de 25 años, se pagarán mensualmente el principal y los intereses correspondientes.

Las amortizaciones por año son como sigue:

Año	Importe
2026	51,281
2027	61,975
2028	66,930
2029	231,040
2030	244,410
2031 y posteriores	1,380,642
Menos costos de emisión:	(8,563)
Total	2,027,715

Con los recursos seguiremos atendiendo el segundo ciclo de inversión conforme a nuestro modelo de negocio, garantizando las fuentes de financiamiento para atender la cartera de negocios actual, así como las oportunidades de crecimiento futuras.

A la fecha del presente reporte anual, el Fibra Upsite se encuentra al corriente en el pago de capital e intereses del creído citado en el presente apartado.

A continuación, se menciona alguna de las obligaciones de hacer o no hacer a las que está sujeto Fibra Upsite respecto al crédito:

- a) Presentar a los estados financieros internos que se generen durante la vigencia del crédito.
- b) Presentar estados financieros dictaminados que se generen durante la vigencia del crédito.
- c) Notificar en un plazo que no exceda de 10 (diez) días hábiles de las renovaciones, desocupaciones o cambios de inquilinos de los contratos de arrendamiento cuyos derechos de cobro de los arrendamientos hayan sido cedidos o aportados al fideicomiso de garantía, así como

notificar, en caso de sustitución de un contrato de arrendamiento, al nuevo arrendatario que los recursos provenientes de las rentas serán cedidos en favor de la acreditante al fideicomiso de garantía y los pagos direccionados a la cuenta del fideicomiso de garantía que para dichos efectos se les señale.

- d) Sustituir en un plazo no mayor a 60 (sesenta) días los contratos de arrendamiento financiados que venzan o sean cancelados durante la vigencia del crédito, este plazo empezará a contar a partir de la fecha de vencimiento o cancelación del contrato de arrendamiento correspondiente. El incumplimiento de esta obligación no será causal de vencimiento anticipado siempre que el fondo de reserva y las coberturas de los bienes inmuebles que forman parte de la garantía y de flujos se mantenga en los términos convenidos, y siempre que se encuentre en cumplimiento de todas las demás obligaciones que asume frente a la acreditante por la celebración del presente contrato. para efectos de cumplir con lo previsto en esta cláusula, la acreditada deberá haber llevado a cabo la notificación de dicha cesión en términos de lo previsto en la cláusula décima de este contrato.
- g) Entregar la información razonable, que se solicite para el seguimiento y supervisión del crédito.
- h) Fibra Upsite, durante la vigencia del crédito, las garantías constituidas para cada operación de crédito financiable garantizarán todas y cada una de las disposiciones que realice al amparo del crédito por lo que se obliga a llevar a cabo todos los actos jurídicos que se requieran para cruzar dichas garantías, lo cual deberá quedar asentado en el instrumento notarial correspondiente y registrado en el correspondiente registro público de la propiedad.
- i) Los recursos no se utilizarán para el pago de dividendos o pago de compensaciones extraordinarias al personal.
- j) Fibra Upsite no podrá, sin el previo consentimiento por escrito, llevar a cabo, o dejar de hacer, actos que resulten en un cambio de control.
- k) Entregar una relación de los arrendatarios del portafolio financiado o bien promoverán reuniones entre los representantes de los arrendatarios del portafolio financiado a efecto de que se pueda dar a conocer información relevante para incentivar el desarrollo de proveedores nacionales y dar a conocer el programa de cadenas productivas que ofrece la banca de desarrollo.
- l) Entregar como mínimo cada tres años contados a partir del término del plazo de disposición y durante la vigencia del crédito, un certificado de gravámenes de los inmuebles en términos de lo señalado en el párrafo anterior, a satisfacción del banco otorgante del crédito.
- Los certificados de gravámenes de los bienes que garantizan el crédito deberán estar vigentes conforme a la legislación de la entidad federativa donde se ubiquen los inmuebles.
- m) Durante la vigencia del contrato, Fibra Upsite deberá cumplir con todas las obligaciones que en materia ambiental y social que se pacten en cada convenio modificatorio y/o convenio para pactar los términos y condiciones de una operación de crédito financiable, según corresponda.

A la fecha del presente reporte anual, Fibra Upsite no cuenta con adeudos fiscales.

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):

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.	31-Dec-25	31-Dec-24	31-Dec-23
Ingreso por arrendamiento	286,312,743	255,110,105	176,503,725
Ingresos por CAM	18,046,533	18,621,296	12,263,837
Ingresos totales	304,359,276	273,731,401	188,767,562
Costo de operación	(22,534,698)	(22,687,365)	(16,007,206)
Ingreso Operativo Neto	281,824,578	251,044,036	172,760,356
Gastos de administración	(108,606,296)	(104,320,639)	(131,296,678)
Utilidad (Pérdida) de operación	173,218,282	146,723,397	41,463,678
Otros ingresos	96,158,982	474,855	(5,108,118)
Intereses a favor y productos financieros	40,226,242	35,473,574	19,234,749
Gastos financieros	(134,547,076)	(120,378,499)	(78,260,247)
Utilidad (pérdida) cambiaria	141,258,740	(224,763,340)	108,115,156
Total resultado integral de financiamiento	46,937,906	(309,668,264)	49,089,659
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	27,849,157	1,266,716,145	(78,449,727)

Utilidad (pérdida) neta del periodo	344,164,327	1,104,246,132	6,995,492
Utilidad neta e integral básica por CBFi	6.1837	19.6285	0.1243
CBFi en circulación *	55,656,259	56,257,365	56,257,365

* De este número de CBFIS 2,519,833, 2,142,833 y 1,782,327 no habían sido entregados al cierre de 2023, 2024 y 2025.

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 también se ajustó la valuación de la recompra de CBFIs por Ps.9,722,878 en el Estado de Utilidad Integral.

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 nuestra 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 retroactive en los Estados Financieros Auditados (Nota 3, inciso c).

Los ingresos al cierre de 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 totalizaron Ps.286,312,743, Ps.273,731,401 y Ps.188,767,562, respectivamente. El ingreso operativo neto total a doce meses de 2025 fue de Ps.281,824,578, de Ps.251,044,036 al cierre de 2024 y de Ps.172,760,356 al cierre de 2023.

Los gastos de administración los doce meses acumulados terminados el 31 de diciembre de 2025 totalizaron Ps.108,606,296. Los gastos de administración acumulados totalizaron Ps.104,320,639 al cierre del 31 de diciembre de 2024, en contraste con los Ps.131,296,678 al cierre del cuarto trimestre de 2023. El monto reportado en 2023 incluyó la provisión de la porción variable de los sueldos y salarios de los Ejecutivos del Administrador.

La utilidad de operación al 31 de diciembre de 2025 fue de Ps.173,218,282. Al cierre de 2024 la utilidad de operación fue de Ps.146,723,397 comparada con la utilidad de operación de Ps.41,463,678 al cierre de 2023.

Al cierre del 31 de diciembre de 2025 el valor del portafolio de propiedades de inversión de Fibra Upsite ascendió a Ps.27,849,157. Al cierre del 31 de diciembre de 2024 el ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión de Fibra Upsite ascendió a Ps.1,266,716,145, comparado con un ajuste negativo de Ps.78,449,727 al 31 de diciembre de 2023.

Por lo anterior, al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 se presenta una utilidad neta del periodo de Ps.344,164,327, Ps.1,104,246,010 y Ps.6,995,492, respectivamente.

Los comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación deben leerse en conjunto con los Estados Financieros contenidos en este Reporte Anual. La información financiera incluida en el siguiente análisis está preparada de conformidad con IFRS. Dichas políticas se están de conformidad con IFRS emitidas por el IASB. Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2025 adjuntos han sido preparados de conformidad con las IFRS. Además del resto de la información contenida en este Reporte Anual, los inversionistas deben evaluar cuidadosamente el siguiente análisis y la información incluida en la sección “Factores de riesgo”, antes de evaluar nuestro Fideicomiso y nuestro negocio.

Resultados de la operación del fideicomiso:

El Fideicomiso Irrevocable No. 3218 (Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (Fibra Upsite) se constituyó como un Fideicomiso Inmobiliario en la Ciudad de México el día 12 de junio de 2018, principalmente para adquirir, construir, arrendar y operar una amplia variedad de inmuebles, así como otorgar financiamientos con garantía hipotecaria.

Son partes en el Fideicomiso las siguientes:

- a. Fideicomitente: Upsite Mexico, S. A. P. I. de C. V.
- b. Fiduciario: Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria.
- c. Fideicomisarios en Primer Lugar: (i) Los Tenedores, representados por el Representante Común, respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del Fideicomiso y los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFi);
- d. Representante Común: CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple.
- e. Administrador: Operadora Upsite, S. A. P. I. de C. V.

Fibra Upsite, es un fideicomiso de inversiones en bienes raíces (“FIBRA”), que califica para ser tratado como una entidad transparente en México

para fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") y el Fideicomiso no está sujeto a Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estado como FIBRA, los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta establecen que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs.

Al 31 de diciembre de 2025 nuestros proyectos y sus ubicaciones eran los siguientes:



Al cierre del 31 de diciembre 2025 nuestra reserva territorial consistía 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 Fibra Upsite 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

Portafolio “Mismas Tiendas”

Al 31 de diciembre de 2025, nuestro portafolio de “mismas tiendas” se componía de nueve 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
TIJ01	Tijuana	8,400	100%
TIJ02	Tijuana	15,017	100%
TIJ03	Tijuana	29,553	100%
CJS01	Cd. Juárez	13,901	100%
CJS02	Cd. Juárez	15,226	100%
CJS03	Cd. Juárez	20,344	100%

CJS04	Cd. Juárez	18,369	100%
CJS05	Cd. Juárez	18,369	100%
CJS06	Cd. Juárez	34,238	100%
TLAX01	Tlaxcala	31,920	100%
Total		205,337	100%

Portafolio Mismas Tiendas son las propiedades que han estado en operación (estabilizadas) por dos periodos comparables.

Portafolio Estabilizado

Al 31 de diciembre de 2025, Fibra Upsite no contaba con un 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 hace 12 meses.

Portafolio Total

Al 31 de diciembre 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 (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%

El índice de ocupación del portafolio de propiedades de Fibra Upsite al 31 de diciembre de 2025 fue del 100%.

Resultados de operación

Los resultados de operación por los últimos tres años ver [425000-NBIS3 – Información financiera seleccionada del fideicomiso].

NAV

La principal métrica financiera estratégica planteada en nuestra tesis de inversión inicial se sustenta en el valor generado por el crecimiento del “NAV” (Net Asset Value por sus siglas en inglés y que para cuyo cálculo el Fideicomiso excluye los pagos y rentas anticipadas) por CBFI. Al cierre de 31 de diciembre de 2025 este fue de Ps.76.82 por CBFI comparando con Ps.79.93 por CBFI el cierre de 2024, y con Ps.55.46 por CBFI al 31 de diciembre de 2023. La tasa de crecimiento anual compuesta (CAGR por sus siglas en inglés) desde el último evento de capitalización (agosto 2021) fue de 19.62%.

Ps.	2025	2024	2023
Total Propiedades de Inversión	5,143,537,633	5,104,699,055	3,803,288,582
Efectivo y equivalentes de efectivo ¹⁾	772,772,583	1,285,084,799	607,417,742
Cuentas por cobrar	0	0	1,276,512
Impuesto al valor agregado por recuperar ²⁾	20,372,798	73,971,455	180,840,817

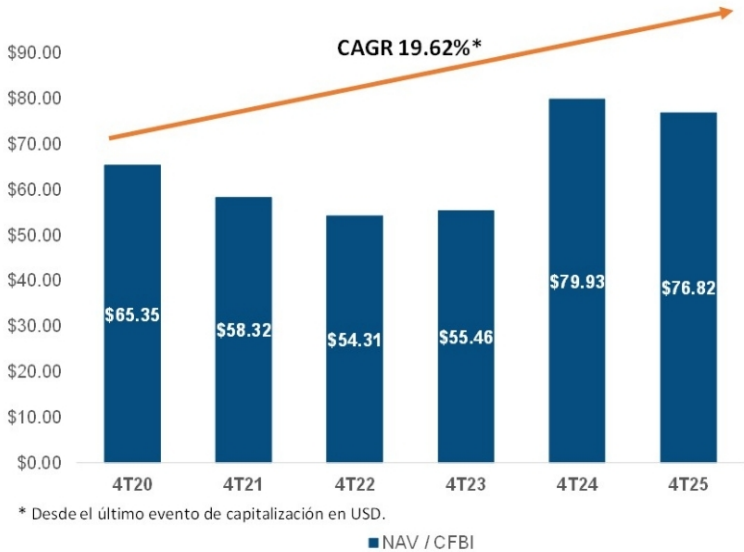
Total	5,936,683,015	6,463,755,310	4,592,823,652
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados ^{a)}	(5,082,474)	(3,632,354)	(3,723,300)
Deuda de largo plazo y porción circulante de deuda a largo plazo	(2,027,714,828)	(2,359,627,174)	(1,473,262,558)
Total	(2,032,797,303)	(2,363,259,529)	(1,476,985,857)
NAV Ajustado	3,903,885,712	4,100,495,781	3,115,837,795
NAV por CBFi en Circulación	76.82	79.93	55.46
CBFi's con derechos económicos	50,815,550 CBFi's	51,301,664 CBFi's	56,257,365 CBFi's
Fondo de Recompra	1,223,754 CBFi's	2,812,868 CBFi's	-
Fideicomiso Escrow	1,405,193 CBFi's	2,142,833 CBFi's	-
Total CBFi's en circulación	53,444,497 CBFi's	56,257,365 CBFi's	56,257,365 CBFi's

^{a)} Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, en este renglón se incluye de Efectivo Restringido de Ps.7,803,349, Ps.8,575,594 y Ps.6,756,077, respectivamente.

^{a)} Se netea el impuesto al valor agregado por recuperar con el impuesto por pagar.

^{a)} Al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, en este renglón se incluyen únicamente "otras cuentas por pagar" que provienen de las facturas emitidas y no pagadas al cierre de cada año, y fueron de Ps.3,632,354 y Ps.3,723,300, respetivamente. A lo anterior se debe de sumar, la cuenta de "otros pasivos acumulados y partes relacionados" de Ps.734,601 y Ps.46,354,19 respectivamente, para totalizar "Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados y partes relacionadas" de Pasivo Circulante al 31 de diciembre de 2024 de Ps.4,366,955 y al 31 de diciembre de 2023 de Ps.50,077,495.

Al 31 de diciembre de 2022 se incluye Ps.83,587,042 de la cuenta "Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados y partes relacionadas" de Pasivo Circulante.



Comparativo de FFO 2025 – 2024

El FFO acumulado de los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2025 ascendió a Ps.171,988,808, frente al flujo acumulado de Ps.58,861,260 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 Fibra Upsite está calculado de acuerdo con la guía propuesta por la AMEFIBRA.

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

Ps.	12 meses		Var. %
	2025	2024	
Utilidad (pérdida) neta del periodo	344,164,327	1,104,246,132	(68.8)

Ajustes			
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	27,849,157	1,266,716,145	(97.8)
Utilidad (pérdida) cambiaria no realizada	144,326,363	(221,331,273)	(165.2)
FFO Atribuible	171,988,808	58,861,260	192.2
Promedio ponderado CBFIs en circulación	55,656,259	56,257,365	na
FFO por CBFi	3.090	1.046	195.3

Comparativo de FFO 2024 – 2023

El flujo de operación (FFO) presenta un flujo positivo de Ps.58,861,260 al cierre de 2024, en comparación con un flujo negativo de Ps.18,215,440 en el mismo periodo de 2023. El FFO de Fibra Upsite está calculado de acuerdo con la guía propuesta por la AMEFIBRA.

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (Fibra Upsite) FFO Reconciliación (pesos mexicanos)			
	12 meses		
<i>Ps.</i>	2024	2023	Var. %
Utilidad (pérdida) neta del periodo	1,104,246,132	6,995,492	na
Ajustes			
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	1,266,716,145	(78,449,727)	na
Utilidad (pérdida) cambiaria no realizada	(221,331,273)	103,660,659	na
FFO Atribuible	58,861,260	(18,215,440)	na
CBFIs en circulación	56,257,365	56,257,365	na
FFO por CBFi	1.046	(0.324)	na

Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:

Cambios en las principales cuentas de balance

Al cierre del ejercicio 2025, la liquidez de la empresa, medida como el total de efectivo y equivalentes de efectivo más efectivo restringido, ascendió a Ps.772,772,583, en comparación con Ps.1,293,660,393 al cierre de 2024, lo que representa una disminución derivada principalmente del uso de efectivo en actividades de inversión y financiamiento. A su vez, la liquidez al cierre de 2024 fue superior a la registrada en 2023, cuando ascendió a Ps.607,417,742.

Al 31 de diciembre de 2025, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.5,143,537,633, mostrando un incremento de 0.8% respecto a 2024. Por su parte, en 2024 el portafolio registró un crecimiento significativo frente a 2023, al pasar de Ps.3,803,288,582 a Ps.5,104,699,055.

Los pasivos de largo plazo al 31 de diciembre de 2025 fueron de Ps.2,019,476,994, incluyendo deuda bancaria, rentas cobradas por anticipado y depósitos en garantía. A su vez, en 2024 los pasivos de largo plazo aumentaron frente a 2023, cuando ascendían de Ps.2,364,629,892 a Ps.1,490,260,483.

El total del pasivo al 31 de diciembre de 2025 fue de Ps.2,075,840,346, lo que representa una disminución frente a Ps.2,416,196,436 al cierre de 2024. En contraste, en 2024 se observó un incremento respecto a 2023, cuando el total del pasivo fue de Ps.1,563,286,361.

Finalmente, el patrimonio total al cierre de 2025 fue de Ps.3,864,026,640, en comparación con Ps.4,060,067,958 al cierre de 2024, reflejando una ligera disminución afectada por el reembolso de capital y la cancelación de los CBFIS recomprados durante 2024. Por su parte, en 2024 el patrimonio mostró un crecimiento relevante frente a 2023, cuando ascendió a Ps.3,034,985,609.

Flujo de Efectivo

La tabla siguiente muestra la generación y uso de efectivo al cierre del 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

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

Ps.	31-Dec-25	31-Dec-24	31-Dec-23
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	162,150	333,020	(32,912)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	29,236	780	(389,317)
Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento	(712,275)	352,443	529,591
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(520,889)	686,243	107,362
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	1,293,660	607,418	500,056
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	772,771	1,293,661	607,418

Flujo de efectivo utilizado en actividades de operación

Los principales factores en la generación de flujos de efectivo de la operación de la Fibra fueron los levantamientos de capital, la deuda bancaria, y las rentas cobradas a nuestra base de arrendatarios.

El flujo de efectivo de actividades de operación fue un ingreso de Ps.162,150 miles, un ingreso de Ps.342,743 miles y un gasto de Ps.32,912 miles en el 2025, 2024 y 2023, respectivamente. El flujo de efectivo generado por las actividades operativas en el 2025 fue afectado principalmente por la utilidad cambiaria, en el 2024 se vio afectado principalmente por la recuperación de impuesto de valor agregado y por mayores intereses ganados y en el 2023 se vio afectado, principalmente, por la utilidad cambiaria reportada al cierre del año.

Flujo de efectivo utilizado en actividades de inversión

El flujo de actividades de inversión fue un ingreso de Ps.29,236 miles, un ingreso de Ps.780 miles y un gasto de Ps.389,317 miles, al 31 de diciembre del 2025, 2024 y 2023, respectivamente.

Al cierre de 2025 ni al cierre de 2024, no se llevaron a cabo las nuevas inversiones en la construcción de los nuevos edificios. Durante el 2023, las actividades de inversión estuvieron primordialmente relacionadas a la construcción de nuevos edificios en la zona del Norte del país, así como en estado de Tlaxcala.

Flujo de efectivo utilizado en actividades de financiamiento

El flujo de efectivo de las actividades de financiamiento en 2025, 2024 y 2023 fue un gasto de Ps.712,275 miles, un ingreso de Ps.431,606 y un ingreso de Ps.529,591 miles, respectivamente. Lo anterior se debe a reembolso de capital en 2025 y a la entrada de las nuevas disposiciones de la deuda en años 2024 y 2023.

