



# ASAMBLEA GENERAL ANUAL ORDINARIA DE TENEDORES

19 DE MARZO DE 2025

**Ubicación:** CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

**Dirección:** Plaza Campos Elíseos Uno, Calzada Mariano Escobedo 595,  
Piso 13, Colonia Polanco, V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo,  
Ciudad de México, México, C.P. 11580

**Horario:** 11:00 a.m.

---

## CONTACTO

### UPSITE:

[iwolska@upsite-mexico.com](mailto:iwolska@upsite-mexico.com) / [ocampos@upsite-mexico.com](mailto:ocampos@upsite-mexico.com) / [contacto@upsite-mexico.com](mailto:contacto@upsite-mexico.com)

Tel: +52 (55) 2167 0977



# ORDEN DEL DÍA

- 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.
- 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.
- III. Informe sobre el cumplimiento de las obligaciones fiscales durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2024.
- IV. Informe sobre el Resultado Fiscal correspondiente al ejercicio 2024.
- 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.
- VI. Informe sobre los Emolumentos de 2024 y, propuesta, discusión y en su caso aprobación de los Emolumentos para 2025.
- 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.
- 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”).
- 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.
- X. Designación de delegados especiales que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas con respecto a los puntos anteriores.
- XI. Redacción, lectura y aprobación del Acta de la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores del Fideicomiso.



**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.**

- Los informes de los comités se anexan a esta presentación como “Apéndice I”.

Estimados accionistas,

Me complace dirigirme a ustedes para presentar los resultados operativos y financieros de Fibra Upsite correspondientes al cierre del año 2024.

Los avances logrados en este periodo confirman la solidez de nuestro modelo de negocio, dotado de elementos diferenciadores que nos permiten enfrentar la incertidumbre con una gran resiliencia. Estos logros reafirman nuestra convicción de que la estrategia definida seguirá impulsando un crecimiento sólido y sostenible, generando valor para nuestros inversionistas y sentando las bases para un nuevo ciclo de capitalización, que, pese a los retos globales, nos permitirá identificar y capitalizar oportunidades muy específicas.

Incluso ante la posibilidad de cambios en las políticas del gobierno de Estados Unidos, como la imposición de tarifas arancelarias, en Fibra Upsite mantenemos nuestro optimismo respecto a la fortaleza de la plataforma exportadora de México. Gracias a una mano de obra joven y calificada, a una fuerte integración económica regional y a un tipo de cambio competitivo, el país conserva ventajas comparativas que continuarán impulsando el sector inmobiliario industrial a mediano y largo plazo, ofreciendo oportunidades de rentabilidad a desarrolladores con la visión, experiencia y capacidad para capitalizar en estas condiciones de incertidumbre y volatilidad.

En cuanto a los resultados operativos, cerramos el año con un portafolio de propiedades totalmente rentado, 100% dolarizado y respaldado por contratos de arrendamiento con un perfil de vencimiento promedio de 7 años.

La reciente revaluación de los activos de la FIBRA nos permitió alcanzar un nuevo NAV histórico de 81.83 pesos por certificado, lo que se traduce en una tasa promedio de crecimiento anual compuesta (CAGR por sus siglas en inglés) en dólares de poco más del 22% desde nuestra suscripción en 2020. Este desempeño sitúa nuestro patrimonio en aproximadamente 4.1 mil millones de pesos, reflejando la apreciación sostenida de nuestros inmuebles y cumpliendo las expectativas de una FIBRA industrial como Upsite, orientada a capturar valor en todas las etapas del desarrollo.

De igual forma, al cierre del cuarto trimestre de 2024 registramos ingresos por un monto cercano a \$80 millones de pesos, mientras que nuestro NOI se ubicó en torno al 93%. Los ingresos anuales ascendieron a \$274 millones de pesos, con un margen NOI de 92.1%. Esta fortaleza operativa, sumada a un nivel de caja saludable de \$1,374 millones de pesos, nos permite contar con buenos argumentos para atraer nuevos inversionistas en una colocación programada para el segundo trimestre del año.