Liquidez y Recursos de Capital

Nuestros requerimientos de liquidez a corto plazo consisten principalmente de fondos para cubrir gastos operativos y otros gastos directamente relacionados con nuestras propiedades.

La Asamblea del 26 de marzo de 2020 nos autorizó a llevar a cabo las acciones necesarias para la aprobación por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) de un Programa de Colocación de hasta 100 millones de CBFIs y/o CBs. Este proceso sigue en marcha, y una vez autorizado por dicha Comisión, el Administrador y sus Órganos de Gobierno determinarán el mejor momento para la ejecución de dicho programa.

Durante el tercer trimestre de 2020, Fibra Upsite llevó a cabo una suscripción por un total de 23,858,053 CBFIs, que se tomaron de tesorería, equivalente a Ps.882,747,961 de pesos. Dichos recursos se destinarán al desarrollo de propiedades industriales y usos corporativos generales.

La Asamblea de tenedores del 11 de abril de 2024 nos autorizó, entre otras cosas, llevar a cabo una emisión adicional de hasta 50 millones de CBFIs para llegar a un monto total de 150 millones con al Patrimonio del Fideicomiso, al amparo del Programa de Colocación previamente autorizado por la Asamblea de Tenedores del 13 de junio de 2019 y la Asamblea de Tenedores del 26 de marzo de 2020. Asimismo, al amparo del Programa de Colocación, dicha asamblea de abril de 2024 autorizó aumentar el monto para la emisión de certificados bursátiles fiduciarios representativos de deuda (CBFs), a la cantidad de 5 mil millones de pesos.

Derivado de nuestra naturaleza como una Fibra y el régimen fiscal que nos aplica, no contamos con fuentes internas de liquidez ya que al menos el 70% (setenta por ciento) de nuestros activos deben estar invertidos en bienes inmuebles y desarrollos destinados al arrendamiento, y el restante 30% en inversiones específicas conforme a dicho régimen.

Tenemos la intención de satisfacer nuestros requerimientos de liquidez a corto plazo a través del efectivo generado por nuestras operaciones.

Nuestras fuentes de financiamiento con pasivos provienen (i) de líneas de crédito con instituciones financieras, y (ii) de emisiones realizadas en el mercado público.

La moneda funcional de Fibra Upsite es el peso mexicano. Los recursos provenientes del levantamiento de capital están invertidos en los instrumentos gubernamentales de corto plazo, de acuerdo a la ley.

A la fecha no se tienen transacciones relevantes, no registradas.

Deuda

El 2 de octubre de 2020, Fibra Upsite contrató una línea de crédito de hasta USD\$50 millones, e hizo la primera disposición por 11.7 millones de dólares con una tasa de interés fija a siete años de 3.18%. Los primeros dos años del servicio de la deuda comprenderá únicamente el pago de intereses, y posteriormente sobre la base de un calendario de amortización de 25 años se pagará mensualmente el principal y los intereses correspondientes.

El 4 de octubre de 2021, se realizó la segunda disposición al amparo de dicho contrato por un monto de USD\$13,450,000 millones con una tasa de interés es fija a siete años de 3.85%. Los primeros dos años del servicio de la deuda comprenderá únicamente el pago de intereses, y posteriormente sobre la base de un calendario de amortización de 25 años se pagará mensualmente el principal y los intereses correspondientes.

En el 2022, se realizaron disposiciones adicionales por un monto total de 28.05 millones de dólares, de los cuales 10.6 millones de dólares devengan intereses a una tasa anual fija de 6.15% con vencimiento en 2031, y 17.45 millones de dólares devengan intereses a una tasa anual variable que al cierre de 2022 asciende a 7.19%, obligándose a realizar el primer abono a capital en 2024 y con vencimiento en 2031.

Durante 2023, el Fideicomiso disposiciones adicionales por un monto total de 35.01 millones de dólares misma que devengan intereses a una tasa anual de TERM SOFR a 1 mes más 2.38 puntos porcentuales, obligándose a realizar el primer abono a capital en el mes de septiembre de 2025 y por un plazo que se extiende hasta agosto 2032.

La Asamblea General Extraordinaria de Tenedores celebrada el 9 de noviembre de 2023, autorizo la ampliación de esta línea de crédito por un monto adicional de hasta \$50'000,000.00 de dólares, para llegar a un total de hasta \$150'000,000.00 de dólares, con el propio Bancomext, así como la constitución de garantías reales o fiduciarias que sean requeridas para llevar a cabo disposiciones al amparo de dicha ampliación, sujeto al cumplimiento de la Política de Endeudamiento establecida en el Fideicomiso. [Ver apartado "Informe de créditos relevantes del fideicomiso" 425000-NBIS3 "Información financiera del fideicomiso".]

El 9 de septiembre de 2024 se realizó una nueva disposición de la línea global de USD\$150 millones con Bancomext por un monto de USD\$29.2 millones, a un plazo de 7 años y con una tasa fija de 5.9%. Los primeros dos años del servicio de la deuda comprenderán únicamente el pago de intereses, y posteriormente, sobre la base de un calendario de amortización de 25 años, se pagarán mensualmente el principal y los intereses correspondientes.

Al cierre de 31 de diciembre de 2025 Fibra Upsite tiene disponible \$36,576,028 de dólares americanos.

Los niveles de endeudamiento al cierre de 2025, 2024 y 2023 se presentan en la tabla.

Niveles de Endeudamiento (pesos mexicanos)	Niveles de Endeudamiento (dólares)		
	31-Dec-25	31-Dec-24	31-Dec-23
Nivel de endeudamiento	34.14%	36.44%	32.04%
Índice de cobertura de la deuda (veces)	5.77	6.51	5.03
Nivel de apalancamiento (veces)	4.52	3.37	2.40

Al 31 de diciembre de 2025 la deuda total fue de Ps.2,027,714,828 la cual está denominada en dólares de los Estados Unidos de América. Al 31 de diciembre de 2025, Fibra Upsite tuvo un nivel de endeudamiento del 34.14%. El índice de cobertura al 31 de diciembre de 2025 fue de 5.77 veces. El índice de apalancamiento fue de 4.52 veces.

Al 31 de diciembre de 2024 la deuda total fue de Ps.2,359,627,174 la cual está denominada en dólares de los Estados Unidos de América. Al 31 de diciembre de 2024, Fibra Upsite tuvo un nivel de endeudamiento del 36.44%. El índice de cobertura al 31 de diciembre de 2024 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 3.37 veces.

Al 31 de diciembre de 2023 la deuda total fue de Ps.1,473,262,558 la cual está denominada en dólares de los Estados Unidos de América. Al 31 de diciembre de 2023, Fibra Upsite tuvo un nivel de endeudamiento del 32.04%. El índice de cobertura al cierre del 2023 fue de 5.03 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 2.40 veces.

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

Política de Endeudamiento

El Fiduciario no podrá contratar ningún crédito, préstamo o financiamiento, cualquiera que sea su naturaleza, si el monto total insoluto de dichos créditos, préstamos o financiamientos implica un Apalancamiento mayor al cuarenta por ciento (40%) o como lo indique la Ley aplicable, o un Índice de Cobertura de Deuda menor a 1, al momento y después de dar efecto a la contratación de dicho crédito, préstamo o financiamiento.

La Política de Endeudamiento sólo puede modificarse por resolución de la Asamblea de Tenedores, adoptada por mayoría simple.

Obligaciones Contractuales

La siguiente tabla contiene un resumen de los vencimientos de nuestras obligaciones contractuales, incluyendo amortizaciones periódicas, al 31 de diciembre de 2025, así como las fechas de pago respecto de dichas obligaciones.

Año	Importe
2026	291,252
2027	299,960
2028	308,942
2029	318,206
2030 y posteriores	563,874
Total	1,782,234

Hasta donde se tiene conocimiento el Fideicomiso no tiene créditos o adeudos fiscales en el último ejercicio reportado. El Fideicomiso ha enterado el IVA e ISR sobre los servicios que contrata.

El Fideicomiso al periodo que se reporta no tenía comprometidas inversiones relevantes en capital.

Control Interno del fideicomiso:

Adicionalmente a las prácticas de control interno que recomiende el Auditor Externo, Fibra Upsite ha establecido un conjunto de políticas, procedimientos, prácticas y reportes estandarizados que contribuyen a un adecuado ambiente de control.

Las políticas y los procedimientos internos rigen las operaciones y otorgan una seguridad razonable de la salvaguarda de los activos, la observancia de prácticas operativas y administrativas sanas y la generación periódica de información confiable.

La contraloría corporativa y los responsables de la administración a nivel local cuentan con un calendario de obligaciones y actividades, con formatos y reportes estandarizados y con especificaciones claras; relativas a los ciclos de ingresos, gastos, impuestos, verificación, estados financieros y reportes de desempeño.

Código de Ética

Fibra Upsite ha implementado un Código de Ética con el objetivo de asegurar que todos sus miembros, incluyendo los integrantes del Comité Técnico y los colaboradores del Administrador, actúen conforme a los más altos estándares de integridad en el desempeño de sus funciones, dentro de un marco ético, legal y alineado con las mejores prácticas corporativas.

Fibra Upsite está comprometida a conducir sus operaciones bajo principios de honestidad, transparencia, equidad y responsabilidad, reconociendo su obligación frente a inversionistas —incluyendo inversionistas institucionales como las Administradoras de Fondos para el Retiro (Afores)—, arrendatarios, colaboradores, autoridades y demás grupos de interés. Este compromiso se traduce en una conducta consistente con la generación de valor a largo plazo, así como en la gestión responsable de los riesgos inherentes a nuestras operaciones.

En línea con su estrategia de sustentabilidad, Fibra Upsite promueve una cultura organizacional basada en criterios ambientales, sociales y de gobierno corporativo (ASG), integrando estos principios en la toma de decisiones, la gestión de riesgos y la operación de su portafolio. En este sentido, la Fibra se compromete a alinear sus prácticas con estándares y marcos internacionales reconocidos, incluyendo los Principios de Ecuador, los diez principios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas, así como con los lineamientos de divulgación aplicables conforme a NIS A-1 y NIS B-1.

El Código de Ética también establece lineamientos en materia de prevención de conflictos de interés, prácticas anticorrupción, cumplimiento regulatorio, protección de la información y respeto a los derechos humanos, fortaleciendo así la gobernanza y la confianza de los mercados en la Fibra.

Adicionalmente, Fibra Upsite mantiene el compromiso de revisar y actualizar periódicamente su Código de Ética, con el objetivo de asegurar su vigencia y efectividad frente a la evolución del entorno regulatorio, las expectativas de inversionistas y las mejores prácticas nacionales e internacionales, incluyendo aquellas promovidas por la Asociación Mexicana de Fibras Inmobiliarias (AMEFIBRA).

Políticas respecto a determinadas actividades

A continuación, se detallan algunas de nuestras políticas financieras en cuanto a desinversión, endeudamiento y otras.

Política de desinversión

Después de que se haya logrado la estabilización de los proyectos incluidos en el Portafolio de Inversión, el Administrador buscará capitalizar, de manera selectiva, el valor residual de los mismos mediante la enajenación de los Bienes Inmuebles. Lo anterior con el objetivo de que los Tenedores de CBFIs puedan capitalizar los rendimientos derivados de la compresión en las tasas de capitalización que pudieran estar disponibles en el mercado. Este análisis se llevará a cabo caso por caso, bajo la revisión y aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores según corresponda.

Política de Endeudamiento

El Fiduciario no podrá contratar ningún crédito, préstamo o financiamiento, cualquiera que sea su naturaleza, si el monto total insoluto de dichos créditos, préstamos o financiamientos implica un Apalancamiento mayor al cincuenta por ciento (50%) o como lo indique la Ley aplicable, o un Índice de Cobertura de Deuda menor a 1, al momento y después de dar efecto a la contratación de dicho crédito, préstamo o financiamiento.

La Política de Endeudamiento sólo puede modificarse por resolución de la Asamblea de Tenedores, adoptada por mayoría simple.

Operaciones con Partes Relacionadas y conflictos de interés

Podrían surgir conflictos de interés con el Administrador. De conformidad con el Fideicomiso, el Comité Técnico debe aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas Societarias, las políticas de operación con Personas Relacionadas, así como autorizar las operaciones con Personas Relacionadas respecto de las sociedades sobre las cuales el Fideicomiso realice inversiones, del Fideicomitente, así como del Administrador. Cada operación con dichas Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés, deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador o por las personas relacionadas con estos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, dichas operaciones deberán realizarse a precio de mercado.

En caso inversiones o adquisiciones que se pretendan realizar con Partes Relacionadas, o que representen un conflicto de interés, cuando las mismas representen el diez por ciento (10%) o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso tomando como base en cifras del último trimestral reportado, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de doce (12) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse una sola, la operación de que se trate deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores, por mayoría simple.

Fibra Upsite no puede asegurar que su política de resolución de conflictos de intereses podrá eliminar por completo la influencia de los conflictos citados. En caso de no ser exitosa dicha política, se podrían tomar decisiones que podrían no reflejar por completo los intereses de todos los Tenedores

Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del fideicomiso:

Nombre de la estimación, provisión o reserva: Valor Razonable de las Propiedades de Inversión.

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1. Se considera precios de cotizaciones en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación.
- Nivel 2. Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1 sea directa o indirectamente.
- Nivel 3. Considera datos de entrada no observables. Todas las propiedades de inversión son de categoría Nivel 3.

La administración de Fibra Upsite se apoya en valuaciones realizadas por peritos independientes con calificaciones y experiencia relevante en las ubicaciones y categorías de las propiedades de inversión que mantiene.

Metodología de Valuación

Existen tres métodos para la valuación de un bien raíz:

- Enfoque de Costos;
- Enfoque de Mercado; y
- Enfoque de Ingresos

La selección de la metodología a utilizar depende de las características del inmueble en estudio.

- 1) **Enfoque de Costo** la valuación se basa en el principio de sustitución, que señala que el valor de una propiedad no debe ser mayor a la cantidad necesaria para desarrollar una propiedad de iguales características y utilidad. Se lleva a cabo identificando el valor Nuevo de reposición de las construcciones y el valor de Mercado del terreno y descontando los efectos de depreciación por edad, conservación y obsolescencia.
- 2) **Enfoque de Mercado** considera el costo de adquirir una propiedad igualmente deseable, en la misma área de Mercado. Las características de las operaciones identificadas se comparan a las del sujeto bajo condiciones de ubicación, tamaño, calidad, gastos realizados en la compra, condiciones del mercado en la fecha de la venta, características físicas, situación económica del inversionista, etc.
- 3) **Enfoque de Ingresos** el valor se estima en base a la capacidad de generar ingresos de la propiedad. Existen dos metodologías, la capitalización directa y el método de flujo de efectivo.

El Método de Capitalización Directa convierte el Ingreso Neto de Operación en una indicación de valor mediante el uso de una tasa de capitalización apropiada y basada en la información de mercado y las expectativas de los inversionistas. En el caso de un inmueble multiusuario, la tasa de capitalización puede aplicarse al Ingreso Neto de Operación Estabilizado, menos el valor presente de los gastos realizados para alcanzar la estabilidad del ingreso y obtener de esta forma una indicación del valor.

El Análisis de Flujo de Efectivo Descontado ofrece la oportunidad de identificar el crecimiento en el ingreso sobre un periodo de tiempo preestablecido de la inversión. El valor de la propiedad es equivalente al valor descontado de los beneficios futuros. Estos beneficios representan los flujos de efectivo anuales (positivos o negativos) sobre un periodo de tiempo, más la ganancia neta derivada de la venta hipotética del inmueble al final del periodo de inversión. Dentro de este análisis es necesaria la aplicación de dos diferentes tasas.

- Una tasa de descuento aplicable a los flujos de efectivo futuros y determinada primordialmente por el riesgo asociado al ingreso y
- Una tasa de capitalización utilizada para obtener el valor futuro del inmueble basada en condiciones futuras de mercado estimadas.

Los inmuebles productivos, es decir, todos aquellos con potencial de generar un ingreso por arrendamientos, normalmente se valúan como metodología primaria bajo el Enfoque de Ingresos y considerando tanto el Método de Capitalización Directa, como el Método de Análisis de Flujo de Efectivo Descontado.

Los principales factores por analizar en esta metodología son:

- Renta de Mercado. Es el punto de partida para el análisis y consiste identificar en función de las características del inmueble y la información disponible en el mercado, la renta apropiada para el inmueble.
- Término. En base a la información de mercado, identificar los plazos promedios de firma de contratos de acuerdo con las características de los espacios arrendados para revisar su comportamiento en el tiempo.
- Subsidios (*Allowances*). Nuevamente con base en información de mercado, revisar si es práctica común los subsidios para mejoras, gracias, etc., para reflejarlos en el análisis
- Comisiones. Revisar las prácticas del mercado para incorporar dentro del análisis los gastos de comercialización.
- Renovación. Con información del comportamiento histórico, proyectar la expectativa de renovación de contratos.
- Tiempo para nueva ocupación. En base a información histórica, proyectas la expectativa de ocupación de espacios vacíos.
- Tasa de disponibilidad: Con información de mercado se incorpora al análisis el comportamiento en términos de ocupación
- Finalmente, la aplicación de tasas de capitalización directa, salida y descuento se estiman en base a varios factores:
 - Calidad y características generales del inmueble.
 - Ubicación
 - Calidad crediticia de los inquilinos
 - Término promedio de ocupación.

- Situación del mercado inmobiliario
- Riesgo Inmobiliario y, entre otros más
- Riesgo país.

Los factores que pueden afectar al valor son los siguientes:

Reducciones en la demanda de mercado por una caída en la actividad industrial la cual puede estar inducida por condiciones económicas o políticas. Esto puede impactar las rentas de mercado y por lo tanto impactar los valores.

La firma del tratado de América del Norte ha dado cierta certeza a las inversiones industriales en la zona de frontera; sin embargo, el mercado del centro del país (Bajío) se ha visto impactado por la desaceleración del sector automotriz.

En general los temas económicos que impactan la actividad del país pueden repercutir en los valores de los inmuebles. Aunque las tasas inmobiliarias se han comportado con mayor estabilidad que las tasas de interés durante los últimos años. Variaciones importantes en estas tasas originadas por el comportamiento económico, pueden impactar las tasas inmobiliarias también.

La desocupación de mercado; ya sea por, caída de la demanda o por sobreoferta de nueva construcción puede también impactar las rentas de mercado y por lo tanto los valores.

El riesgo que puedan percibir los inversionistas por condiciones económicas o políticas que puedan impactar a los mercados, son potenciales factores que pueden impactar los valores.

En específico, las tasas aplicadas en la valuación consideran la calidad crediticia de los inquilinos.

[428000-NBIS3] Información financiera de la administración interna

Información financiera seleccionada de la administración interna:

No aplica.

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación de la Administracion Interna:

No aplica.

Resultados de la operación de la administración interna:

No aplica.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la administración interna:

No aplica.

[431000-NBIS3] Personas responsables

Cartas de verificación

[432000-NBIS3] Anexos

Estados Financieros (Dictaminados):



Información adicional:



Estados Financieros (Dictaminados)

**Fideicomiso Irrevocable No.
F/3218
(Banco Actinver, S. A., Institución
de Banca Múltiple, Grupo Financiero
Actinver)**

Estados financieros al 31 de
diciembre de 2025, 2024 y 2023,
e Informe de los auditores
independientes del 23 de marzo
de 2026



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

Informe de los auditores independientes y
estados financieros 2025, 2024 y 2023

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados de posición financiera	5
Estados de resultados y otros resultados integrales	6
Estados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes	7
Estados de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	10



Informe de los auditores independientes al Comité Técnico y a la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso Irrevocable No. F/3218 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (Fibra Upsite)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Irrevocable No. F/3218 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) ("el Fideicomiso" o "Fibra Upsite"), que comprenden los estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, y los estados de utilidad resultados y otros resultados integrales, los estados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y los estados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas a los estados financieros que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera del Fideicomiso Irrevocable No. F/3218 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, así como su desempeño financiero y flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Fundamentos de la opinión

Llevamos a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el *Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores* (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.