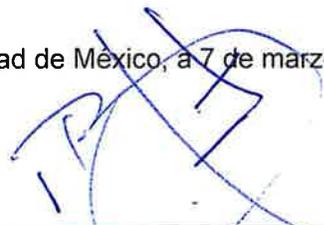
Nuestra estrategia de expansión, proyectada de 2025 a 2030, contempla un levantamiento de capital de alrededor de aproximadamente 5 mil millones de pesos y se enfoca en el desarrollo de nuestras reservas territoriales en la región del Bajío y el centro del país, así como en la adquisición de terrenos en Tijuana, Ciudad Juárez y otras ciudades donde hay una alta absorción. En este proceso, mantenemos una estrecha coordinación con la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la Bolsa Mexicana de Valores, asegurando el pleno cumplimiento de los requerimientos legales y regulatorios correspondientes para dicha colocación.

De cara a la próxima Asamblea de Accionistas, a celebrarse el próximo mes de marzo, uno de los puntos más relevantes será la propuesta de ampliar nuestro fondo de recompra. Esta iniciativa nos permitiría disponer de los recursos necesarios para aprovechar potenciales ventanas de oportunidad derivadas de la subvaloración de nuestros CBFIs en el mercado, y reafirmar nuestro compromiso de capturar y maximizar el valor para nuestros inversionistas.

En Fibra Upsite consideramos que la coyuntura actual brinda una oportunidad única para capitalizar esta nueva etapa de consolidación del sector exportador mexicano. Las ventajas competitivas de la plataforma industrial de nuestro país difícilmente pueden replicarse en otras regiones, a pesar de los retos temporales que puedan existir.

Confiamos que el 2025 será un año más de sólidos resultados para nuestra empresa, la cual se encuentra muy bien posicionada para seguir aprovechando la coyuntura de crecimiento del sector exportador mexicano. Quienes participamos en este proyecto reafirmamos nuestro compromiso de ofrecerles resultados sobresalientes a todos nuestros grupos de interés. Agradecemos a todos ustedes la confianza que siguen depositando en nosotros.

Ciudad de México, a 7 de marzo de 2025

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'R. Balmaceda', written over a horizontal line.

**Rodolfo Gerardo Balmaceda García**  
Presidente del Comité Técnico y Director General

**FIBRA UPSITE  
 REPORTE ANUAL DEL COMITÉ TÉCNICO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2024**

**A la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores de Fibra Upsite, informó lo siguiente:**

El suscrito, en mi carácter de presidente del Comité de Técnico del Fideicomiso Irrevocable de Administración número 3218, de fecha 12 de junio de 2018 (el “Fideicomiso” y/o “Fibra Upsite”), en cumplimiento a lo establecido en el Fideicomiso y en las disposiciones aplicables de la Ley del Mercado de Valores, someto a su consideración el reporte anual de este Comité, relativo al ejercicio que comprende del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024.

**Comité Técnico**

A partir del 11 de abril de 2024, el Comité Técnico estuvo integrado de la siguiente manera:

Propietarios	Suplentes	Independientes	Suplentes
Rodolfo Gerardo Balmaceda García*	Juan Carlos Talavera de Noriega	Vicente Saisó Alva	Enrique Estévez Alverde
Alejandro Ituarte Egea	Roque Alonso Trujillo Quintana	Mariángela Garza Amador	Claudia Alva Domínguez
Juan Manuel Valle Pereña	Francisco Javier Martínez García	Javier Fernández Guerra	Oscar Ricardo Uribe Fernández
		Lenora Marie Suki	José Antonio Martí Cotarelo

- Presidente del Comité

Durante el ejercicio que comprende del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024, el Comité Técnico sesionó en 4 (cuatro) ocasiones, en las que desahogó los asuntos ordinarios relacionados con la administración del Fideicomiso. A continuación, se presenta un resumen de las resoluciones más relevantes de cada una de las sesiones:

- **Febrero 22 de 2024**

- I. Aprobación del informe del Administrador.
- II. Aprobación de los Estados Financieros correspondientes al cuarto trimestre de 2023 y anuales.
- III. Aprobación de la contratación del auditor independiente para el ejercicio 2024.
- IV. Cumplimiento de KPIs 2023.
- V. Actualización del Título y Fondo de Recompra.
- VI. Plan de Negocios 2024-2030
- VII. Aprobación de la renovación de los seguros de responsabilidad denominado “D&O”.

- **Abril 24 de 2024**

- I. Aprobación del informe del Administrador.
- II. Aprobación de los Estados Financieros al cierre del primer trimestre de 2024.
- III. Toma de nota sobre la actualización del Fondo de Recompra.
- IV. Toma de nota sobre el Plan de crecimiento 2024-2030.

V. Aprobación y toma de nota de las aprobaciones realizadas por la Asamblea de Tenedores.

• **Julio 24 de 2024**

- I. Aprobación del informe del Administrador.
- II. Aprobación de los Estados Financieros del segundo trimestre de 2024.
- III. Aprobación de la contratación del auditor independiente para realizar la revisión limitada de los estados financieros al segundo trimestre de 2024 y 2023.
- IV. Toma de nota sobre la actualización del Fondo de Recompra.
- V. Aprobación de la actualización programa Multivalor en términos de la aprobación realizada por la Asamblea de Tenedores.

• **Octubre 24 de 2024 (Tijuana, Baja California)**

- I. Aprobación del informe del Administrador.
- II. Aprobación de los Estados Financieros del tercer trimestre de 2024.
- III. Aprobación del presupuesto de costos y gastos de operación para el ejercicio social correspondiente al año 2024, y la mecánica de distribución de dicho presupuesto.
- IV. Toma de nota sobre el Plan de crecimiento 2024 - 2030
- V. Aprobación de la estrategia y lineamiento para una posible Distribución o Distribución de Efectivo.
- VI. Aprobación de la recomendación a la Asamblea de Tenedores para que apruebe un monto para el Fondo de Recompra para el ejercicio 2025.
- VII. Aprobación del cuestionario de autoevaluación y retroalimentación de los miembros independientes del Comité Técnico.

Este Comité Técnico realizó sus funciones, con base en el análisis previo y en las recomendaciones de los Comités de Prácticas Societarias, Auditoría, Inversiones y Nominaciones.

Ciudad de México, a 7 de marzo de 2025



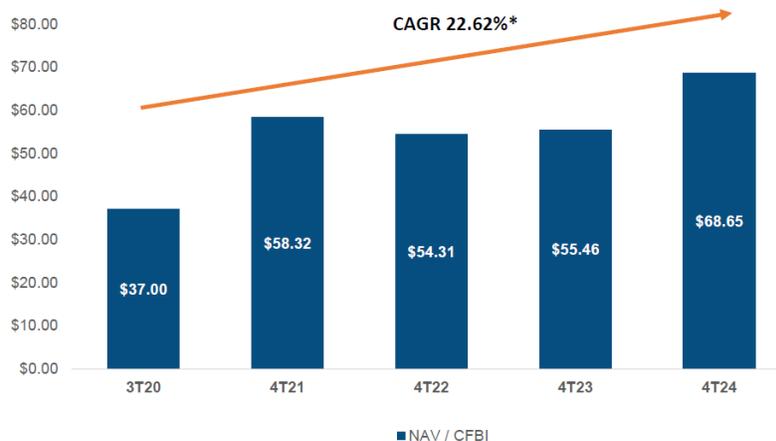
Rodolfo Gerardo Balmaceda García  
**Presidente del Comité Técnico y Director General**

## 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, letra (i) del Fideicomiso.

- Los Estados Financieros se anexan a esta presentación como “Apéndice II”.

### “Net Asset Value” Fibra Uspite

Ps.	
Total Propiedades de Inversión	5,104,699,055
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,382,547,054
Cuentas por cobrar	264,652
Impuesto al valor agregado por recuperar	78,252,612
<b>Total Activos</b>	<b>6,565,763,374</b>
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	(3,632,354)
Deuda de corto y largo plazo	(2,359,627,174)
Impuestos por pagar	(4,249,811)
<b>Total Ajuste CAPEX y Pasivos</b>	<b>(2,367,509,340)</b>
<b>NAV Ajustado</b>	<b>4,198,254,035</b>
<b>NAV por CBFi en Circulación</b>	<b>81.83</b>
Total CBFIs en circulación al 30/09/24	51,301,664 CBFIs
Tesorería <sup>1</sup>	2,812,868 CBFIs
Escrow <sup>2</sup>	2,142,833 CBFIs
<b>Total CBFIS</b>	<b>56,257,365 CBFIs</b>



1. CBFIs recomprando en el ejercicio 2024.  
2. CBFIs en el fideicomiso Escrow.

## Portafolio Estabilizado

### PORTAFOLIO

Portafolio Total: todas las propiedades del portafolio.

Portafolio Total	Región	SBA (m <sup>2</sup> )	Fecha de Entrega	% Rentado
TIJ01	Tijuana	8,400	31-Dec-19	100%
TLAX01	Tlaxcala	31,920	31-Jan-20	100%
TIJ02	Tijuana	15,017	23-Aug-21	100%
TIJ03	Tijuana	29,553	01-Mar-22	100%
CJS01	Juárez	13,901	30-Nov-19	100%
CJS02	Juárez	15,225	01-Sep-21	100%
CJS03	Juárez	20,344	15-Sep-22	100%
CJS04	Juárez	18,369	01-Feb-23	100%
CJS05	Juárez	18,369	01-Feb-23	100%
CJS06	Juárez	34,237	01-Jul-23	100%
<b>Total</b>		<b>205,335</b>		<b>100.0%</b>

Portafolio estabilizado: las propiedades que cumplan con la primera de dos condiciones;

(i) haya llegado al 80% de ocupación o (ii) haya terminado hace 12 meses.

Portafolio Estabilizado	Región	SBA (m <sup>2</sup> )	Fecha de Entrega	% Rentado	Conversión Portafolio Mismas Tiendas
CJS06	Juárez	34,237	01-Jul-23	100%	2T25
<b>Total</b>		<b>34,237</b>		<b>100.0%</b>	

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

Portafolio Mismas Tiendas	Región	SBA (m <sup>2</sup> )	Fecha de Entrega	% Rentado
TIJ01	Tijuana	8,400	31-Dec-19	100%
TIJ02	Tijuana	15,017	23-Aug-21	100%
TIJ03	Tijuana	29,553	01-Mar-22	100%
CJS01	Juárez	13,901	30-Nov-19	100%
CJS02	Juárez	15,225	01-Sep-21	100%
CJS03	Juárez	20,344	15-Sep-22	100%
CJS04	Juárez	18,369	01-Feb-23	100%
CJS05	Juárez	18,369	01-Feb-23	100%
TLAX01	Tlaxcala	31,920	31-Jan-20	100%
<b>Total</b>		<b>171,098</b>		<b>100%</b>

### III. Informe sobre el cumplimiento de las obligaciones fiscales durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2024.

Se informa que el Fideicomiso Irrevocable de Administración número 3218, de fecha 12 de junio de 2018 ("Fibra Upsite"), ha presentado en tiempo y forma todas y cada una de las declaraciones de impuestos que le corresponden, y ha realizado todos y cada uno de los pagos de impuestos y contribuciones que de acuerdo con la ley aplicable está obligada a realizar.