Párrafo de énfasis

Sin que ello tenga efecto en nuestra opinión, llamamos la atención sobre el hecho de que, con fecha 7 de marzo de 2025, emitimos nuestra opinión sobre los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024. Como se detalla en la nota 3c, durante 2025 se identificaron errores provenientes del ejercicio 2024 correspondientes al registro contable y valuación de la recompra de CBFIs realizada en ese ejercicio. Dichos ajustes fueron corregidos retrospectivamente como lo requiere la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 8, "Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores". En consecuencia, los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 fueron reformulados y, por lo tanto, la opinión previamente emitida ha quedado sin efectos.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Valuación de las propiedades de inversión

La Entidad contrata valuadores externos para ayudar en la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión. Los valuadores externos utilizan técnicas de valuación, incluyendo el enfoque de flujos de efectivo descontados y el enfoque de valor de mercado. Al determinar el valor razonable, los valuadores externos también consideran factores y supuestos como tasas de descuento, ingresos netos de operación de largo plazo, tasas de inflación, periodos de absorción y rentas de mercado. Cualquier ganancia o pérdida resultante de cambios en el valor razonable se reconoce en el estado de resultados en el periodo en que ocurren.

Identificamos el valor razonable de las propiedades de inversión como un asunto clave de auditoría debido a los juicios y estimaciones significativos involucrados en el proceso de valuación. Cambios menores en los supuestos claves utilizados podrían impactar materialmente el valor razonable reportado. Atender este asunto requirió un alto grado de juicio por parte del auditor y un esfuerzo de auditoría significativo, incluyendo la participación de nuestros especialistas internos en valor razonable.

Nuestros procedimientos de auditoría para evaluar el valor razonable de las propiedades de inversión de la Entidad incluyeron, entre otros, lo siguiente:

Obtuvimos un entendimiento de la metodología de la Entidad para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión, incluyendo un entendimiento y pruebas de diseño e implementación de los controles internos relacionados. Para una muestra seleccionada de propiedades de inversión, realizamos procedimientos detallados sobre la valuación, incluyendo, entre otros, involucrar a especialistas internos en valor razonable para revisar las metodologías utilizadas por los valuadores externos y los factores y supuestos claves contenidos en la valuación de la propiedad de inversión, enfocándonos en las rentas de mercado y las tasas de descuento. Con base en esta información, nuestros especialistas calcularon rangos independientes de valor razonable y los compararon con los valores determinados por los valuadores externos de la Entidad. Los resultados de nuestros procedimientos indican que las valuaciones de las propiedades de inversión son razonables en el contexto de los estados financieros del Fideicomiso en su conjunto.



Información adicional

La administración del Fideicomiso es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la información de sostenibilidad que la Administración del Fideicomiso está obligado a preparar conforme al Artículo 33, Fracción I, inciso a); así como la información que será incorporada en el Reporte Anual que el Fideicomiso está obligada a preparar conforme al Artículo 33, Fracción I, inciso a); así como la información que será incorporada en el Reporte Anual que la Entidad está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las "Disposiciones"). La información de sostenibilidad, así como el Reporte Anual se espera estén disponibles después de la fecha de este informe de auditoría

Nuestra opinión de los estados financieros no cubrirá la otra información y nosotros no expresaremos ningún nivel de aseguramiento sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad será leer la información de sostenibilidad; así como el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información es inconsistente en forma material con los estados financieros o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre la lectura del Reporte anual, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2. de las Disposiciones. Si, con base en el trabajo que realizamos, llegamos a concluir que la otra información contiene error material, estamos obligados a informar este hecho. No tenemos nada que informar a este respecto.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con los estados financieros

La administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el IASB y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de error material debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el Fideicomiso en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los encargados del gobierno del Fideicomiso son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose de los estados financieros.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos el juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:



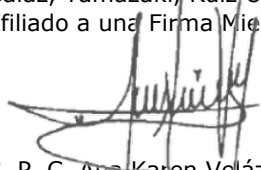
- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno del Fideicomiso, determinamos que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Afiliado a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C. P. C. Ana Karen Velázquez Monroy
Ciudad de México, México
23 de marzo de 2026



Fideicomiso Irrevocable No. F/3218

(Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver)

Estados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

Activo	Notas	2024		
		2025	(Reformulado)	2023
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 764,969	\$ 1,285,085	\$ 600,662
Cuentas por cobrar a clientes-neto		-	-	1,277
Otras cuentas por cobrar		2,919	2,835	1,596
Impuesto al valor agregado por recuperar		<u>20,373</u>	<u>73,972</u>	<u>180,841</u>
Total del activo circulante		788,261	1,361,892	784,376
Activo no circulante:				
Efectivo restringido	5	7,803	8,576	6,756
Otros activos		265	1,098	3,851
Propiedades de inversión	6	<u>5,143,538</u>	<u>5,104,699</u>	<u>3,803,289</u>
Total del activo no circulante		<u>5,151,606</u>	<u>5,114,373</u>	<u>3,813,896</u>
Total del activo		<u>\$ 5,939,867</u>	<u>\$ 6,476,265</u>	<u>\$ 4,598,272</u>
Pasivo y patrimonio				
Pasivo circulante:				
Porción circulante de deuda a largo plazo	7	\$ 51,281	\$ 43,944	\$ 22,948
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados y partes relacionadas	8	5,083	4,367	50,077
Rentas cobradas por anticipado		<u>-</u>	<u>3,256</u>	<u>-</u>
Total pasivo circulante		56,364	51,567	73,025
Rentas cobradas por anticipado		20,454	23,369	19,248
Deuda a largo plazo	7	1,976,434	2,315,683	1,450,314
Depósitos en garantía		<u>22,589</u>	<u>25,578</u>	<u>20,700</u>
Total pasivo no circulante		<u>2,019,477</u>	<u>2,364,630</u>	<u>1,490,262</u>
Total del pasivo		<u>2,075,841</u>	<u>2,416,197</u>	<u>1,563,287</u>
Patrimonio de los fideicomitentes:				
Patrimonio contribuido	10	1,314,001	1,919,050	1,919,050
Recompra de CBFIs		(14,834)	(79,677)	-
Resultados acumulados		<u>2,564,859</u>	<u>2,220,695</u>	<u>1,115,935</u>
Total del patrimonio		<u>3,864,026</u>	<u>4,060,068</u>	<u>3,034,985</u>
Total del pasivo y patrimonio		<u>\$ 5,939,867</u>	<u>\$ 6,476,265</u>	<u>\$ 4,598,272</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable No. F/3218

(Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver)

Estados de utilidad integral

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$), excepto la utilidad neta e integral por CBFI que se presenta en pesos mexicanos

	Notas	2025	2024 (Reformulado)	2023
Operaciones continuas:				
Ingresos por arrendamiento		\$ 286,313	\$ 255,110	\$ 176,504
Ingresos por cuotas de mantenimiento (CAM)		<u>18,047</u>	<u>18,621</u>	<u>12,264</u>
		304,360	273,731	188,768
Costos de operación		22,535	22,687	16,007
Gastos de administración	14	<u>108,606</u>	<u>104,321</u>	<u>131,297</u>
Utilidad de operación		173,219	146,723	41,464
Otros ingresos (gastos)		96,159	475	(5,109)
Intereses a favor y productos financieros		40,226	35,474	19,235
Intereses a cargo		(134,547)	(120,379)	(78,260)
Utilidad (pérdida) cambiaria – Neta		<u>141,258</u>	<u>(224,763)</u>	<u>108,115</u>
		46,937	(309,668)	49,090
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	6	<u>27,849</u>	<u>1,266,716</u>	<u>(78,450)</u>
Utilidad neta del año		<u>344,164</u>	<u>1,104,246</u>	<u>6,995</u>
Utilidad neta e integral básica por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario (CBFI)	11	6.1837	19.6285	0.1243
Promedio ponderado de CBFIs en circulación (*)		<u>55,656,259</u>	<u>56,257,365</u>	<u>56,257,365</u>

* De este número de CBFIs 2,519,833, 2,142,833 y 1,782,327 no habían sido entregados al cierre del 2023, 2024 y 2025.

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable No. F/3218**(Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver)****Estados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes****Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023****Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)**

	Patrimonio	Recompra de CBFIs	Resultados acumulados	Total del patrimonio de los fideicomitentes
Saldos al inicio de 2023	\$ 1,919,050	\$ -	\$ 1,108,940	\$ 3,027,990
Utilidad neta e integral del año	-	-	6,995	6,995
Saldos al 31 de diciembre de 2023	1,919,050	-	1,115,935	3,034,985
Recompra de CBFIs		(79,677)	514	(79,163)
Utilidad neta e integral del año	-	-	1,104,246	1,104,246
Saldos al 31 de diciembre de 2024 (Reformulados)	1,919,050	(79,677)	2,220,695	4,060,068
Cancelación de CBFIs	(104,076)	104,076	-	-
Recompra de CBFIs	-	(39,233)	-	(39,233)
Reembolso de patrimonio a los tenedores	(500,973)	-	-	(500,973)
Utilidad neta e integral del año	-	-	344,164	344,164
Saldos al 31 de diciembre de 2025	<u>\$ 1,314,001</u>	<u>\$ (14,834)</u>	<u>\$ 2,564,859</u>	<u>\$ 3,864,026</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable No. F/3218

(Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver)

Estados de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

Método indirecto

	Notas	2025	2024 (Reformulado)	2023
Flujo de efectivo de actividades de operación:				
Utilidad neta del año		\$ 344,164	\$ 1,104,246	\$ 6,995
Ajustes por:				
Utilidad cambiaria no realizada		(291,150)	334,382	(158,402)
Partidas relacionadas con actividades de inversión:				
Ajuste al valor razonable de	6	(27,849)	(1,266,716)	78,450
Intereses a favor		(40,226)	(35,474)	(19,235)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:				
Intereses a cargo		<u>131,307</u>	<u>120,378</u>	<u>78,260</u>
		116,246	256,816	(13,932)
Cambios en el capital de trabajo:				
Aumento (disminución) en:				
Cuentas por cobrar a clientes		-	1,277	(1,270)
Otras cuentas por cobrar y otros		749	1,513	(1,222)
Impuesto al valor agregado por recuperar		53,599	106,869	15,015
(Disminución) aumento en:				
Otras cuentas por pagar y pasivos	8	716	(45,710)	(33,510)
Depósitos en garantía		(2,989)	4,878	3,663
Rentas cobradas por anticipado		<u>(6,171)</u>	<u>7,377</u>	<u>(1,109)</u>
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de operación		162,150	333,020	(32,365)
Flujo de efectivo de actividades de inversión:				
Intereses a favor efectivamente		40,226	35,474	19,235
Propiedades de inversión	6	<u>(10,990)</u>	<u>(34,694)</u>	<u>(409,099)</u>
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de inversión		29,236	780	(389,864)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:				
Pagos por préstamos	7	(40,762)	(32,458)	(8,191)
Obtención de deuda	7	-	584,442	616,042
Intereses a cargo efectivamente		(131,307)	(120,378)	(78,260)
Recompra de CBFIs	10	(39,233)	(79,163)	-
Reembolso de patrimonio a los accionistas	10	<u>(500,973)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado en actividades de financiamiento		(712,275)	352,443	529,591

(Continúa)



		2025	2024 (Reformulado)	2023
(Disminución) aumento neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido		(520,889)	686,243	107,362
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del		<u>1,293,661</u>	<u>607,418</u>	<u>500,056</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del	5	<u>\$ 772,772</u>	<u>\$ 1,293,661</u>	<u>\$ 607,418</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$),
excepto utilidad y precios por CBFI, a menos que se indique otra denominación.

1. Actividades e Información general

El Fideicomiso Irrevocable No. 3218 (Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) ("Fibra Upsite") se constituyó como un Fideicomiso Inmobiliario en la Ciudad de México el día 12 de junio de 2018, principalmente para adquirir, construir, arrendar y operar una amplia variedad de inmuebles, así como otorgar financiamientos con garantía hipotecaria. La vigencia del Fideicomiso será según la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (LGTOC) vigente en el tiempo o en cualquier momento anterior que resuelva la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de una mayoría calificada de cuando menos el noventa y cinco por ciento (95%) de los Tenedores de los CBFI que estén en circulación en ese momento.

Son partes en el Fideicomiso las siguientes:

- a. Fideicomitente: Upsite Mexico, S. A. P. I. de C. V.
- b. Fiduciario: Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria.
- c. Fideicomisarios en Primer Lugar: (i) Los Tenedores, representados por el Representante Común, respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del Fideicomiso y los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFI);
- d. Representante Común: CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple.
- e. Administrador: Operadora Upsite, S. A. P. I. de C. V.

Fibra Upsite, es un fideicomiso de inversiones en bienes raíces ("FIBRA"), que califica para ser tratado como una entidad transparente en México para fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFI") y el Fideicomiso no está sujeto a Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estado como FIBRA, los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta establecen que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFI.

Fibra Upsite y el administrador, celebraron un Contrato de Administración, donde el administrador prestará de manera exclusiva al Fiduciario, los servicios de administración que sean necesarios y convenientes para realizar, entre otras cosas, el desarrollo, administración, operación, mantenimiento, adquisición y comercialización de los Bienes Inmuebles y demás activos que formen parte del patrimonio del Fideicomiso.

El Comité Técnico de Fibra Upsite aprobará de manera anual un Presupuesto de Costos y Gastos de Operación, el cual deberá ser presentado por el Administrador previo a dicho año de operación. El Presupuesto de Costos y Gastos de Operación tiene como objetivo cubrir todos los gastos de la operación y administración cotidiana de FIBRA Upsite, dentro de los cuales se incluye, de manera enunciativa, más no limitativa, sueldos fijos, renta de oficinas, gastos administrativos y los Beneficios a Empleados.

El Presupuesto de Costos y Gastos de Operación pretende dar a conocer a los Tenedores de los CBFI el gasto programado anual de Fibra Upsite. Los gastos cotidianos de la operación de FIBRA Upsite serán pagados al Administrador de manera anticipada conforme al mecanismo que se describe más adelante y en el entendido que el Administrador, como sociedad, no tendrá ningún beneficio por la preparación y ejecución del Presupuesto de Costos y Gastos de Operación.



La porción variable de los sueldos a los Ejecutivos del Administrador está sujeta al cumplimiento de determinadas métricas de desempeño autorizadas por el Comité Técnico al inicio de cada año. Dicha porción, busca alinear los incentivos de los Ejecutivos con el desempeño de Fibra Upsite y estará basada en el cumplimiento de indicadores clave de desempeño (“Key Performance Indicators” o “KPIs”) revisados anualmente por el Comité de Prácticas Societarias considerando las métricas y ponderaciones autorizadas por el Comité Técnico al inicio de cada año. Una vez concluido cada año calendario, el Comité de Prácticas Societarias deberá revisar, evaluar y, en su caso, recomendar al Comité Técnico la autorización de una partida necesaria para cubrir la porción variable de los sueldos y salarios de los Ejecutivos del Administrador correspondientes al ejercicio del año inmediato anterior, la cual se estima en un monto igual a lo determinado para la porción fija de los mismos, respetando los parámetros y ponderaciones aprobadas por el Comité Técnico al inicio del año de evaluación.

Durante el año 2022, se generaron por primera vez los elementos necesarios para poder estimar de manera fiable la provisión relacionada con las compensaciones variables a los Ejecutivos del Administrador. Se establecieron los KPIs y se definió la cantidad de años anteriores y del 2023, que en conjunto ascienden a un gasto de \$95,946. Durante 2024 no se reconoció la provisión para sueldos y salarios variables debido a que no hubo nuevos desarrollos y por lo tanto renta de inmuebles, por lo que no se determinaron KPIs para el Administrador.

De tiempo en tiempo, el Comité de Prácticas Societarias podrá sugerir al Comité Técnico un plan de compensaciones en CBFIs para los Ejecutivos clave. En caso de ser así, dicho plan y su mecánica, deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores.

Los siguientes conceptos de gasto, entre otros similares, no forman parte del Presupuesto de Costos y Gastos de Operación de FIBRA Upsite, y serán pagados directamente por FIBRA Upsite de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico o del Administrador conforme a lo establecido en el Contrato de Administración y el Fideicomiso:

- i. Inversión en Bienes Inmuebles, que se refiere a las inversiones de FIBRA Upsite en Bienes Inmuebles y Derechos, que formarán o deban formar parte de los activos del Patrimonio del Fideicomiso;
- ii. Operación y Mantenimiento de Bienes Inmuebles, que se refiere a conceptos de inversión o gastos directamente relacionados con la operación o administración de los Bienes Inmuebles, tales como, gastos o inversiones en mantenimiento, mejoras, impuesto predial, seguros, cuotas, derechos y otros conceptos similares;
- iii. Mantenimiento del Fideicomiso, que incluye conceptos de gasto tales como honorarios del Fiduciario, del Representante Común, cuotas y derechos de la CNBV, el Registro Nacional de Valores, el Instituto de Depósito de Valores, la Bolsa Mexicana de Valores, así como cualquier otro concepto de gasto que resulte aplicable para el mantenimiento del Fideicomiso y de los CBFIs;

2. Cambios en las políticas contables

- a. ***Normas NIIF® de Contabilidad ("NIIF" IFRS" o "NIC") nuevas y modificadas que son obligatorias para el año en curso***

En el año, el grupo ha aplicado enmiendas a las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2025. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros *[Incluir si las enmiendas han tenido efectos materiales en su caso.]*



<i>Modificaciones a la NIC 21 Efectos de las Variaciones en los Tipos de Cambio de la Moneda Extranjera, titulada Falta de Intercambiabilidad</i>	El grupo ha adoptado por primera vez en el presente ejercicio las modificaciones a la NIC 21. Las modificaciones especifican cómo evaluar si una moneda es convertible y cómo determinar el tipo de cambio cuando no lo es.
---	--

Normas NIIF de Contabilidad emitidas que aún no son efectivas

A la fecha de autorización de estos estados financieros, el Grupo no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero no son aún efectivas *[y [en algunos casos] no han sido adoptadas por [organismo relevante]]*.

<i>Enmienda a NIIF 9 e NIIF 7</i>	<i>Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros</i>
<i>Mejoras anuales a las normas NIIF de Contabilidad – Volumen 11</i>	<i>Modificaciones a la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar y su Guía adjunta sobre la implementación de la NIIF 7, la NIIF 9 Instrumentos Financieros, la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados y la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo.</i>
<i>Enmiendas a NIIF 9 e NIIF 7</i>	<i>Contratos que hacen referencia a la electricidad dependiente de la naturaleza</i>
<i>NIIF 18</i>	<i>Presentación e información para revelar en los estados financieros</i>

La administración de la Entidad no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

Enmiendas a las NIIF 9 y 7 - enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros

Las enmiendas introducidas en las Enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros (Enmiendas a las NIIF 9 y 7) son las siguientes:

Baja de un pasivo financiero liquidado mediante transferencia electrónica

Las enmiendas permiten a una entidad considerar liquidado (y dar de baja en cuentas) un pasivo financiero (o parte de él) que se liquida mediante un sistema de pago electrónico, antes de la fecha de liquidación, si se cumplen ciertos criterios. Si una entidad opta por aplicar esta política contable, deberá hacerlo para todas las liquidaciones realizadas a través del mismo sistema de pago electrónico.

Clasificación de activos financieros

Términos contractuales que son consistentes con un acuerdo de préstamo básico.

Las enmiendas ofrecen orientación sobre cómo una entidad debe evaluar si los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son compatibles con un acuerdo de préstamo básico. Esto tiene como objetivo ayudar a la entidad a aplicar los requisitos para evaluar las características de los flujos de efectivo contractuales a los activos financieros con características vinculadas a factores ambientales, sociales y de gobernanza (ASG).

Activos con características de “sin recurso”.

Las enmiendas amplían la descripción del término “sin recurso”, en particular, especificando que un activo financiero tiene características de “sin recurso” si el derecho final de una entidad a recibir flujos de efectivo está contractualmente limitado a los flujos de efectivo generados por activos específicos.



Instrumentos vinculados contractualmente.