A la fecha no se tiene conocimiento de que exista o se encuentre abierto un procedimiento legal o administrativo alguno por parte de las autoridades fiscales en contra de Fibra Upsite, con motivo de la omisión de alguna obligación de tipo fiscal.

Se anexa una copia del oficio de cumplimiento de obligaciones fiscales expedido por el Servicio de Administración Tributaria ("SAT").

Ciudad de México, a 7 de marzo de 2025



---

Iga Maria Wolska  
Directora de Administración y Finanzas

## Servicio de Administración Tributaria

## Opinión del cumplimiento de obligaciones fiscales

Folio	Clave R.F.C.
25NB3395194	FUF180612CV1

Nombre, Denominación o Razón social
FIBRA UPSITE F/3218 SIN TIPO DE SOCIEDAD

Estimado contribuyente
<p>Respuesta de opinión:</p> <p>En atención a su consulta sobre el Cumplimiento de Obligaciones, se le informa lo siguiente:</p> <p>En los controles electrónicos institucionales del Servicio de Administración Tributaria, se observa que en el momento en que se realiza esta revisión, se encuentra al corriente en el cumplimiento de los puntos que se revisa la opinión del cumplimiento de obligaciones fiscales, contenidos en la Resolución Miscelánea Fiscal vigente. Por lo que se emite esta opinión del cumplimiento de obligaciones fiscales, en sentido POSITIVO. La presente opinión no es una constancia del correcto entero de los impuestos declarados, para lo cual el SAT se reserva sus facultades de verificación previstas en el Código Fiscal de la Federación.</p> <p>Revisión practicada el día 10 de marzo de 2025 a las 11:09 horas</p>

Notas
<p>1.-Para estímulos o subsidios, la opinión que se genere indicando que es Inscrito SIN OBLIGACIONES fiscales, se tomará como Positiva cuando el monto del subsidio no rebase de 40 UMAS elevado al año, en caso contrario se considera como resultado Negativo.</p> <p>2.-La opinión que se genere indicando que es INSCRITO SIN OBLIGACIONES fiscales, se considera Opinión Negativa para efectos de contratación de adquisiciones, arrendamientos, servicios u obra pública</p> <p>3.-Tratándose de estímulos o subsidios, tiene una vigencia de 3 meses contada a partir del día en que se emite según lo establecido en la regla 2.1.27. y 30 días naturales a partir de su emisión para trámites diferentes al señalado, de acuerdo a la regla 2.1.36. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2025.</p> <p>4.-El procedimiento para obtener la opinión se realiza conforme a lo previsto en la regla 2.1.36. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2025 y de acuerdo a lo establecido en el artículo 32-D del Código Fiscal de la Federación y no constituye respuesta favorable respecto a contribuyentes que se ubican en los supuestos del artículo 69 del Código Fiscal de la Federación.</p> <p>5.-La opinión del cumplimiento, se genera atendiendo a la situación fiscal del contribuyente en los siguientes sentidos: POSITIVA. - Cuando el contribuyente esté inscrito y al corriente en el cumplimiento de las obligaciones que se consideran en los numerales 1 a 12 de la regla 2.1.36. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2025; NEGATIVA. - Cuando el contribuyente esté inscrito y no se encuentre al corriente en el cumplimiento</p>

## Cadena Original

||FUF180612CV1|25NB3395194|10-03-2025|P||000010888880000031||

## Sello Digital

AbxSmpYZCvcQL2oyplcXBvNYYDw+sNPO3bZnbrfrKVNspPiFOINWtNhcFqY+DUBzbdnOu6bRtuxvMPykCiwMq5Z  
P9GK7xvJBXhxF6JVxaSIC7PY99MQZbNFW1EVleXPgaUnhsTrhZyr5/GGEZY87XwPDgXxeJhiV6aH5fvi1r6mlRNag  
f3I1kedqpU4WI7fRllo43GLJVxhSxWkm3SKjo6syV6wS7tBP4jl154TuygOZbgHcGKI3fmUB5/lutm/MPpRS1erm  
Z4HA80cYVdZ9G49CjjrdXq7S2celuzuHX/zfd4S8t8SuogvuQ6hBnlq9crDqEDJIIYQ3usAw==



## Contacto:

Av. Hidalgo 77, col. Guerrero, c.p. 06300,  
Ciudad de México. Atención telefónica 01 55  
627 22 728, desde Estados Unidos y Canadá  
01 877 44 88 728.

Notas

de las obligaciones que se consideran en los numerales 1 a 12 de la regla 2.1.36. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2025; INSCRITO SIN OBLIGACIONES.- Cuando el contribuyente está inscrito en el RFC pero no tiene obligaciones fiscales.

6.-El procedimiento para obtener la opinión se realiza conforme a lo previsto en la regla 2.1.36. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2025 y de acuerdo a lo establecido en el artículo 32-D del Código Fiscal de la Federación.

Este servicio es gratuito, en el SAT nuestra misión es servirle.

Los alcances y condiciones del tratamiento de sus datos personales podrá consultarlos en el aviso integral de privacidad para ello, ingrese al portal de Internet del SAT en la siguiente ruta: [http://omawww.sat.gob.mx/documentossat/Paginas/AvisodePrivacidadSAT/aviso\\_de\\_privacidad\\_sat.htm](http://omawww.sat.gob.mx/documentossat/Paginas/AvisodePrivacidadSAT/aviso_de_privacidad_sat.htm)

**Cadena Original**

||FUF180612CV1|25NB3395194|10-03-2025|P||0000108888800000031||

**Sello Digital**

AbxSmpYZCVcQL2oyplcXBvNYYDw+sNPO3bZnhrfrKVNspPiFOINWTnAhcFqY+DUBzbdnOu6bRtuxvvMPykCiwMq5Z  
P9GK7xvjBXhxF6JVxaSIC7PY99MQZbNFW1EVleXPgaUnhsTrhZyr5/GGEZY87XwPDgXxeJhiV6aH5fvi1r6mlRNag  
f3I1kedqpU4WI7fRllo43GLJVxhSxWkm3SKjo6syVvy6wS7tBP4jl154TuygOZbgHcGKI3fmUB5/lutm/MPpRS1erm  
Z4HA80cYVdZ9G49CjrdXq7S2celuzuHX/zfd4S8t8SuogvuQ6hBnlq9crDqEDJIIYQ3usAw==



**Contacto:**

Av. Hidalgo 77, col. Guerrero, c.p. 06300,  
Ciudad de México. Atención telefónica 01 55  
627 22 728, desde Estados Unidos y Canadá  
01 877 44 88 728.

## **IV. Informe sobre el Resultado Fiscal correspondiente al ejercicio 2024.**

Durante el ejercicio fiscal del 2024 no hubo resultado fiscal para llevar a cabo una Distribución a los Tenedores de los CBFIs en circulación, en términos de lo dispuesto por el artículo 9 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

## 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.

El plan de negocio estratégico de Fibra Upsite integra lineamientos Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo (ASG) que concurren con los intereses de los inversionistas, fondos de pensiones y demás grupos de interés relacionados con el negocio del Fideicomiso.

El Comité Técnico, como una mejor práctica, llevó a cabo en la última sesión del año un ejercicio de autoevaluación de sus miembros, el cual consiste en una evaluación personal y del desempeño de este Comité. Algunos de los aspectos que se evalúan 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
- Independencia de los miembros
- Interacción con el Administrador
- Reflexión estratégica

El Comité Técnico y los Comités de Apoyo estarán compuestos de la siguiente manera:

### Comité Técnico

Miembros	Suplentes	Independientes	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	Javier Fernández Guerra	Oscar Ricardo Uribe Fernández
		Mariángela Garza Amador	Claudia Alva Domínguez