Las enmiendas aclaran las características de los instrumentos vinculados contractualmente que los distinguen de otras transacciones. En concreto, las enmiendas destacan que, en este tipo de instrumentos una priorización de pagos a los tenedores de activos financieros que utilizan múltiples instrumentos vinculados contractualmente (tramos) es establecida mediante una estructura de pagos en cascada, lo que genera concentraciones de riesgo crediticio y una distribución desproporcionada de las pérdidas entre los tenedores de los diferentes tramos. Las enmiendas también señalan que no todas las transacciones con múltiples instrumentos de deuda cumplen los criterios de transacciones con múltiples instrumentos vinculados contractualmente. Además, las enmiendas aclaran que la referencia a los instrumentos en la cartera subyacente puede incluir instrumentos financieros que no se encuentran dentro del alcance de los requisitos de clasificación.

Información a revelar

Inversiones en instrumentos de patrimonio designadas a valor razonable con cambio de resultado integral (FVTOCI).

Los requisitos de la NIIF 7 se modifican para exigir que una entidad revele la ganancia o pérdida por valor razonable presentada en otro resultado integral durante el período, mostrando por separado la ganancia o pérdida por valor razonable relacionada con las inversiones dadas de baja en el período y la ganancia o pérdida por valor razonable relacionada con las inversiones mantenidas al final del período.

Cláusulas contractuales que podrían modificar el momento o el importe de los flujos de efectivo contractuales.

Las enmiendas requieren que una entidad revele los términos contractuales que podrían alterar el momento o el importe de los flujos de efectivo contractuales ante la ocurrencia (o no ocurrencia) de un evento contingente que no esté directamente relacionado con cambios en los riesgos y costos básicos de los préstamos. Los requisitos se aplican a cada clase de activo financiero medido a costo amortizado o al valor razonable a través de resultado integral (FVTOCI, por sus siglas en inglés) y a cada clase de pasivo financiero medido al costo amortizado.

Las enmiendas entran en vigor para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Si una entidad opta por aplicar estas enmiendas a un período anterior, deberá:

- aplicar todas las enmiendas simultáneamente y revelar este hecho; o
- aplicar únicamente las enmiendas a la clasificación de los activos financieros para dicho período anterior y revelar este hecho.

Las enmiendas deben aplicarse retroactivamente, de conformidad con la NIC 8, con excepciones específicas.

La entidad prevé que la aplicación de estas enmiendas podría tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en períodos futuros.

Mejoras anuales a las Normas de Contabilidad NIIF — Volumen 11

El IASB emitió enmiendas a cinco Normas de Contabilidad NIIF como parte de su proceso anual de mejoras.

NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera - Contabilidad de coberturas por una entidad que es adoptante por primera vez

Para mantener la consistencia con los requisitos de la NIIF 9, se modificaron los apartados B5 y B6 de la NIIF 1 para referirse a los “criterios de calificación” para la contabilidad de coberturas (en lugar de las “condiciones”) y para añadir referencias cruzadas al apartado 6.4.1 de la NIIF 9, con el fin de mejorar el entendimiento de la NIIF 1.



NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar - Ganancia o pérdida por baja en cuentas

Las enmiendas eliminan una referencia cruzada obsoleta en el apartado B38 de la NIIF 7 a un párrafo que se había suprimido con la publicación de la NIIF 13 y armonizan la redacción de dicho párrafo con los términos utilizados en la NIIF 13.

Guía para la aplicación de la NIIF 7 - Información a revelar sobre la diferencia diferida entre el valor razonable y el precio de transacción

Las enmiendas actualizan el apartado IG14 de la NIIF 7 para que la redacción de dicho párrafo sea consistente con el apartado 28 de la NIIF 7 y mejorar la consistencia interna de la redacción del ejemplo en la NIIF 7:IG14.

Guía para la implementación de la NIIF 7: Introducción e información a revelar sobre el riesgo de crédito

Las enmiendas añaden una declaración a la NIIF 7:IG1 que aclara que la guía no necesariamente ilustra todos los requisitos de los párrafos de la NIIF 7 a los que se hace referencia. Asimismo, simplifican la explicación de los aspectos de los requisitos que no se ilustran en la NIIF 7:IG20B.

NIIF 9 Instrumentos Financieros: Baja de pasivos por arrendamiento

Las enmiendas añaden una referencia cruzada a la NIIF 9:3.3.3 en la NIIF 9.2.1(b)(ii) para aclarar que, cuando un arrendatario determina que un pasivo por arrendamiento se ha extinguido de acuerdo con la NIIF 9, debe aplicar la NIIF 9:3.3.3 y, por lo tanto, reconocer cualquier ganancia o pérdida resultante en el estado de resultados.

NIIF 9 Instrumentos Financieros - Precio de transacción

Las enmiendas sustituyen la mención “su precio de transacción (según se define en la NIIF 15)” en la NIIF 9.5.1.3 por “el importe determinado mediante la aplicación de la NIIF 15” para resolver la inconsistencia entre la NIIF 9.5.1.3 y los requisitos de la NIIF 15, que pueden requerir que una cuenta por cobrar se mida por un importe diferente del precio de transacción reconocido como ingreso. Además, se elimina la referencia al “precio de transacción” (según se define en la NIIF 15) del Apéndice A de la NIIF 9.

NIIF 10 Estados Financieros Consolidados - Determinación de un “agente de facto”

Las enmiendas abordan la preocupación de que los requisitos de la NIIF 10:B73-B74 pudieran ser contradictorios en algunos casos. La NIIF 10:B73 se refiere a los “agentes de facto” como partes que actúan en nombre del inversor y establece que la determinación de si otras partes actúan como agentes de facto requiere criterio profesional. Sin embargo, la segunda oración de la NIIF 10:B74 es más concluyente y establece que una parte es un agente de facto cuando quienes dirigen las actividades del inversor tienen la capacidad de instruir a dicha parte para que actúe en nombre del inversor. Las enmiendas actualizan la NIIF 10:B74 para utilizar un lenguaje menos concluyente y aclarar que la relación descrita en la NIIF 10:B74 es solo un ejemplo de una circunstancia en la que se requiere criterio profesional para determinar si una parte actúa como agente de facto.

NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo - Método del Costo

La modificación sustituye el término “método del costo” por “al costo” en la NIC 7:37, en consonancia con la eliminación de la definición de “método del costo” de las Normas de Contabilidad NIIF.

Las enmiendas son efectivas para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Una entidad debe aplicar las enmiendas a la NIIF 9:2.1(b)(ii) a los pasivos por arrendamiento que se extingan a partir del inicio del ejercicio anual en el que la entidad aplique por primera vez dicha modificación. No se establecen disposiciones transitorias específicas para las demás enmiendas.



Enmiendas a las NIIF 9 y NIIF 7 - Contratos que hacen referencia a electricidad de origen renovable

Enmiendas a la NIIF 9 Instrumentos Financieros

Las siguientes enmiendas afectan a los requisitos de la NIIF 9:

- Los requerimientos de uso propio de la NIIF 9 se modifican para incluir los factores que una entidad debe considerar al aplicar el apartado 2.4 de la NIIF 9 a los contratos de compra y recepción de electricidad renovable cuya fuente de producción depende de la naturaleza; y
- Los requisitos de contabilidad de coberturas de la NIIF 9 se modifican para permitir a una entidad que utilice un contrato de electricidad renovable, dependiente de la naturaleza, con características específicas como instrumento de cobertura:

o designar un volumen variable de transacciones de electricidad previstas como la partida cubierta si se cumplen los criterios especificados; y

o medir la partida cubierta utilizando las mismas hipótesis de volumen que las utilizadas para el instrumento de cobertura.

Enmiendas a la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar y a la NIIF 19 Filiales sin Responsabilidad Pública: Información a Revelar

Las NIIF 7 y 19 se modificaron para introducir requisitos de información a revelar sobre los contratos de suministro eléctrico dependiente de la naturaleza con características específicas.

Las enmiendas son efectivas para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Las enmiendas a la exención de uso propio deben aplicarse retroactivamente de conformidad con la NIC 8, utilizando los hechos y circunstancias existentes en la fecha de la aplicación inicial. Las enmiendas a los requisitos de contabilidad de coberturas se aplicarán prospectivamente a las nuevas relaciones de cobertura designadas a partir de la fecha de la aplicación inicial.

La entidad no prevé que la aplicación de estas enmiendas podría tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en ejercicios futuros.

NIIF 18 Presentación Información a Revelar en los Estados Financieros

La NIIF 18 sustituye a la NIC 1, manteniendo sin cambios muchos de los requisitos de la NIC 1 y complementándolos con nuevos requisitos. Además, algunos párrafos de la NIC 1 se han trasladado a la NIC 8 y a la NIIF 7. Adicionalmente, el IASB ha realizado modificaciones menores a la NIC 7 y a la NIC 33 Ganancias por Acción.

La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para:

- Presentar categorías específicas y subtotales definidos en el estado de pérdidas y ganancias
- Proporcionar información sobre las medidas de desempeño definidas por la gerencia (MPM) en las notas a los estados financieros.
- Mejorar la agregación y desagregación.

Se requiere que una entidad aplique la NIIF 18 para los ejercicios anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose una aplicación anticipada. Las enmiendas a la NIC 7 y a la NIC 33, así como las enmiendas a la NIC 8 revisada y a la NIIF 7, entran en vigor cuando una entidad aplica la NIIF 18. La NIIF 18 requiere una aplicación retroactiva con disposiciones transitorias específicas.

La administración de la Entidad no prevé que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en periodos futuros.



3. Políticas contables materiales

a. *Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las IFRS ("IFRS" por sus siglas en inglés) emitidas por el IASB ("IASB" por sus siglas en inglés).

b. *Bases de preparación*

Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y sus Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera, aplicables a entidades que reportan bajo IFRS.

i. *Costo Histórico*

Los Estados Financieros, han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por el efectivo y equivalentes de efectivo, las propiedades de inversión, que se valúan a su valor razonable, según se describe en las políticas contables más adelante.

ii. *Valor Razonable*

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2 Pagos basados en acciones, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IFRS 16 Arrendamiento, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 Inventarios o el valor en uso de la IAS 36 Deterioro de activos.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1. Se considera precios de cotizaciones en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación.
- Nivel 2. Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1 sea directa o indirectamente.
- Nivel 3. Considera datos de entrada no observables. Todas las propiedades de inversión son de categoría Nivel 3.

c. *Reformulación de estados financieros* - Durante el ejercicio 2025, la Administración del Fideicomiso identificó errores provenientes del ejercicio 2024 correspondientes al registro contable y valuación de la recompra de CBFIs realizada en ese ejercicio. Como resultado, la Administración ha decidido reformular de forma retrospectiva sus estados financieros al 31 de diciembre de 2024 para presentar adecuadamente la información financiera los efectos de la recompra de acciones. de conformidad con lo requerido por la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 8, "Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores". Los ajustes realizados se presentan como sigue:



Descripción	Previamente presentado al 31 de diciembre del 2024	Ajustes	Reformulado al 31 de diciembre de 2024
Efectivo y equivalentes de efectivo (Activo)	\$ 1,373,971	\$ (88,886)	\$ 1,285,085
Recompra de CBFIs (Capital)	-	(79,677)	(79,677)
Resultados acumulados (Capital)	2,220,181	514	2,220,695
Valuación de recompra de CBFIs (Capital)	9,723	(9,723)	-

d. ***Moneda funcional y de informe***

Los montos incluidos en los Estados Financieros del Fideicomiso se expresan en la moneda del entorno económico primario donde opera (moneda funcional).

La moneda en que se presentan los Estados Financieros es el peso mexicano, que a su vez es la moneda funcional y de presentación.

e. ***Negocio en marcha***

La estructura financiera del Fideicomiso, le ha permitido operar con liquidez. El presupuesto y las proyecciones financieras del Fideicomiso, tomando en cuenta las posibles variaciones en el desempeño operacional, muestran que el Fideicomiso es capaz de operar como negocio en marcha. Fibra Upsite, se encuentra al corriente de sus obligaciones de pago, así como en las obligaciones de hacer o no hacer, establecidas en el contrato del propio Fideicomiso.

La Administración tiene una expectativa razonable de que el Fideicomiso, cuenta con los recursos suficientes para continuar operando como negocio en marcha en un futuro previsible. En consecuencia, el Fideicomiso, considera la base de negocio en marcha para preparar sus Estados Financieros.

f. ***Efectivo y equivalentes de efectivo***

En el estado de posición financiera, el efectivo y balances en bancos comprenden el rubro de Efectivo (por ejemplo, efectivo en mano y depósitos a la vista) y equivalentes de efectivo. Los Equivalentes de efectivo son a corto plazo (generalmente con madurez original de tres meses o menos), inversiones altamente líquidas que son fácilmente convertibles a un monto conocido de efectivo y que están sujetas a riesgos no significativos o cambios de valor. Los Equivalentes de efectivo son mantenidos para propósito de cumplir con obligaciones de efectivo de corto plazo en lugar de ser invertidos para otros propósitos.

Los saldos en bancos para los que existen restricciones contractuales para su uso son incluidos en efectivo a menos que dichas restricciones resulten en un saldo de bancos que ya no cumpla con la definición de efectivo. Si las restricciones contractuales para el uso del efectivo se extienden por más de doce meses después de la fecha de cierre del período de reporte, los montos relativos son clasificados como no corrientes en los estados de posición financiera.

Para propósito del estado de flujos de efectivo, el Efectivo, y equivalentes de efectivo y efectivo restringido consiste en efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido como fueron definidos en los párrafos anteriores.

g. ***Instrumentos financieros*** - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial, salvo para instrumentos financieros, a valor razonable con cambios en resultados, los cuales se reconocen inmediatamente en resultados.



h. *Activos financieros*

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, inversiones conservadas al vencimiento, activos financieros disponibles para su venta, préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial. A la fecha de estos estados financieros, el Fideicomiso únicamente tiene instrumentos clasificados como cuentas por cobrar.

Ganancias y pérdidas cambiarias

El valor en libros de los activos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final de cada período sobre el que se informa. Específicamente;

- Para los activos financieros medidos al costo amortizado que no forman parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias se reconocen en resultados en la partida “otras ganancias y pérdidas”
- Para los activos financieros medidos a valor razonable a través de resultados que no forman parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias se reconocen en resultados en la partida de “otras ganancias y pérdidas”;

Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar, préstamos y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro.

Las cuentas por cobrar representan derechos derivados de los ingresos por arrendamiento de locales y estacionamientos e ingresos por cuotas de mantenimiento y se presentan netas de descuentos.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto las cuentas por cobrar a corto plazo, cuando el reconocimiento de los intereses sea inmaterial.

Deterioro de activos financieros

Los activos financieros, distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al cierre de cada ejercicio. Los activos financieros se deterioran cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos futuros de efectivo estimados de la inversión han sido afectados. Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos de la entidad. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en certificados liquidables con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como “patrimonio contribuido” y no impactan los resultados del período.



Los instrumentos financieros emitidos por el Fideicomiso, incluyendo las opciones de sobreasignación, cumplen con la definición de instrumentos de capital y se presentan como tales.

i. ***Pasivos financieros***

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción. Se valúan posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.

Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

- j. ***Propiedades de inversión*** - Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

Los valores razonables son determinados por Fibra Upsite con la asistencia de valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos:

- (i) Cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y
- (ii) Al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión.

Cuando el Fideicomiso tiene una propiedad bajo arrendamiento operativo para obtener ingresos de alquiler o para obtener plusvalías, o ambas, se clasifica y contabiliza como propiedad de inversión.

- k. ***Transacciones en moneda extranjera*** - Al preparar los estados financieros, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de Fibra Upsite se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan dichas operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se revalúan a los tipos de cambio vigentes a esa fecha y generan fluctuaciones cambiarias y se reconocen en los resultados del periodo. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no-monetarias que se calculan en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no se reconvierten.
- l. ***Impuestos a la utilidad*** – Para mantener el estado como FIBRA, los artículos 187 y 188, de la LISR establecen, entre otros, que el Fideicomiso deberá distribuir anualmente, a más tardar el 15 de marzo del siguiente año, al menos, el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de CBFIs, quienes, dependiendo de sus obligaciones fiscales pagarán el ISR, por lo que el Fideicomiso no está sujeto al pago de este impuesto. Para poder cumplir lo anterior, el Fideicomiso ha adoptado la política de realizar distribuciones trimestrales, siempre y cuando cuente con los recursos económicos suficientes, y sin que ello le implique alguna obligación adicional. Todas aquellas cantidades que han sido repartidas como parte de dicha obligación, se muestran disminuyendo el saldo de utilidades retenidas, mientras que cualquier excedente, se considera reembolso de aportaciones de los Tenedores, y se muestra disminuyendo el saldo de Patrimonio Contribuido.
- m. ***Provisiones*** - Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que el Fideicomiso será requerido para liquidar la obligación y se puede estimar. El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.



- n. ***Ingresos por arrendamiento y contraprestación única*** - El ingreso por rentas proveniente de arrendamientos operativos se reconoce bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento. Todos los arrendamientos se clasifican como operativos y son incluidas en el rubro de propiedades de inversión del estado de posición financiera.

El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

Los ingresos incluyen ingresos procedentes de los reembolsos de los gastos de operación, mantenimiento y publicidad, y otros, los cuales se reconocen en el período en que se prestan los servicios.

- o. ***Planes basados en CBFIs*** - Las transacciones de compensación a ejecutivos y fundadores basadas en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital a empleados y terceros que suministren servicios similares al Fideicomiso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan.

El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital se registra como gasto sobre la base del periodo de adjudicación, con base en la estimación del Fideicomiso de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo, el Fideicomiso revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

Las transacciones con pagos basados en CBFIs liquidadas mediante instrumentos de capital con terceros que suministren servicios similares se valúan al valor razonable de los bienes o servicios recibidos, excepto si no es posible estimar confiablemente el valor razonable de los servicios recibidos, en cuyo caso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital otorgados, a la fecha en que el Fideicomiso obtiene los bienes o la contraparte presta el servicio.

- p. ***Estado de Flujos de Efectivo***

El Fideicomiso presenta su Estado de Flujos de Efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses pagados se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento. Las partidas que no requirieron efectivo, y que tampoco forman parte de la utilidad neta, no son incluidas en dicho estado, como es el caso de las aportaciones en especie y aportación de propiedades de inversión que se muestran en el Estado de Cambios en el Patrimonio de los fideicomitentes

4. Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, la administración está obligada a hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos que no están fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideren relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan de manera continua. Las revisiones de las estimaciones contables se reconocen en el período en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solamente ese período o en los períodos de revisión futuros si la revisión afecta a ambos períodos actuales y futuros.

- a. ***Juicios críticos en la aplicación de políticas contables***

Los siguientes son los juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones significativas (véase más adelante), que la gerencia ha realizado en el proceso de aplicar las políticas contables del Fideicomiso.



Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican como pasivos financieros o patrimonio, de acuerdo con la sustancia del acuerdo contractual.

El factor clave en la clasificación de un instrumento financiero como pasivo es la existencia de una obligación contractual para el Fideicomiso de entregar efectivo u otro activo financiero al tenedor del instrumento, a cambio de activos o pasivos financieros en condiciones potencialmente desfavorables. En contraste, para clasificar un instrumento como de capital, el Fideicomiso evalúa que no exista una obligación contractual de entregar efectivo u otro activo financiero al tenedor del instrumento; tal es el caso de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, los cuales representan un interés residual en los activos netos del Fideicomiso; en este sentido, los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios fueron clasificados como patrimonio.

Determinación de la moneda funcional

Bajo las IFRS, la moneda funcional es la moneda del entorno económico principal en el que opera la entidad, y se determina mediante un análisis de hechos y circunstancias que se derivan de los flujos de efectivo de las principales operaciones de la entidad, de manera que no es una elección de política contable.

La Administración ha determinado que la moneda funcional del fideicomiso es el peso mexicano (MXN). Esta conclusión constituye un juicio significativo, ya que la operación involucra contratos de arrendamiento que, en ciertos mercados, se denominan y cobran en dólares estadounidenses (USD).

Para llegar a este juicio, se evaluaron los indicadores primarios establecidos en IAS 21:9, los cuales recibieron el mayor peso conforme a la jerarquía de la norma. En particular, se identificó que la moneda que influye fundamentalmente en la determinación de los precios de renta es el peso mexicano, dado que los precios base se calculan internamente en MXN a partir del costo de terrenos, construcción y provisión del servicio, cuyos componentes se incurren históricamente en MXN.

Asimismo, aunque los competidores de ciertos mercados publican precios en USD, estos son convertidos a MXN para efectos de la estrategia comercial, y la regulación mexicana no establece obligatoriedad alguna respecto a la moneda en que deben fijarse los precios.

En cuanto a los indicadores secundarios de IAS 21:10, se observó que la Entidad cuenta con financiamiento tanto en MXN como en USD, y que una parte relevante de los cobros operativos se mantiene en USD. No obstante, de acuerdo con la jerarquía de IAS 21, estos factores tienen un peso menor y no modifican la conclusión derivada de los indicadores primarios, por lo que no se considera que influyan de manera fundamental en la determinación de la moneda funcional.

En consecuencia, con base en la evidencia disponible y la prioridad otorgada a los indicadores primarios conforme a IAS 21, la Administración concluye que el peso mexicano es la moneda funcional de la Entidad, aun cuando ciertos contratos de arrendamiento se encuentren denominados en USD.

b. *Principales fuentes de incertidumbre en la estimación*

Los siguientes son los supuestos clave acerca del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación al final del período de reporte, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Valuación de propiedades de inversión

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, con el apoyo de un perito independiente, la administración elige la técnica de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad y de la valuación. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención de valores comparables en transacciones recientes, debido a que el método seleccionado por la Administración fue el enfoque de mercado. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.



Valor razonable de los pagos basados en CBFIs

Fibra Upsite determina el valor razonable de los instrumentos de patrimonio otorgados, considerando el precio del CBFI en la fecha de concesión.

El 30 de marzo de 2022 mediante Asamblea de Tenedores se aprobó la liberación de Bono de Socios Fundadores por un total de 1,885,674 CBFI's, a los Socios Fundadores por la conformación, planeación, definición de estrategia, estructuración de la oportunidad de negocio y el establecimiento de Fibra Upsite, una cantidad de CBFIs equivalente al 5.5% (cinco punto cinco por ciento) de los CBFIs en circulación al momento de la oferta Pública Inicial, conforme el programa establecido en el Contrato de Administración mismos que se han entregado en 5 exhibiciones anuales comenzando con su primera exhibición a partir del 18 de junio de 2022.

Se aprobó la ampliación del Bono de Socios Fundadores, para incorporar el total de CBFI's de Tesorería suscritos a través de suscripción preferente llevada a cabo en el mes de agosto de 2020, sujeto a las condiciones suspensivas de que (i) se cumpla un rendimiento neto total de por lo menos 9.25% anual compuesto, tomando como base para éste cálculo el precio de mercado de los CBFI's en la fecha de la Suscripción Preferente (de \$37 pesos M. N. por CBFI) (ii) serán liberados a partir del mes de agosto de 2024, en tres exhibiciones anuales; (iii) la ampliación es por un total de 1,388,564 CBFIs adicionales, equivalente a 5.5% de los CBFIs suscritos en dicha Suscripción Preferente. El retorno neto total anual, compuesto del 9.25%, se calculará tomando como base el crecimiento del precio del CBFI, y las distribuciones realizadas en cada periodo comprendido entre agosto de 2020 a agosto de 2024.

Para cualquier colocación posterior, el Administrador presentará al Comité Técnico una propuesta para ampliar la Base para el Cálculo del Bono de Socios Fundadores. El Comité Técnico revisará dicha propuesta y recomendará a la Asamblea de Tenedores las condiciones bajo las cuales se realizará dicha ampliación, en el entendido que, en todo caso, se deberá contar con la autorización de la Asamblea de Tenedores.

Cualquier cambio en el esquema de compensación establecido en el Contrato de Administración, requiere la previa aprobación de la Asamblea de Tenedores de CBFIs.

Existe una protección en caso de cambio de Gestión Operativa en beneficio del Administrador, conforme a lo siguiente:

En caso de que ocurra un Supuesto de Indemnización, el Fiduciario i) entregara al Administrador todos los CBFIs pendientes por liberar referentes al concepto de Bono de Socios Fundadores y; ii) pagará al Administrador, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, una cantidad igual a la suma de (a) todas las cantidades a las que el Administrador tenga derecho y permanezcan insolutas al momento de ocurrir un Supuesto de Indemnización; más (b) una cantidad igual al resultado de multiplicar el monto total del Presupuesto de Costos y Gastos de Operación aprobado para el año fiscal inmediato anterior por 4 (cuatro).

En el supuesto de (i) un Cambio de Gestión Operativa, o (ii) si el Administrador es removido por una causa que un juez determine como injustificada, el Administrador tendrá el derecho, a su sola y exclusiva discreción, de dar por terminado unilateralmente el Contrato de Administración a partir del momento en que alguno de los supuestos anteriores ocurra, y a ser indemnizado conforme a lo previsto en dicho apartado, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Nada de lo establecido en esa cláusula del Contrato de Administración, obligará al Administrador a dar por terminado el mismo.

El impuesto al valor agregado generado por los gastos de emisión, y por cualquier otro concepto, de conformidad con las transacciones de formación, será pagadero por Fibra Upsite, y se estima se pueda recuperar de las autoridades.



5. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024 (Reformulado)	31 de diciembre de 2023
Efectivo en bancos	\$ 93	\$ 98	\$ 4,063
Equivalentes de efectivo	764,876	1,284,987	596,599
Efectivo restringido	<u>7,803</u>	<u>8,576</u>	<u>6,756</u>
Total	<u>\$ 772,772</u>	<u>\$ 1,293,661</u>	<u>\$ 607,418</u>

El artículo 187 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, fracción III, establece que el remanente del patrimonio del Fideicomiso no invertido en bienes inmuebles debe invertirse en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores, o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda. El Fideicomiso ha invertido sus equivalentes de efectivo únicamente en instrumentos Gubernamentales.

6. Propiedades de inversión

Propiedad	Saldos al 31 de diciembre de 2024	Adquisiciones (Bajas y traspasos)	Adiciones por construcciones y/o gastos notariales	Efecto por ajuste de valuación	Saldos al 31 de diciembre de 2025
Terreno Centro II	\$ 112,500	\$ -	\$ -	\$ 6,600	\$ 119,100
Terreno Bajío II	239,000	-	-	(700)	238,300
Terreno Bajío IV	400,200	-	-	15,800	416,000
Inmuebles productivos - Infraestructura, mejoras y construcción	<u>4,352,999</u>	<u>1,748</u>	<u>9,242</u>	<u>6,149</u>	<u>4,370,138</u>
Saldo final	<u>\$ 5,104,699</u>	<u>\$ 1,748</u>	<u>\$ 9,242</u>	<u>\$ 27,849</u>	<u>\$ 5,143,538</u>

Propiedad	Saldos al 31 de diciembre de 2023	Adquisiciones (Bajas y traspasos)	Adiciones por construcciones y/o gastos notariales	Efecto por ajuste de valuación	Saldos al 31 de diciembre de 2024
Terreno Centro II	\$ 112,200	\$ -	\$ -	\$ 300	\$ 112,500
Terreno Bajío II	209,000	-	-	30,000	239,000
Terreno Bajío IV	384,400	-	-	15,800	400,200
Inmuebles productivos - Infraestructura, mejoras y construcción	<u>3,097,689</u>	<u>32,270</u>	<u>-</u>	<u>1,223,040</u>	<u>4,352,999</u>
Saldo final	<u>\$ 3,803,289</u>	<u>\$ 32,270</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,269,140</u>	<u>\$ 5,104,699</u>



Propiedad	Saldos al 31 de diciembre de 2022	Adquisiciones (Bajas y traspasos)	Adiciones por construcciones y/o gastos notariales	Efecto por ajuste de valuación	Saldos al 31 de diciembre de 2023
Terrenos Centro II	\$ 112,100	\$ -	\$ -	\$ 100	\$ 112,200
Terrenos Bajío II	227,000	-	-	(18,000)	209,000
Terrenos Bajío IV	368,600	-	-	15,800	384,400
Inmuebles productivos - Infraestructura, mejoras y construcción	<u>2,764,940</u>	<u>-</u>	<u>408,552</u>	<u>(75,803)</u>	<u>3,097,689</u>
Saldo final	<u>\$ 3,472,640</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 408,552</u>	<u>\$ (77,903)</u>	<u>\$ 3,803,289</u>

La infraestructura, mejoras y construcción al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 se presenta a continuación:

Edificio	Saldos al 31 de diciembre de 2024	Inversiones	Reclasificaciones	Efecto por ajuste de valuación	Saldos al 31 de diciembre de 2025
Inmuebles productivos:					
Noroeste I	\$ 1,278,407	\$ -	\$ -	\$ 9,706	\$ 1,288,113
Norte II	2,567,061	-	76,717	11,441	2,655,219
Centro III	475,261	-	578	(14,452)	461,387
Infraestructura, mejoras y construcción	<u>32,270</u>	<u>1,748</u>	<u>(68,053)</u>	<u>(546)</u>	<u>(34,581)</u>
Saldo final	<u>\$ 4,352,999</u>	<u>\$ 1,748</u>	<u>\$ 9,242</u>	<u>\$ 6,149</u>	<u>\$ 4,370,138</u>
Edificio	Saldos al 31 de diciembre de 2023	Inversiones	Reclasificaciones	Efecto por ajuste de valuación	Saldos al 31 de diciembre de 2024
Inmuebles productivos:					
Noroeste I	\$ 885,219	\$ -	\$ -	\$ 393,188	\$ 1,278,407
Norte II	1,859,974	-	-	707,087	2,567,061
Centro III	352,496	-	-	122,765	475,261
Infraestructura, mejoras y construcción	<u>-</u>	<u>32,270</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>32,270</u>
Saldo final	<u>\$ 3,097,689</u>	<u>\$ 32,270</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,223,040</u>	<u>\$ 4,352,999</u>
Edificio	Saldos al 31 de diciembre de 2022	Inversiones	Reclasificaciones	Efecto por ajuste de valuación	Saldos al 31 de diciembre de 2023
Inmuebles productivos:					
Noroeste I	\$ 896,825	\$ 348	\$ -	\$ (11,954)	\$ 885,219
Norte II	1,500,166	10,890	315,363	33,555	1,859,974
Centro III	331,716	6,394	-	14,386	352,496
Infraestructura, mejoras y construcción	<u>36,233</u>	<u>390,920</u>	<u>(315,363)</u>	<u>(111,790)</u>	<u>-</u>
Saldo final	<u>\$ 2,764,940</u>	<u>\$ 408,552</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (75,803)</u>	<u>\$ 3,097,689</u>



El valor razonable de las propiedades de inversión se determinó con la asistencia de valuadores independientes calificados no relacionados con el Fideicomiso. La estimación del valor razonable de los inmuebles consideró que el mayor y mejor uso de las propiedades es su uso actual. En base al tipo de propiedades que forman parte del portafolio, la administración eligió el enfoque de mercado como el método más apropiado para determinar su valor razonable, utilizando valores de transacciones comparables.

La medición del valor razonable de todas las propiedades de Fibra Upsite se ubica dentro del Nivel 3 de la jerarquía de valor razonable.

El Fideicomiso recibe ingresos por arrendamiento provenientes de las propiedades de inversión, todas las cuales están bajo arrendamientos operativos, ascienden a \$286,313, \$255,110 y 2023 para 2025, 2024 y 2023, respectivamente. Los gastos de operación directamente relacionados a las propiedades de inversión fueron por \$19,487, \$21,542 y \$15,519 para 2025, 2024 y 2023, respectivamente.

7. Deuda

Con fecha 2 de octubre de 2020, el Fideicomiso firmó un contrato de apertura de crédito simple hasta por un monto de cincuenta millones de dólares con Bancomext. Como parte de la celebración de este contrato, se pagó una comisión del 0.25%, y será necesario pagar una comisión adicional del 0.65% sobre cualquier disposición. Como parte del crédito, deberá establecerse como garantía el inmueble y los derechos de cobro asociados al proyecto para el cual se destinen los recursos con una cobertura de 1.43 veces a 1. Los proyectos con deuda son respecto a los contratos de tres clientes de las propiedades en Tijuana y Ciudad Juárez. Posteriormente, amplió su línea de crédito, siendo el monto global del que se puede disponer de cien millones de dólares.

Con fecha 15 de diciembre de 2020, el Fideicomiso realizó la primera disposición de 11.7 millones de dólares, misma que devengan intereses a una tasa anual fija de 3.18%, obligándose a realizar el primer abono a capital en el mes de diciembre de 2023 y por un plazo que se extiende hasta noviembre de 2029.

Con fecha 4 de octubre de 2021, realizó la segunda disposición por un monto de 13.45 millones de dólares, misma que devengan intereses a una tasa anual fija de 3.85%, obligándose a realizar el primer abono a capital en el mes de octubre de 2023 y por un plazo que se extiende hasta septiembre de 2030.

En agosto de 2022 el Fideicomiso celebró un contrato modificatorio con Bancomext para incrementar su línea de crédito de \$50,000,00 a \$100,000,000 dólares y una extensión de plazo.

En el 2022, se realizaron disposiciones adicionales por un monto total de 28.05 millones de dólares, de los cuales 10.6 millones de dólares devengan intereses a una tasa anual fija de 6.15% con vencimiento en 2031, y 17.45 millones de dólares devengan intereses a una tasa anual variable que al cierre de 2022 asciende a 7.19%, obligándose a realizar el primer abono a capital en 2024 y con vencimiento en 2031.

En noviembre de 2023 el Fideicomiso celebró un contrato modificatorio con Bancomext para incrementar su línea de crédito de \$100,000,00 a \$150,000,000 dólares y una extensión de plazo.

Durante 2023, el Fideicomiso disposiciones adicionales por un monto total de 35.01 millones de dólares misma que devengan intereses a una tasa anual de TERM SOFR a 1 mes más 2.38 puntos porcentuales, obligándose a realizar el primer abono a capital en el mes de septiembre de 2025 y por un plazo que se extiende hasta agosto 2032.

Durante 2024, el Fideicomiso disposiciones adicionales por un monto total de 29.2 millones de dólares misma que devengan intereses a una tasa anual fija de 5.90%, obligándose a realizar el primer abono a capital en el mes de septiembre de 2026 y por un plazo que se extiende hasta agosto 2033.



Las amortizaciones por año son como sigue:

Año	Importe
2026	\$ 51,281
2027	61,975
2028	66,930
2029	231,040
2030	244,410
2031 y posteriores	<u>1,380,642</u>
Menos costos de emisión:	<u>(8,563)</u>
Total	<u>\$ 2,027,715</u>

a) ***Obligaciones de hacer y no hacer***

El préstamo está sujeto a obligaciones de hacer y no hacer, el Fideicomiso ha cumplido con estas obligaciones en 2025, 2024 y 2023. Entre dichas obligaciones, está cumplir con la razón financiera de cobertura de por lo menos 1.43 a 1. El Fideicomiso ha cumplido con esta obligación en 2025, 2024 y 2023.

Dentro de las causas de vencimiento anticipado se encuentran, entre otras, el incumplimiento en cualquiera de las amortizaciones, la suspensión de los proyectos para los cuáles se destinen los recursos, un cambio en el control del Fideicomiso, notificación de desocupaciones en los inmuebles de inquilinos por los cuales se hayan cedido los derechos de cobro, etc. Asimismo, deberá constituirse un fondo de reserva, que se presenta como efectivo restringido en los estados de posición financiera adjuntos. El efectivo restringido asciende al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 a \$7,803, \$8,576 y \$6,756, respectivamente.

8. Transacciones con partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, un importe de \$101,252, \$97,269 y \$82,669, respectivamente; corresponde a servicios prestados por una parte relacionada y se muestran dentro de los gastos de administración.

9. Administración del capital y riesgos financieros

Administración del capital

El Fideicomiso administra su capital para asegurar que continuará como negocio en marcha, a la vez que maximiza los rendimientos a sus fideicomitentes a través de la optimización de los saldos de deuda y capital. Al 31 de diciembre de 2025, el capital del Fideicomiso consiste únicamente en el patrimonio de los fideicomitentes.

La administración evalúa constantemente sus necesidades de apalancamiento y/o de emisión de CBFIs a través de proyecciones financieras, las cuales incluyen portafolios en operación y por adquirirse, y son sometidas a la aprobación del Comité Técnico.

Categorías de instrumentos financieros

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, Fibra Upsite mantiene los siguientes instrumentos financieros por categoría:



	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024 (Reformulado)	31 de diciembre de 2023
Activos financieros:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 764,969	\$ 1,285,085,	\$ 600,662
Cuentas por cobrar a clientes	-	-	1,277
Otras cuentas por cobrar	2,919	2,835	1,596
Pasivos financieros:			
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	\$ 5,083	\$ 4,367	\$ 50,077
Prestamos con instituciones financieras	2,027,715	2,359,627	1,473,262

Valor razonable de los instrumentos financieros

Los montos de efectivo y equivalentes de efectivo se aproximan a su valor razonable debido a que tienen vencimientos a corto plazo o debido a que los efectos de descuento a valor presente no son significativos. Al 31 de diciembre de 2025 el valor razonable de la deuda es \$2,013,938.

Objetivos de la administración del riesgo financiero

El objetivo de la administración del riesgo financiero es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que mejoren el precio de cotización de los CBFIs; asegurar la capacidad de hacer distribuciones a los tenedores de CBFIs; y satisfacer cualquier obligación de deuda, presente o futura. La Administradora coordina el acceso a los mercados financieros, monitorea y gestiona los riesgos financieros relacionados con las operaciones del Fideicomiso a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de éstos y son sometidos a aprobación del comité técnico previa autorización del comité de endeudamiento. Estos riesgos incluyen el riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de mercado, principalmente determinado por el riesgo cambiario y riesgo de tasa de interés.

a. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que Fibra Upsite se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. Ante ello, el Fideicomiso administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de los ingresos, así como conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de Tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

La siguiente tabla detalla los vencimientos contractuales restantes del Fideicomiso para sus pasivos financieros no derivados con períodos de reembolso acordados. La tabla ha sido diseñada con base en los flujos de efectivo proyectados no descontados de los pasivos financieros con base en la fecha en la cual el Fideicomiso deberá hacer los pagos. La tabla incluye tanto los flujos de efectivo de intereses proyectados como los desembolsos de capital de la deuda financiera incluidos en el balance y los intereses que se obtendrán de los activos financieros. El vencimiento contractual se basa en la fecha mínima en la cual el Fideicomiso deberá hacer el pago sin considerar la reclasificación como pasivo circulante por la IAS 1 que se describe en la Nota 8.

Los importes incluidos en la deuda con instituciones de crédito incluyen instrumentos a tasa de interés fija que se detallan en la Nota 8. El Fideicomiso espera cumplir sus obligaciones con los flujos de efectivo de las operaciones y recursos que se reciben del vencimiento de activos financieros.

Las siguientes tablas detallan el vencimiento contractual restante de la Entidad para sus pasivos financieros no derivados con períodos de pago acordados. Las tablas se han elaborado sobre la base de los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros en función de la fecha más temprana en la que la Entidad puede estar obligada a pagar. La tabla incluye los flujos de efectivo, tanto de los intereses como del principal.



Al 31 de diciembre de 2025	Tasa de interés efectiva %	3 meses	6 meses	1 año	Mas 1 año	Total
Préstamos con instituciones financieras	3.18, 3.85, 7.22,	\$ 41,029	\$ 41,178	\$ 85,758	\$ 1,929,648	\$ 2,097,613
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	6.15, 6.33 y 5.90%	<u>5,083</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,083</u>
Total		<u>\$ 46,112</u>	<u>\$ 41,178</u>	<u>\$ 85,758</u>	<u>\$ 1,929,648</u>	<u>\$ 2,102,696</u>
Al 31 de diciembre de 2024	Tasa de interés efectiva	3 meses	6 meses	1 año	Mas 1 año	Total
Préstamos con instituciones financieras	3.18, 3.85, 7.85,	\$ 25,583	\$ 27,025	\$ 57,514	\$ 2,443,897	\$ 2,554,019
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	6.15, 6.97 y 5.90%	<u>4,367</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,367</u>
Total		<u>\$ 29,950</u>	<u>\$ 27,025</u>	<u>\$ 57,514</u>	<u>\$ 2,443,897</u>	<u>\$ 2,558,386</u>
Al 31 de diciembre de 2023	Tasa de interés efectiva	3 meses	6 meses	1 año	Mas 1 año	Total
Préstamos con instituciones financieras	3.18, 3.85, 8.62,	\$ 28,359	\$ 30,338	\$ 61,863	\$ 1,954,093	\$ 2,074,653
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	6.15 y 7.19%	<u>50,077</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>50,077</u>
Total		<u>\$ 78,436</u>	<u>\$ 30,338</u>	<u>\$ 61,863</u>	<u>\$ 1,954,093</u>	<u>\$ 2,124,730</u>

b. *Administración de riesgo de la tasa de interés*

La Entidad no se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés, debido a que tiene contratada deuda a tasa fija.

Análisis de sensibilidad para las tasas de interés

Los siguientes análisis de sensibilidad han sido determinados con base en la exposición a las tasas de interés tanto para los instrumentos derivados como para los no derivados al final del periodo sobre el que se informa. Para los pasivos a tasa variable, se prepara un análisis suponiendo que el importe del pasivo vigente al final del periodo sobre el que se informa ha sido el pasivo vigente para todo el año. Al momento de preparar el análisis sobre el riesgo en las tasas de interés, se utiliza un incremento o decremento de 100 puntos base, lo cual representa la evaluación sobre el posible cambio razonable en las tasas de interés.

Si las tasas de interés hubieran estado 100 puntos por encima/por debajo y todas las otras variables permanecieran constantes:

El resultado del año que terminó el 31 de diciembre de 2025 disminuiría en \$9,085. Esto es principalmente atribuible a la exposición de la Entidad a las tasas de interés sobre sus préstamos a tasa variable, préstamos que solo estuvieron vigentes en 2025.

Administración de riesgo cambiario - Aun cuando la Entidad está expuesta a fluctuaciones en el tipo de cambio, estas son marginales debido a la proporción que guardan los activos y pasivos en moneda extranjera.



10. Patrimonio de los fideicomitentes

Aportaciones y contribuciones

- a. Con fecha 12 de junio de 2018 se constituyó el Fideicomiso con una aportación de \$1.
- b. En el pasado mes de noviembre de 2023 la asamblea extraordinaria de tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) aprobó el monto máximo para la ejecución de un Programa de Recompra de CBFIs propios de Fibra Upsite hasta por la cantidad de \$112,500,000 (ciento doce millones quinientos mil pesos 00/100 Moneda Nacional) (“Programa de Recompra”). El Programa de Recompra de Fibra Upsite tiene como objetivo promover la liquidez y la bursatilidad de sus CBFIs, así como contribuir a la estabilidad del precio de los mismos, a la fecha de la emisión del informe aún no se concluye la transacción.
- c. De lo anterior, durante 2024, se han recomprado 5% que representan 2,812,868 CBFIs a precio promedio de \$28.33 equivalente a \$79,676,917. Estos fueron cancelados durante 2025.
- d. Durante el año 2020, los Tenedores aprobaron la emisión de 100,000,000 de CBFIs. En 2024, los Tenedores aprobaron la emisión de adicionales 50,000,000 de CBFIs para un total de 150,000,000 de CBFIs como parte de un programa multi-valor. Estos títulos aún no se han expedido.
- e. En el pasado 19 de marzo de 2025 la asamblea ordinaria de tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) aprobó el monto máximo para la ejecución de un Programa de Recompra de CBFIs propios de Fibra Upsite hasta por la cantidad de \$250,000,000.00 (Doscientos Cincuenta Millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional).
- f. Durante 2025 recompro 1,223,754 CBFIs a precio promedio de \$32.06 equivalente a \$39,233,421
- g. El 18 de diciembre de 2025, Fibra Upsite anunció su primer reembolso de capital por un monto total de USD \$1.10 por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario (CBFI), el cual será realizado en dos exhibiciones. El primer pago se efectuó el 29 de diciembre de 2025 por USD \$27,948,553 y el segundo será liquidado el 30 de abril de 2026 por el mismo monto, sujeto a la realización de una colocación de capital.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los CBFIs, están distribuidos de la siguiente forma:

	2025	2024 (Reformulado)	2023
CBFIs en circulación	\$ 56,257,365	\$ 56,257,365	\$ 56,257,365
CBFIs cancelados (Nota 10c)	(2,812,868)	-	-
Tesorería ⁽¹⁾	<u>78,244,711</u>	<u>78,244,711</u>	<u>78,244,711</u>
	<u>\$ 131,689,208</u>	<u>\$ 134,502,076</u>	<u>\$ 134,502,076</u>

- (1) Los CBFIs suscritos no pagados, permanecerán en depósito en la tesorería del Fiduciario, y se considerarán de tesorería, no obstante su suscripción, por lo que no conferirán derechos corporativos o patrimoniales sino a partir de la fecha de su pago y entrega al Tenedor de que se trate.

11. Utilidad por CBFI

La utilidad básica por CBFI se calcula dividiendo la utilidad neta del período entre el promedio ponderado de CBFIs en circulación.



	2025	2024 (Reformulado)	2023
Utilidad neta	\$ 344,164	\$ 1,104,245	\$ 6,995
CBFIs:			
Número de certificados promedio ponderados en circulación	55,656,259	56,257,365	56,257,365
Número de certificados en tesorería	<u>78,244,711</u>	<u>78,244,711</u>	<u>78,244,711</u>
Número de certificados promedio ponderados	<u>133,900,970</u>	<u>134,502,076</u>	<u>134,502,076</u>
Utilidad neta básica por CBFI en pesos	<u>\$ 6.1837</u>	<u>\$ 19.6285</u>	<u>\$ 0.1243</u>

12. Contratos de arrendamientos operativos - arrendador

Los arrendamientos operativos en los que el Fideicomiso es arrendador consisten en las propiedades de inversión del Fideicomiso y tienen periodos entre 5 y 10 años, con opción de extensión. Todos los contratos de arrendamientos operativos contienen cláusulas de revisión de mercado en el evento en el que el arrendatario ejerza la opción de renovación. El arrendatario no tiene una opción de comprar la propiedad en el vencimiento del periodo de arrendamiento.

El monto anualizado equivalente en pesos de rentas futuras mínimas pactadas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes al 31 de diciembre de 2025, sin considerar actualizaciones por inflación, y que tienen vencimientos entre 2030 y 2033, se analiza como se muestra a continuación:

Año	Importe
2026	\$ 291,252
2027	299,960
2028	308,942
2029	318,206
2030 y posteriores	<u>563,874</u>
Total	<u>\$ 1,782,234</u>

13. Impuestos a la utilidad

Fibra Upsite califica para ser tratada como una entidad transparente en México de conformidad con la Ley del Impuesto sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de los CBFIs y el Fideicomiso no está sujeto a impuesto sobre la renta en México.

Con la finalidad de cubrir los requisitos del régimen fiscal de FIBRA, en términos de lo previsto en el Oficio del SAT, conforme a los artículos 187 y 188 de la Ley de ISR, Fibra Upsite debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs de su patrimonio. Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 no ha generado utilidades fiscales para distribuir.



14. Gastos de administración

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, los gastos de administración se analizan como se muestra a continuación:

	2025	2024	2023
Administrador	\$ 101,252	\$ 97,270	\$ 82,669
Fiduciario y Representante común	2,929	2,509	2,531
Porción variable de sueldos y salarios	-	-	39,545
Auditoría	1,025	985	930
Emolumentos	2,457	1,924	1,932
Seguros	943	820	238
Otros	<u>-</u>	<u>813</u>	<u>3,452</u>
Total	<u>\$ 108,606</u>	<u>\$ 104,321</u>	<u>\$ 131,297</u>

15. Hechos posteriores al periodo sobre el que se informa

Como se menciona en la Nota 10f el segundo reembolso de capital por un monto total de USD \$1.10 por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario (CBFI), será liquidado el 30 de abril de 2026 por el mismo monto, sujeto a la realización de una colocación de capital.

16. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros fueron autorizados para su emisión el 23 de marzo de 2026, por el Lic. Rodolfo Gerardo Balmaceda García, Director General del Administrador. La Asamblea General Ordinaria de Tenedores de la Entidad, puede decidir su modificación.

* * * * *



Información adicional



Reporte de Valuación

Edificio UP-TIJ-03

Camino Vecinal El Realito No. 12802

Colonia El Realito,

Tijuana, Baja California, México.

Preparado para

Fibra UpSite

Preparado por

Newmark

NMRK25-590

Ciudad de México, a 31 de diciembre de 2025.

Iga Wolska

UpSite México

Carretera México Toluca 5420, Piso 20, Colonia El Yaqui,
05320, Ciudad de México

Estimada Iga:

RE: REPORTE DE VALUACIÓN DE LA PROPIEDAD INDUSTRIAL IDENTIFICADA COMO UP-TIJ03, PARQUE INDUSTRIAL UPSITE TIJUANA, UBICADA EN CAMINO VECINAL EL REALITO NO. 12802, COLONIA EL REALITO. TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, MÉXICO.

De acuerdo con su solicitud, hemos realizado una inspección de la propiedad señalada anteriormente y hemos llevado a cabo el Reporte de Valuación de la misma. Los resultados se presentan en el cuerpo del documento y la conclusión del Valor Estimado de Mercado del inmueble al día 31 de diciembre de 2025, bajo las consideraciones y supuestos planteados en este estudio es:

Veinte Millones, Trescientos Mil dólares
US \$20'300,000.00

Este valor estimado de mercado del inmueble considera un tiempo de exposición de la propiedad al mercado abierto de seis a nueve meses anteriores a la fecha efectiva de valuación y asume la venta del mismo de contado.

El valor de Mercado estimado en este reporte se basa en los siguientes supuestos:

- Se asume que la propiedad está libre de todo gravamen. No hemos revisado y por lo tanto no ofrecemos garantías relacionadas con este aspecto.
- Todos los estimados relacionados con áreas y superficies de la propiedad en estudio fueron obtenidas de documentación proporcionada por el cliente y se asume que son datos correctos y confiables.
- No se realizó ningún estudio ambiental o de la calidad del suelo sobre el cual se desplanta la propiedad en estudio; por lo tanto, no ofrecemos garantías relacionadas con estos aspectos.
- La información proporcionada por terceros, en la cual está basado este reporte, es considerada confiable pero no nos hacemos responsables por la veracidad de la misma.

NEWMARK VALUATION & ADVISORY

Ninguna garantía está dada con respecto a la veracidad y exactitud de la información, sin embargo, el máximo esfuerzo fue realizado para comprobar su veracidad.

- Si algún momento se nos provee información que indique diferencias significativas con lo considerado, nos reservamos el derecho de modificar el reporte y sus resultados de ser necesario.

El reporte describe la metodología aplicada en este estudio, así como la información recabada en nuestra investigación del mercado. Los análisis, opiniones y conclusiones dentro de este trabajo, han sido preparados en conformidad con las guías y recomendaciones que establece la edición global del "RICS Estándares de Valuación Profesional 2017", también conocido como el Libro Rojo. El cumplimiento con los estándares profesionales establecidos por el RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), asegura de igual manera el cumplimiento con los Estándares De Valuación Internacionales (IVS por sus siglas en inglés). La normatividad IFRS en México, no establece de manera detallada la metodología a utilizar para los avalúos, pero recomienda el uso de algún estándar internacional como el del IVS.

Para cualquier pregunta o aclaración sobre el presente estudio, nos ponemos a sus apreciables órdenes

Atentamente,

NEWMARK VALUATION & ADVISORY SERVICES



Ing. Carlos Acevedo
Managing Director
Valuation & Advisory Services



Arq. Valeria González
Junior Appraiser
Valuation & Advisory Services



Reporte de Valuación

Edificio UP-TIJ-04 "A y B"

Camino Vecinal El Realito No. 12801

Colonia El Realito,

Tijuana, Baja California, México.

Preparado para

Fibra UpSite

Preparado por

Newmark

NMRK25-591

Ciudad de México, a 31 de diciembre de 2025.

Iga Wolska

UpSite México

Carretera México Toluca 5420, Piso 20, Colonia El Yaqui,
05320, Ciudad de México

Estimada Iga:

**RE: REPORTE DE VALUACIÓN DE LA PROPIEDAD INDUSTRIAL IDENTIFICADA COMO UP-TIJ04
A y B, PARQUE INDUSTRIAL UPSITE TIJUANA, UBICADA EN CAMINO VECINAL EL REALITO
NO. 12801, COLONIA EL REALITO. TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, MÉXICO.**

De acuerdo con su solicitud, hemos realizado una inspección de la propiedad señalada anteriormente y hemos llevado a cabo el Reporte de Valuación de la misma. Los resultados se presentan en el cuerpo del documento y la conclusión del Valor Estimado de Mercado del inmueble al día 31 de diciembre de 2025, bajo las consideraciones y supuestos planteados en este estudio es:

**Once Millones, Seiscientos Cincuenta Mil dólares
US \$11'650,000.00**

Este valor estimado de mercado del inmueble considera un tiempo de exposición de la propiedad al mercado abierto de seis a nueve meses anteriores a la fecha efectiva de valuación y asume la venta del mismo de contado.

El valor de Mercado estimado en este reporte se basa en los siguientes supuestos:

- Se asume que la propiedad está libre de todo gravamen. No hemos revisado y por lo tanto no ofrecemos garantías relacionadas con este aspecto.
- Todos los estimados relacionados con áreas y superficies de la propiedad en estudio fueron obtenidas de documentación proporcionada por el cliente y se asume que son datos correctos y confiables.
- No se realizó ningún estudio ambiental o de la calidad del suelo sobre el cual se desplanta la propiedad en estudio; por lo tanto, no ofrecemos garantías relacionadas con estos aspectos.
- La información proporcionada por terceros, en la cual está basado este reporte, es considerada confiable pero no nos hacemos responsables por la veracidad de la misma.

NEWMARK VALUATION & ADVISORY

Ninguna garantía está dada con respecto a la veracidad y exactitud de la información, sin embargo, el máximo esfuerzo fue realizado para comprobar su veracidad.

- Si algún momento se nos provee información que indique diferencias significativas con lo considerado, nos reservamos el derecho de modificar el reporte y sus resultados de ser necesario.

El reporte describe la metodología aplicada en este estudio, así como la información recabada en nuestra investigación del mercado. Los análisis, opiniones y conclusiones dentro de este trabajo, han sido preparados en conformidad con las guías y recomendaciones que establece la edición global del "RICS Estándares de Valuación Profesional 2017", también conocido como el Libro Rojo. El cumplimiento con los estándares profesionales establecidos por el RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), asegura de igual manera el cumplimiento con los Estándares De Valuación Internacionales (IVS por sus siglas en inglés). La normatividad IFRS en México, no establece de manera detallada la metodología a utilizar para los avalúos, pero recomienda el uso de algún estándar internacional como el del IVS.

Para cualquier pregunta o aclaración sobre el presente estudio, nos ponemos a sus apreciables órdenes

Atentamente,

NEWMARK VALUATION & ADVISORY SERVICES



Ing. Carlos Acevedo
Managing Director
Valuation & Advisory Services



Arq. Valeria González
Junior Appraiser
Valuation & Advisory Services



Reporte de Valuación

Upsite Juárez – Edificio UP-CJS-001
Blvd. Manuel Talamas Camandari No. 10082,
Colonia Lote Bravo II,
Ciudad Juárez Chihuahua, México.

Preparado para

Fibra Upsite

Preparado por

Newmark

NMRK25-592

Ciudad de México, a 28 de enero de 2026.

Iga Wolska

Upsite México
Carretera México Toluca 5420, Piso 20,
Colonia El Yaqui,
05320 Ciudad de México

Estimada Iga:

RE: REPORTE DE VALUACIÓN DE LA PROPIEDAD INDUSTRIAL IDENTIFICADA COMO EDIFICIO UP-CJS-01 DENTRO DEL PARQUE INDUSTRIAL UPSITE JUAREZ EN BOULEVARD MANUEL TALAMAS CAMANDARI (LIBRAMIENTO AEROPUERTO) NO. 10082, COLONIA LOTE BRAVO II, CIUDAD JUÁREZ CHIHUAHUA, MÉXICO.

De acuerdo con su solicitud, hemos realizado hemos llevado a cabo el Reporte de Valuación de la propiedad mencionada. Los resultados se presentan en el cuerpo del documento y la conclusión del Valor Estimado de Mercado del inmueble al día 31 de diciembre de 2025, bajo las consideraciones y supuestos planteados en este estudio es:

Quince Millones, Seiscientos Mil Dólares
US\$15,600,000 Dólares

Este valor estimado de mercado del inmueble considera un tiempo de exposición de la propiedad al mercado abierto de seis a doce meses posteriores a la fecha efectiva de valuación y asume la venta de contado.

El valor de Mercado estimado en este reporte se basa en los siguientes supuestos:

- Se asume que la propiedad está libre de todo gravamen. No hemos revisado y por lo tanto no ofrecemos garantías relacionadas con este aspecto.
- Todos los estimados relacionados con áreas y superficies de la propiedad en estudio fueron obtenidas de documentación proporcionada por el propietario y se asume que son datos correctos y confiables.
- No se realizó ningún estudio ambiental o de la calidad del suelo de la propiedad en estudio; por lo tanto, no ofrecemos garantías relacionadas con estos aspectos.
- La información proporcionada por terceros, en la cual está basado este reporte, es considerada confiable pero no nos hacemos responsables por la veracidad. Ninguna garantía está dada con respecto a la veracidad y exactitud de la información, sin embargo, el máximo esfuerzo fue realizado para comprobar su veracidad.

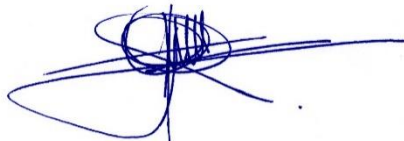
- Si algún momento se nos provee información que indique diferencias significativas a lo anteriormente considerado o que pueda impactar cualquiera de los supuestos antes mencionados, nos reservamos el derecho de modificar nuestro análisis, resultados y conclusiones en caso de ser necesario.
- El reporte describe la metodología aplicada en este estudio, así como la información recabada en nuestra investigación del mercado. Los análisis, opiniones y conclusiones dentro de este trabajo, han sido preparados en conformidad con las guías y recomendaciones que establece la edición global del "RICS Estándares de Valuación Profesional 2017", también conocido como el Libro Rojo. El cumplimiento con los estándares profesionales establecidos por el RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), asegura de igual manera el cumplimiento con los Estándares De Valuación Internacionales (IVS por sus siglas en inglés). La normatividad IFRS en México, no establece de manera detallada la metodología a utilizar para los avalúos, pero recomienda el uso de algún estándar internacional como el del IVS.

Para cualquier pregunta o aclaración sobre el presente estudio, nos ponemos a sus apreciables órdenes

Atentamente,

NEWMARK - VALUATION & ADVISORY SERVICES

Ing. Carlos Acevedo
Managing Director
Valuation & Advisory Services



Juan Francisco Hernández
Senior Appraiser
Valuation & Advisory Services



Reporte de Valuación

Upsite Juárez – Edificio UP-CJS-002
Blvd. Manuel Talamas Camandari No. 10082,
Colonia Lote Bravo II,
Ciudad Juárez Chihuahua, México.

Preparado para

Fibra Upsite

Preparado por

Newmark

NMRK25-593

Ciudad de México, a 28 de enero de 2026.

Iga Wolska

UpSite México

Carretera México Toluca 5420, Piso 20, Colonia El Yaqui,
05320 Ciudad de México

Estimada Iga:

RE: REPORTE DE VALUACIÓN DE LA PROPIEDAD INDUSTRIAL IDENTIFICADA COMO EDIFICIO UPS-CJS-02, UBICADO EN AV. MANUEL TALAMAS CAMANDARI NO. 10082, COLONIA LOTE BRAVO II, PARQUE INDUSTRIAL UPSITE JUÁREZ, CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA, MÉXICO.

De acuerdo con su solicitud, hemos realizado una inspección de la propiedad señalada anteriormente y hemos llevado a cabo el Reporte de Valuación de la misma. Los resultados se presentan en el cuerpo del documento y la conclusión del Valor Estimado de Mercado del inmueble al día 31 de diciembre de 2025, bajo las consideraciones y supuestos planteados en este estudio es:

Diez y Ocho Millones, Ochocientos Mil Dólares
US\$18,800,000 Dólares

Este valor estimado de mercado del inmueble considera un tiempo de exposición de la propiedad al mercado abierto de seis a doce meses posteriores a la fecha efectiva de valuación y asume la venta del mismo de contado.

El valor de Mercado estimado en este reporte se basa en los siguientes supuestos:

- Se asume que la propiedad está libre de todo gravamen. No hemos revisado y por lo tanto no ofrecemos garantías relacionadas con este aspecto.
- Todos los estimados relacionados con áreas y superficies de la propiedad en estudio fueron obtenidas de documentación proporcionada por el propietario y se asume que son datos correctos y confiables.
- No se realizó ningún estudio ambiental o de la calidad del suelo de la propiedad en estudio; por lo tanto, no ofrecemos garantías relacionadas con estos aspectos.
- La información proporcionada por terceros, en la cual está basado este reporte, es considerada confiable pero no nos hacemos responsables por la veracidad de la misma. Ninguna garantía está dada con respecto a la veracidad y exactitud de la información, sin embargo, el máximo esfuerzo fue realizado para comprobar su veracidad.

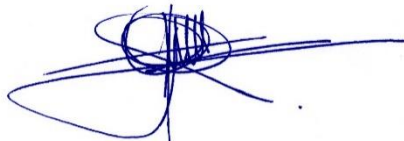
- Si algún momento se nos provee información que indique diferencias significativas a lo anteriormente considerado o que pueda impactar cualquiera de los supuestos antes mencionados, nos reservamos el derecho de modificar nuestro análisis, resultados y conclusiones en caso de ser necesario.
- El reporte describe la metodología aplicada en este estudio, así como la información recabada en nuestra investigación del mercado. Los análisis, opiniones y conclusiones dentro de este trabajo, han sido preparados en conformidad con las guías y recomendaciones que establece la edición global del "RICS Estándares de Valuación Profesional 2017", también conocido como el Libro Rojo. El cumplimiento con los estándares profesionales establecidos por el RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), asegura de igual manera el cumplimiento con los Estándares De Valuación Internacionales (IVS por sus siglas en inglés). La normatividad IFRS en México, no establece de manera detallada la metodología a utilizar para los avalúos, pero recomienda el uso de algún estándar internacional como el del IVS.

Para cualquier pregunta o aclaración sobre el presente estudio, nos ponemos a sus apreciables órdenes

Atentamente,

NEWMARK - VALUATION & ADVISORY SERVICES

Ing. Carlos Acevedo
Managing Director
Valuation & Advisory Services



Juan Francisco Hernández
Senior Appraiser
Valuation & Advisory Services



Reporte de Valuación

Upsite Juárez – Edificio UP-CJS-003
Blvd. Manuel Talamas Camandari No. 10082,
Colonia Lote Bravo II,
Ciudad Juárez Chihuahua, México.

Preparado para

Fibra Upsite

Preparado por

Newmark



NMRK25-594

Ciudad de México, a 31 de diciembre de 2025.

Iga Wolska

Upsite México

Carretera México Toluca 5420, Piso 20, Colonia El Yaqui,
05320 Ciudad de México

Estimada Iga:

RE: REPORTE DE VALUACIÓN DE LA PROPIEDAD INDUSTRIAL IDENTIFICADA COMO EDIFICIO UP-CJS-03 DENTRO DEL PARQUE INDUSTRIAL UPSITE JUAREZ EN BOULEVARD MANUEL TALAMÁS CAMANDARI (LIBRAMIENTO AEROPUERTO) NO. 10082, COLONIA LOTE BRAVO II, CIUDAD JUÁREZ CHIHUAHUA, MÉXICO.

De acuerdo con su solicitud, hemos realizado hemos llevado a cabo el Reporte de Valuación de la propiedad mencionada. Los resultados se presentan en el cuerpo del documento y la conclusión del Valor Estimado de Mercado del inmueble al día 31 de diciembre de 2025, bajo las consideraciones y supuestos planteados en este estudio es:

Veintidós Millones, Cuatrocientos Mil Dólares
US \$22'400,000

Este valor estimado de mercado del inmueble considera un tiempo de exposición de la propiedad al mercado abierto de seis a doce meses posteriores a la fecha efectiva de valuación y asume la venta de contado.

El valor de Mercado estimado en este reporte se basa en los siguientes supuestos:

- ✓ Se asume que la propiedad está libre de todo gravamen. No hemos revisado y por lo tanto no ofrecemos garantías relacionadas con este aspecto.
- ✓ Todos los estimados relacionados con áreas y superficies de la propiedad en estudio fueron obtenidas de documentación proporcionada por el propietario y se asume que son datos correctos y confiables.
- ✓ No se realizó ningún estudio ambiental o de la calidad del suelo de la propiedad en estudio; por lo tanto, no ofrecemos garantías relacionadas con estos aspectos.
- ✓ La información proporcionada por terceros, en la cual está basado este reporte, es considerada confiable pero no nos hacemos responsables por la veracidad. Ninguna garantía está dada con respecto a la veracidad y exactitud de la información, sin embargo, el máximo esfuerzo fue realizado para comprobar su veracidad.



- ✓ La información proporcionada por terceros, en la cual está basado este reporte, es considerada confiable pero no nos hacemos responsables por la veracidad de la misma. Ninguna garantía está dada con respecto a la veracidad y exactitud de la información, sin embargo, el máximo esfuerzo fue realizado para comprobar su veracidad. Si en algún momento se nos provee información que indique diferencias significativas con lo considerado, nos reservamos el derecho de modificar el reporte y sus resultados de ser necesario.
- ✓ El reporte describe la metodología aplicada en este estudio, así como la información recabada en nuestra investigación del mercado. Los análisis, opiniones y conclusiones dentro de este trabajo, han sido preparados en conformidad con las guías y recomendaciones que establece la edición global del "RICS Estándares de Valuación Profesional 2017", también conocido como el Libro Rojo. El cumplimiento con los estándares profesionales establecidos por el RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), asegura de igual manera el cumplimiento con los Estándares De Valuación Internacionales (IVS por sus siglas en inglés). La normatividad IFRS en México, no establece de manera detallada la metodología a utilizar para los avalúos, pero recomienda el uso de algún estándar internacional como el del IVS.

Para cualquier pregunta o aclaración sobre el presente estudio, nos ponemos a sus apreciables órdenes

Atentamente,

NEWMARK VALUATION & ADVISORY SERVICES

Carlos Acevedo
Managing Director
Valuation & Advisory Services
Newmark México

Rogelio Pérez García
Senior Appraiser
Valuation & Advisory Services
Newmark México



Reporte de Valuación

Upsite Juárez – Edificio UP-CJS-004
Blvd. Manuel Talamas Camandari No. 10072,
Colonia Lote Bravo II,
Ciudad Juárez Chihuahua, México.

Preparado para

Fibra Upsite

Preparado por

Newmark

NEWMARK



VALUATION & ADVISORY

NMRK25-595

Ciudad de México, a 31 de diciembre de 2025.

Iga Wolska

Upsite México

Carretera México Toluca 5420, Piso 20, Colonia El Yaqui,

05320 Ciudad de México

Estimada Iga:

RE: REPORTE DE VALUACIÓN DE LA PROPIEDAD INDUSTRIAL IDENTIFICADA COMO EDIFICIO UP-CJS-04 DENTRO DEL PARQUE INDUSTRIAL UPSITE JUAREZ EN BOULEVARD MANUEL TALAMÁS CAMANDARI (LIBRAMIENTO AEROPUERTO) NO. 10072, COLONIA LOTE BRAVO II, CIUDAD JUÁREZ CHIHUAHUA, MÉXICO.

De acuerdo con su solicitud, hemos realizado hemos llevado a cabo el Reporte de Valuación de la propiedad mencionada. Los resultados se presentan en el cuerpo del documento y la conclusión del Valor Estimado de Mercado del inmueble al 31 de diciembre de 2025, bajo las consideraciones y supuestos planteados en este estudio es:

Veinte Millones, Novecientos Mil Dólares
US \$20'900,000

Este valor estimado de mercado del inmueble considera un tiempo de exposición de la propiedad al mercado abierto de seis a doce meses posteriores a la fecha efectiva de valuación y asume la venta de contado.

El valor de Mercado estimado en este reporte se basa en los siguientes supuestos:

- ✓ Se asume que la propiedad está libre de todo gravamen. No hemos revisado y por lo tanto no ofrecemos garantías relacionadas con este aspecto.
- ✓ Todos los estimados relacionados con áreas y superficies de la propiedad en estudio fueron obtenidas de documentación proporcionada por el propietario y se asume que son datos correctos y confiables.
- ✓ No se realizó ningún estudio ambiental o de la calidad del suelo de la propiedad en estudio; por lo tanto, no ofrecemos garantías relacionadas con estos aspectos.
- ✓ La información proporcionada por terceros, en la cual está basado este reporte, es considerada confiable pero no nos hacemos responsables por la veracidad. Ninguna garantía está dada con respecto a la veracidad y exactitud de la información, sin embargo, el máximo esfuerzo fue realizado para comprobar su veracidad.

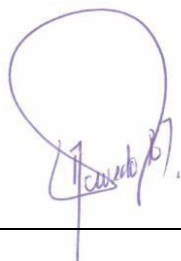
NEWMARK

- ✓ La información proporcionada por terceros, en la cual está basado este reporte, es considerada confiable pero no nos hacemos responsables por la veracidad de la misma. Ninguna garantía está dada con respecto a la veracidad y exactitud de la información, sin embargo, el máximo esfuerzo fue realizado para comprobar su veracidad. Si en algún momento se nos provee información que indique diferencias significativas con lo considerado, nos reservamos el derecho de modificar el reporte y sus resultados de ser necesario.
- ✓ El reporte describe la metodología aplicada en este estudio, así como la información recabada en nuestra investigación del mercado. Los análisis, opiniones y conclusiones dentro de este trabajo, han sido preparados en conformidad con las guías y recomendaciones que establece la edición global del "RICS Estándares de Valuación Profesional 2017", también conocido como el Libro Rojo. El cumplimiento con los estándares profesionales establecidos por el RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), asegura de igual manera el cumplimiento con los Estándares De Valuación Internacionales (IVS por sus siglas en inglés). La normatividad IFRS en México, no establece de manera detallada la metodología a utilizar para los avalúos, pero recomienda el uso de algún estándar internacional como el del IVS.

Para cualquier pregunta o aclaración sobre el presente estudio, nos ponemos a sus apreciables órdenes

Atentamente,

NEWMARK VALUATION & ADVISORY SERVICES



Carlos Acevedo
Managing Director
Valuation & Advisory Services
Newmark México



Rogelio Pérez García
Senior Appraiser
Valuation & Advisory Services
Newmark México



Reporte de valuación

Nave Industrial UPS-CJS-05

**Blvd. Manuel Talamas Camandari No. 10072,
Col. Lote Bravo II, Upsite Park Juárez II, Ciudad Juárez,
C.P. 32576, Chihuahua, México**

Preparado para

Fibra Upsite

Preparado por

Newmark

NMRK25-596

Ciudad de México, a 31 de diciembre de 2025.

Iga Wolska

UpSite México

Carretera México Toluca 5420, Piso 20, Colonia El Yaqui,
05320 Ciudad de México

Estimada Iga:

RE: REPORTE DE VALUACIÓN DE UN EDIFICIO INDUSTRIAL IDENTIFICADO COMO UPS-CJS-05 Y UBICADO EN BLVD. MANUEL TALAMAS CAMANDARI NO. 10072, COL. LOTE BRAVO II, UPSITE PARK JUÁREZ II, CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA, MÉXICO.

De acuerdo con su solicitud, hemos realizado una inspección de la propiedad señalada anteriormente y hemos llevado a cabo el Reporte de Valuación de la misma. Los resultados se presentan en el cuerpo del documento y la conclusión del Valor Estimado de Mercado del inmueble al día 31 de diciembre de 2025, bajo las consideraciones y supuestos planteados en este estudio es:

Veintidós Millones, Cien Mil Dólares
\$22,100,000 Dólares

Este valor estimado de mercado del inmueble considera un tiempo de exposición de la propiedad al mercado abierto de seis a doce meses posteriores a la fecha efectiva de valuación y asume la venta del mismo de contado.

El valor de Mercado estimado en este reporte se basa en los siguientes supuestos:

- Se asume que la propiedad está libre de todo gravamen. No hemos revisado y por lo tanto no ofrecemos garantías relacionadas con este aspecto.
- Todos los estimados relacionados con áreas y superficies de la propiedad en estudio fueron obtenidas de documentación proporcionada por el propietario y se asume que son datos correctos y confiables.
- No se realizó ningún estudio ambiental o de la calidad del suelo de la propiedad en estudio; por lo tanto, no ofrecemos garantías relacionadas con estos aspectos.
- La información proporcionada por terceros, en la cual está basado este reporte, es considerada confiable pero no nos hacemos responsables por la veracidad de la misma.

NEWMARK VALUATION & ADVISORY

Ninguna garantía está dada con respecto a la veracidad y exactitud de la información, sin embargo, el máximo esfuerzo fue realizado para comprobar su veracidad.

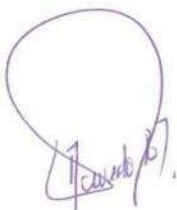
- Si algún momento se nos provee información que indique diferencias significativas a lo anteriormente considerado o que pueda impactar cualquiera de los supuestos antes mencionados, nos reservamos el derecho de modificar nuestro análisis, resultados y conclusiones en caso de ser necesario.
- El reporte describe la metodología aplicada para el estudio, así como toda la información recabada en nuestra investigación del mercado.

El reporte describe la metodología aplicada en este estudio, así como la información recabada en nuestra investigación del mercado. Los análisis, opiniones y conclusiones dentro de este trabajo, han sido preparados en conformidad con las guías y recomendaciones que establece la edición global del "RICS Estándares de Valuación Profesional 2017", también conocido como el Libro Rojo. El cumplimiento con los estándares profesionales establecidos por el RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), asegura de igual manera el cumplimiento con los Estándares De Valuación Internacionales (IVS por sus siglas en inglés). La normatividad IFRS en México, no establece de manera detallada la metodología a utilizar para los avalúos, pero recomienda el uso de algún estándar internacional como el del IVS.

Para cualquier pregunta o aclaración sobre el presente estudio, nos ponemos a sus apreciables órdenes

Atentamente,

NEWMARK - VALUATION & ADVISORY SERVICES



Ing. Carlos Acevedo
Managing Director
Valuation & Advisory Services
Newmark México



Alejandra Estrada Iniesta
Appraiser
Valuation & Advisory Services
Newmark México



Reporte de Valuación

UpSite Juárez – Edificio UP-CJS-006

Blvd. Manuel Talamás Camandari No. 10072, Interior 06

Colonia Lote Bravo II,

Ciudad Juárez Chihuahua, México.

Preparado para

Fibra UpSite

Preparado por

Newmark

NMRK25-597

Ciudad de México, a 24 de diciembre de 2025

Iga Wolska

Upsite México

Carretera México Toluca 5420, Piso 20, Colonia El Yaqui,
05320 Ciudad de México

Estimada Iga:

RE: REPORTE DE VALUACIÓN DE LA PROPIEDAD INDUSTRIAL IDENTIFICADA COMO EDIFICIO UP-CJS-06 DENTRO DEL PARQUE INDUSTRIAL UPSITE JUAREZ EN BOULEVARD MANUEL TALAMÁS CAMANDARI (LIBRAMIENTO AEROPUERTO) NO. 10072, COLONIA LOTE BRAVO II, CIUDAD JUÁREZ CHIHUAHUA, MÉXICO.

De acuerdo con su solicitud, hemos realizado hemos llevado a cabo el Reporte de Valuación de la propiedad mencionada. Los resultados se presentan en el cuerpo del documento y la conclusión del Valor Estimado de Mercado del inmueble al 31 de diciembre de 2025, bajo las consideraciones y supuestos planteados en este estudio es:

Cuarenta y Ocho Millones, Cien Mil Dólares
US \$48'100,000

Este valor estimado de mercado del inmueble considera un tiempo de exposición de la propiedad al mercado abierto de seis a doce meses posteriores a la fecha efectiva de valuación y asume la venta de contado.

El valor de Mercado estimado en este reporte se basa en los siguientes supuestos:

- ✓ Se asume que la propiedad está libre de todo gravamen. No hemos revisado y por lo tanto no ofrecemos garantías relacionadas con este aspecto.
- ✓ Todos los estimados relacionados con áreas y superficies de la propiedad en estudio fueron obtenidas de documentación proporcionada por el propietario y se asume que son datos correctos y confiables.
- ✓ No se realizó ningún estudio ambiental o de la calidad del suelo de la propiedad en estudio; por lo tanto, no ofrecemos garantías relacionadas con estos aspectos.
- ✓ La información proporcionada por terceros, en la cual está basado este reporte, es considerada confiable pero no nos hacemos responsables por la veracidad. Ninguna garantía está dada con respecto a la veracidad y exactitud de la información, sin embargo, el máximo esfuerzo fue realizado para comprobar su veracidad.

NEWMARK VALUATION & ADVISORY

- ✓ Si algún momento se nos provee información que indique diferencias significativas a lo anteriormente considerado o que pueda impactar cualquiera de los supuestos antes mencionados, nos reservamos el derecho de modificar nuestro análisis, resultados y conclusiones en caso de ser necesario.
- ✓ El reporte describe la metodología aplicada en este estudio, así como la información recabada en nuestra investigación del mercado. Los análisis, opiniones y conclusiones dentro de este trabajo, han sido preparados en conformidad con las guías y recomendaciones que establece la edición global del "RICS Estándares de Valuación Profesional 2017", también conocido como el Libro Rojo. El cumplimiento con los estándares profesionales establecidos por el RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), asegura de igual manera el cumplimiento con los Estándares De Valuación Internacionales (IVS por sus siglas en inglés). La normatividad IFRS en México, no establece de manera detallada la metodología a utilizar para los avalúos, pero recomienda el uso de algún estándar internacional como el del IVS.

Para cualquier pregunta o aclaración sobre el presente estudio, nos ponemos a sus apreciables órdenes

Atentamente,

NEWMARK VALUATION & ADVISORY SERVICES



Ing. Carlos Acevedo
Managing Director
Valuation & Advisory Services



Sergio Santa Rita
Managing Director
Valuation & Advisory Services



Reporte de Valuación

Terreno Industrial

Autopista México-Querétaro Km 186,

Localidad La Palma,

Municipio Pedro Escobedo, Querétaro, México.

Preparado para

Fibra Upsite

Preparado por

Newmark

NMRK25-598

Ciudad de México, a 26 de diciembre de 2025.

Iga Wolska

Upsite México
Carretera México Toluca 5420, Piso 20,
Colonia El Yaqui,
05320 Ciudad de México

Estimada Iga:

RE: REPORTE DE VALUACIÓN DE UNA SERIE DE FRACCIONES DE TERRENO DE USO INDUSTRIAL, UBICADO EN AUTOPISTA MÉXICO-QUERÉTARO KM 186, EN LA LOCALIDAD DE LA PALMA Y/O EPIGMENIO GONZÁLEZ, EN EL MUNICIPIO DE PEDRO ESCOBEDO, ESTADO DE QUERÉTARO.

De acuerdo con su solicitud, hemos realizado hemos llevado a cabo el Reporte de Valuación de la propiedad mencionada. Los resultados se presentan en el cuerpo del documento y la conclusión del Valor Estimado de Mercado del inmueble al día 31 de diciembre de 2025, bajo las consideraciones y supuestos planteados en este estudio es:

Cuatrocientos Diez y Seis Millones de Pesos
\$416,000,000 Pesos

Este valor estimado de mercado del inmueble considera un tiempo de exposición de la propiedad al mercado abierto de seis a doce meses posteriores a la fecha efectiva de valuación y asume la venta de contado.

El valor de Mercado estimado en este reporte se basa en los siguientes supuestos:

- Se asume que la propiedad está libre de todo gravamen. No hemos revisado y por lo tanto no ofrecemos garantías relacionadas con este aspecto.
- Todos los estimados relacionados con áreas y superficies de la propiedad en estudio fueron obtenidas de documentación proporcionada por el propietario y se asume que son datos correctos y confiables.
- No se realizó ningún estudio ambiental o de la calidad del suelo de la propiedad en estudio; por lo tanto, no ofrecemos garantías relacionadas con estos aspectos.
- La información proporcionada por terceros, en la cual está basado este reporte, es considerada confiable pero no nos hacemos responsables por la veracidad. Ninguna garantía está dada con respecto a la veracidad y exactitud de la información, sin embargo, el máximo esfuerzo fue realizado para comprobar su veracidad.

- Si algún momento se nos provee información que indique diferencias significativas a lo anteriormente considerado o que pueda impactar cualquiera de los supuestos antes mencionados, nos reservamos el derecho de modificar nuestro análisis, resultados y conclusiones en caso de ser necesario.
- El valuador se reserva el derecho a revisar y modificar este reporte si es evidente algún cambio en la propiedad que modifique los supuestos realizados para identificar el valor de mercado después de la inspección y es necesaria una nueva visita.

El reporte describe la metodología aplicada en este estudio, así como la información recabada en nuestra investigación del mercado. Los análisis, opiniones y conclusiones dentro de este trabajo, han sido preparados en conformidad con las guías y recomendaciones que establece la edición global del "RICS Estándares de Valuación Profesional 2017", también conocido como el Libro Rojo. El cumplimiento con los estándares profesionales establecidos por el RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), asegura de igual manera el cumplimiento con los Estándares De Valuación Internacionales (IVS por sus siglas en inglés). La normatividad IFRS en México, no establece de manera detallada la metodología a utilizar para los avalúos, pero recomienda el uso de algún estándar internacional como el del IVS.

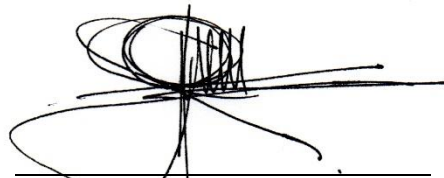
Para cualquier pregunta o aclaración sobre el presente estudio, nos ponemos a sus apreciables órdenes

Atentamente,

NEWMARK - VALUATION & ADVISORY SERVICES



Ing. Carlos Acevedo
Managing Director
Valuation & Advisory Services



Juan Francisco Hernández
Senior Appraiser
Valuation & Advisory Services



Reporte de Valuación

Terreno Industrial
Parte Sur de la Hacienda de la Calera
Irapuato, Guanajuato, México.

Preparado para
Fibra Upsite

Preparado por
Newmark



NMRK25-614

Ciudad de México, a 31 de diciembre de 2025.

Iga Wolska

Upsite México

Carretera México Toluca 5420, Piso 20, Colonia El Yaqui,
05320 Ciudad de México

Estimada Iga:

RE: REPORTE DE VALUACIÓN DE UN TERRENO DE USO INDUSTRIAL UBICADO EN LA PARTE SUR DE LA HACIENDA DE LA CALERA, IRAPUATO, GUANAJUATO.

De acuerdo con su solicitud, hemos realizado una inspección de la propiedad señalada anteriormente y hemos llevado a cabo el Reporte de Valuación de la misma. Los resultados se presentan en el cuerpo del documento y la conclusión del Valor Estimado de Mercado del inmueble al día 31 de diciembre de 2025, bajo las consideraciones y supuestos planteados en este estudio es:

Doscientos Treinta y Ocho Millones, Trecientos Mil Pesos
\$238'300,000

Este valor estimado de mercado del inmueble considera un tiempo de exposición de la propiedad al mercado abierto de seis a doce meses posteriores a la fecha efectiva de valuación y asume la venta del mismo de contado.

El valor de Mercado estimado en este reporte se basa en los siguientes supuestos:

- ✓ Se asume que la propiedad está libre de todo gravamen. No hemos revisado y por lo tanto no ofrecemos garantías relacionadas con este aspecto.
- ✓ Todos los estimados relacionados con áreas y superficies de la propiedad en estudio fueron obtenidas de documentación proporcionada por el propietario y se asume que son datos correctos y confiables.
- ✓ No se realizó ningún estudio ambiental o de la calidad del suelo de la propiedad en estudio; por lo tanto, no ofrecemos garantías relacionadas con estos aspectos.
- ✓ La información proporcionada por terceros, en la cual está basado este reporte, es considerada confiable pero no nos hacemos responsables por la veracidad de la misma. Ninguna garantía está dada con respecto a la veracidad y exactitud de la información, sin embargo, el máximo esfuerzo fue realizado para comprobar su veracidad.



- ✓ Si algún momento se nos provee información que indique diferencias significativas a lo anteriormente considerado o que pueda impactar cualquiera de los supuestos antes mencionados, nos reservamos el derecho de modificar nuestro análisis, resultados y conclusiones en caso de ser necesario.

El reporte describe la metodología aplicada en este estudio, así como la información recabada en nuestra investigación del mercado. Los análisis, opiniones y conclusiones dentro de este trabajo, han sido preparados en conformidad con las guías y recomendaciones que establece la edición global del "RICS Estándares de Valuación Profesional 2017", también conocido como el Libro Rojo. El cumplimiento con los estándares profesionales establecidos por el RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), asegura de igual manera el cumplimiento con los Estándares De Valuación Internacionales (IVS por sus siglas en inglés). La normatividad IFRS en México, no establece de manera detallada la metodología a utilizar para los avalúos, pero recomienda el uso de algún estándar internacional como el del IVS.

Para cualquier pregunta o aclaración sobre el presente estudio, nos ponemos a sus apreciables órdenes

Atentamente,

NEWMARK - VALUATION & ADVISORY SERVICES

Carlos Acevedo
Managing Director
Valuation & Advisory Services
Newmark México

Rogelio Pérez García
Senior Appraiser
Valuation & Advisory Services
Newmark México



Reporte de valuación

Terreno Industrial

Avenida 16 de Septiembre No. 60,
Col. San Francisco Cuautlalpan,
Naucalpan de Juárez, Estado de México,
México

Preparado para

Fibra Upsite

Preparado por

Newmark

NEWMARK

NMRK25-614

Ciudad de México a 24 de diciembre de 2025

Iga Wolska

Upsite México

Carretera México Toluca 5420, Piso 20, Colonia El Yaqui,
05320 Ciudad de México

Estimada Iga:

**RE: VALUACIÓN DEL LOTE INDUSTRIAL UBICADO LA AVENIDA 16 DE SEPTIEMBRE NO. 60,
COL. SAN FRANCISCO CUAUTLALPAN, NAUCALPAN DE JUÁREZ, ESTADO DE MÉXICO,
MÉXICO.**

De acuerdo con su amable solicitud, hemos llevado a cabo el estudio de Valuación de la propiedad en estudio. Los resultados se presentan en el cuerpo del documento y la conclusión del Valor Estimado de Mercado del inmueble al día 1 de enero de 2026, bajo las consideraciones y supuestos planteados en este estudio es:

Ciento Diecinueve, Cien Mil Pesos
MXN \$119,100,000.00

Este valor estimado de mercado considera un tiempo de exposición de la propiedad al mercado abierto de nueve a doce meses.

El valor de Mercado estimado en este reporte se base en los siguientes supuestos:

- ✓ Se asume que la propiedad está libre de todo gravamen. No hemos revisado y por lo tanto no ofrecemos garantías relacionadas con este aspecto.
- ✓ Todos los estimados relacionados con áreas y superficies de la propiedad en estudio fueron obtenidas de documentación proporcionada por el propietario y se asume que son datos correctos y confiables.
- ✓ No se realizó ningún estudio ambiental o de la calidad del suelo de la propiedad en estudio; por lo tanto, no ofrecemos garantías relacionadas con estos aspectos.
- ✓ La información proporcionada por terceros, en la cual está basado este reporte, es considerada confiable pero no nos hacemos responsables por la veracidad. Ninguna garantía está dada con respecto a la veracidad y exactitud de la información, sin embargo, el máximo esfuerzo fue realizado para comprobar su veracidad.
- ✓ Se asume que la situación y características de la propiedad en la fecha efectiva de valuación, son similares a las observadas durante la inspección realizada. El valuador se reserva el derecho a revisar y modificar este reporte si es evidente algún cambio en la propiedad que

NEWMARK VALUATION & ADVISORY

modifique los supuestos realizados para identificar el valor de mercado después de la inspección y es necesaria una nueva visita.

- ✓ Si algún momento se nos provee información que indique diferencias significativas a lo anteriormente considerado o que pueda impactar cualquiera de los supuestos antes mencionados, nos reservamos el derecho de modificar nuestro análisis, resultados y conclusiones en caso de ser necesario.
- ✓ El reporte describe la metodología aplicada para el estudio, así como toda la información recabada en nuestra investigación del mercado.

Para cualquier pregunta o aclaración sobre el presente estudio, nos ponemos a sus apreciables órdenes

Atentamente,

NEWMARK VALUATION & ADVISORY SERVICES

Ing. Carlos Acevedo
Managing Director
Valuation & Advisory Services



Sergio Santa Rita
Managing Director
Valuación y Servicios de Asesoría



Reporte de valuación

Nave Industrial

Av. Emilio Sánchez Piedras No. 106-A

**Ciudad Industrial Xicotencatl I, Municipio de Tetla de la Solidaridad
Tlaxcala, Tlaxcala.**

Preparado para

Fibra Upsite

Preparado por

Newmark

NMRK25-588

Ciudad de México, a 24 de diciembre de 2025

Iga Wolska

Upsite México

Carretera México Toluca 5420, Piso 20, Colonia El Yaqui,

05320 Ciudad de México

Estimada Iga:

**RE: REPORTE DE VALUACIÓN DEL EDIFICIO INDUSTRIAL UBICADO EN AV. EMILIO SÁNCHEZ
PIEDRAS NO. 106-A CIUDAD INDUSTRIAL XICOTENCATL I, MUNICIPIO DE TETLA DE LA
SOLIDARIDAD, TLAXCALA, TLAXCALA.**

De acuerdo con su solicitud, hemos realizado una inspección de la propiedad señalada anteriormente y hemos llevado a cabo el Reporte de Valuación de esta. Los resultados se presentan en el cuerpo del documento y la conclusión del Valor Estimado de Mercado del inmueble con fecha efectiva de 31 de diciembre de 2025, bajo las consideraciones y supuestos planteados en este estudio es:

Veinticinco Millones, Setecientos Mil Dólares
\$25'700,000 Dólares

Este valor estimado de mercado del inmueble considera un tiempo de exposición de la propiedad al mercado abierto de seis a doce meses posteriores a la fecha efectiva de valuación y asume la venta del mismo de contado.

El valor de Mercado estimado en este reporte se basa en los siguientes supuestos:

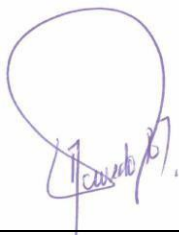
- ✓ Se asume que la propiedad está libre de todo gravamen. No hemos revisado y por lo tanto no ofrecemos garantías relacionadas con este aspecto.
- ✓ Todos los estimados relacionados con áreas y superficies de la propiedad en estudio fueron obtenidas de documentación proporcionada por el propietario y se asume que son datos correctos y confiables.
- ✓ No se realizó ningún estudio ambiental o de la calidad del suelo de la propiedad en estudio; por lo tanto, no ofrecemos garantías relacionadas con estos aspectos.
- ✓ La información proporcionada por terceros, en la cual está basado este reporte, es considerada confiable pero no nos hacemos responsables por la veracidad. Ninguna garantía está dada con respecto a la veracidad y exactitud de la información, sin embargo, el máximo esfuerzo fue realizado para comprobar su veracidad.

NEWMARK VALUATION & ADVISORY

- ✓ Se asume que la situación y características de la propiedad en la fecha efectiva de valuación, son similares a las observadas durante la inspección realizada. El valuador se reserva el derecho a revisar y modificar este reporte si es evidente algún cambio en la propiedad que modifique los supuestos realizados para identificar el valor de mercado después de la inspección y es necesaria una nueva visita.
- ✓ Si algún momento se nos provee información que indique diferencias significativas a lo anteriormente considerado o que pueda impactar cualquiera de los supuestos antes mencionados, nos reservamos el derecho de modificar nuestro análisis, resultados y conclusiones en caso de ser necesario.
- ✓ El reporte describe la metodología aplicada para el estudio, así como toda la información recabada en nuestra investigación del mercado.
- ✓ Como se ha mencionado previamente, el sujeto de estudio actualmente cuenta con una superficie total de 381,419 ft². Tenemos conocimiento de que contractualmente, el área previa de 343,584 ft² a un precio de renta de \$5.58/ft²/año es el ingreso efectivo hasta el término de este. Este será el dato que utilicemos hasta el término del contrato, una vez que en nuestro flujo de efectivo entre en los supuestos de mercado, la renta de mercado aplicará para la superficie total, así como las cuotas adicionales y gastos.

Para cualquier pregunta o aclaración sobre el presente estudio, nos ponemos a sus apreciables órdenes

Atentamente,

NEWMARK VALUATION & ADVISORY SERVICES

Ing. Carlos Acevedo
Managing Director
Valuation & Advisory Services



Sergio Santa Rita
Managing Director
Valuación y Servicios de Asesoría



Reporte de Valuación

Edificio UP-TIJ-02

Camino Vecinal El Realito No. 12801

Colonia El Realito,

Tijuana, Baja California, México.

Preparado para

Fibra UpSite

Preparado por

Newmark

NMRK25-589

Ciudad de México, a 31 de diciembre de 2025.

Iga Wolska

UpSite México

Carretera México Toluca 5420, Piso 20, Colonia El Yaqui,
05320, Ciudad de México

Estimada Iga:

RE: REPORTE DE VALUACIÓN DE LA PROPIEDAD INDUSTRIAL IDENTIFICADA COMO UP-TIJ-02, PARQUE INDUSTRIAL UPSITE TIJUANA, UBICADA EN CAMINO VECINAL EL REALITO NO. 12801, COLONIA EL REALITO. TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, MÉXICO.

De acuerdo con su solicitud, hemos realizado una inspección de la propiedad señalada anteriormente y hemos llevado a cabo el Reporte de Valuación de la misma. Los resultados se presentan en el cuerpo del documento y la conclusión del Valor Estimado de Mercado del inmueble al día 31 de diciembre de 2025, bajo las consideraciones y supuestos planteados en este estudio es:

Treinta y Nueve Millones, Ochocientos Mil dólares
US \$39'800,000.00

Este valor estimado de mercado del inmueble considera un tiempo de exposición de la propiedad al mercado abierto de seis a nueve meses anteriores a la fecha efectiva de valuación y asume la venta del mismo de contado.

El valor de Mercado estimado en este reporte se basa en los siguientes supuestos:

- Se asume que la propiedad está libre de todo gravamen. No hemos revisado y por lo tanto no ofrecemos garantías relacionadas con este aspecto.
- Todos los estimados relacionados con áreas y superficies de la propiedad en estudio fueron obtenidas de documentación proporcionada por el cliente y se asume que son datos correctos y confiables.
- No se realizó ningún estudio ambiental o de la calidad del suelo sobre el cual se desplanta la propiedad en estudio; por lo tanto, no ofrecemos garantías relacionadas con estos aspectos.

NEWMARK VALUATION & ADVISORY

- La información proporcionada por terceros, en la cual está basado este reporte, es considerada confiable pero no nos hacemos responsables por la veracidad de la misma. Ninguna garantía está dada con respecto a la veracidad y exactitud de la información, sin embargo, el máximo esfuerzo fue realizado para comprobar su veracidad.
- Si algún momento se nos provee información que indique diferencias significativas con lo considerado, nos reservamos el derecho de modificar el reporte y sus resultados de ser necesario.
- Se asume que la condición y el estado de la propiedad a la fecha efectiva de valuación son similares a los que se evidenciaban en la fecha de inspección. Nos reservamos el derecho de revisar el reporte en caso de que en una nueva fecha futura fuera necesaria otra inspección, que indique diferencias con respecto a los supuestos utilizados para identificar el valor comercial en este reporte.

El reporte describe la metodología aplicada en este estudio, así como la información recabada en nuestra investigación del mercado. Los análisis, opiniones y conclusiones dentro de este trabajo, han sido preparados en conformidad con las guías y recomendaciones que establece la edición global del "RICS Estándares de Valuación Profesional 2017", también conocido como el Libro Rojo. El cumplimiento con los estándares profesionales establecidos por el RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), asegura de igual manera el cumplimiento con los Estándares De Valuación Internacionales (IVS por sus siglas en inglés). La normatividad IFRS en México, no establece de manera detallada la metodología a utilizar para los avalúos, pero recomienda el uso de algún estándar internacional como el del IVS.

Para cualquier pregunta o aclaración sobre el presente estudio, nos ponemos a sus apreciables órdenes

Atentamente,

NEWMARK VALUATION & ADVISORY SERVICES



Ing. Carlos Acevedo
Managing Director
Valuation & Advisory Services



Arq. Valeria González
Junior Appraiser
Valuation & Advisory Services

Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable de Administración Número 3218 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de Fiduciario (Fibra Upsite) que contiene el presente reporte anual por los ejercicios 2025, 2024 y 2023 fueron dictaminados con fecha 23 de marzo de 2026, 7 de marzo de 2025 y 10 de abril de 2024 de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados, señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

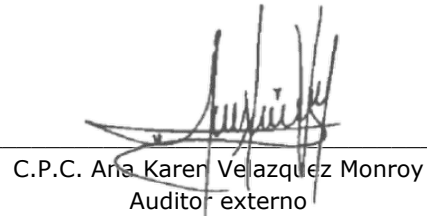
No obstante, los suscritos no fuimos contratados, y no realizamos procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros por el dictaminados.

Atentamente,

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Alexis Hernández Almanza
Representante Legal
Ciudad de México, México
22 de abril de 2026



C.P.C. Ana Karen Velazquez Monroy
Auditor externo
Ciudad de México, México
22 de abril de 2026



Ciudad de México, a 22 de abril de 2026.

COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES

Dirección General de Emisoras
Av. Insurgentes Sur 1971, Torre Norte, Piso 7
Col. Guadalupe Inn
01020 Ciudad de México, México.

Ref. La presente constancia corresponde al Reporte anual 2025.

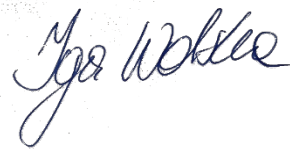
En referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración identificado con el número 3218 celebrado con fecha 12 de junio de 2018, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo (el **“Fideicomiso Emisor”**), celebrado entre (i) Upsite México, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de fideicomitente (en adelante, el **“Fideicomitente”**); (ii) Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario (el **“Fiduciario”**), y (iii) Altor Casa de Bolsa S.A. de C., en su carácter de representante común de los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios que se emitan al amparo del Fideicomiso Emisor (en adelante, el **“Representante Común”**), con la comparecencia de Operadora Upsite, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de administrador (el **“Administrador”**).

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1.4.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y otros Participantes en el Mercado de Valores, por medio de la presente manifestamos lo siguiente:

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitados contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a **error a los inversionistas.”**



Por: Rodolfo Gerardo Balmaceda García
Cargo: Director General



Por: Iga Maria Wolska
Cargo: Directora de Administración
y Finanzas



Por: Rodolfo Gerardo Balmaceda García
Cargo: Director Jurídico

Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitados y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente

BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER,
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 3218 (FIBRAUP 18).



Jorge Luis Manríquez Martínez
Delegado Fiduciario



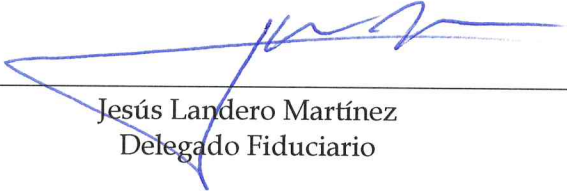
María Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario

La presente hoja de firmas forma parte integral del reporte anual del ejercicio 2025 correspondiente al Fideicomiso identificado con el número 3218 mediante el cual se realizó la emisión de certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra FIBRAUP 18.

REPRESENTANTE COMÚN

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitados contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., en su carácter de
Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles
Fiduciarios Inmobiliarios, identificados con clave de pizarra FIBRAUP 18



Jesús Landero Martínez
Delegado Fiduciario