**Comités de apoyo**

<b>Comité de Prácticas Societarias y ESG</b>	<b>Comité de Auditoría</b>	<b>Comité de Inversiones</b>	<b>Comité de Nominaciones</b>
José Antonio Martí Cotarelo*	Mariángela Garza Amador*	Javier Fernández Guerra*	Javier Fernández Guerra*
Lenora Marie Suki	Vicente Saisó Alva	Alejandro Ituarte Egea	Alejandro Ituarte Egea
Claudia Alva Domínguez	Enrique Estévez Alverde	Roque Alonso Trujillo Quintana	Roque Alonso Trujillo Quintana

\*Presidente del Comité

Se propone que la Asamblea de Tenedores ratifique a los miembros del Comité Técnico y sus Comités de apoyo.

- Las semblanzas de los Miembros Independientes del Comité Técnico se anexan a esta presentación como **“Apéndice III”**.

## **VI. Informe sobre los Emolumentos de 2024 y, propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de los Emolumentos para el 2025.**

En la Asamblea de Tenedores del 11 de abril de 2024, se aprobó aumentar los Emolumentos para los miembros independientes que participen en el Comité Técnico y comités de apoyo en un 4.68%. El pasado 24 de octubre de 2024 el Comité Técnico recomendó hacer un ajuste de mercado a los Emolumentos pagados únicamente a los miembros independientes que participen en el Comité Técnico y comités de apoyo, para atraer y lograr retener a nuestro talento.

Por lo anterior, se propone a esta Asamblea de Tenedores la aprobación de un aumento que refleje las condiciones de mercado y para una empresa de las características de Fibra Upsite. Dicho aumento ascendería a la cantidad de MXN\$55,899.00 (Cincuenta y cinco mil ochocientos noventa y nueve pesos 00/100) para los miembros independientes que participen en el Comité Técnico. Asimismo, se propone el pago de Emolumentos a los miembros independientes que participen en los comités de apoyo en la cantidad de MXN\$26,614.00 (Veintiséis mil seiscientos catorce pesos 00/100).

Se anexan a esta presentación como “**Apéndice IV**”, una tabla que describe la propuesta de aprobación de Emolumentos para el 2025.

**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.**

**Resumen Fondo de Recompra 2024:**

- Monto máximo: 5% del total de CBFIs en circulación (56,257,365)
- CBFIs recomprados: 2,812,868
- Precio promedio: \$28.33 por CBFi
- Monto recomprado: \$79,676,917 pesos
- Operador: Actinver Casa de Bolsa

**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”).**

**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.**

**Fondo de Recompra 2025:**

- Monto máximo: \*5% del total de CBFIs en circulación
- Operador: Actinver Casa de Bolsa

**Nota:** \*5% de los CBFIs que en su momento estén en circulación.

## **X. Designación de delegados especiales que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas con respecto a los puntos anteriores.**

Se designan como Delegados Especiales de esta Asamblea a Rodolfo Gerardo Balmaceda García, Roque Alonso Trujillo Quintana, Alejandro Ituarte Egea, Alejandro Lelo de Larrea Gaudiano, Iga Maria Wolska, Oscar Campos Hernández, Romualdo Segovia Serrano, Héctor Flores Sentíes, Paulina Ivette Sandoval Jimenez, Patricia Flores Milchorena y Alfredo Basurto Dorantes. Se les autoriza para que conjunto o separadamente instruyan al Fiduciario los términos y condiciones de todos los actos que deba celebrar para cumplimentar las resoluciones emanadas de esta Asamblea, sirviendo esta Acta como carta de instrucción para todos los efectos legales a los que haya lugar.

Se designan delegados especiales de esta Asamblea a los señores Rodolfo Gerardo Balmaceda García, Roque Alonso Trujillo Quintana, Alejandro Ituarte Egea, Alejandro Lelo de Larrea Gaudiano, Iga Maria Wolska, Oscar Campos Hernández, Romualdo Segovia Serrano, Héctor Flores Sentíes, Paulina Ivette Sandoval Jimenez, Patricia Flores Milchorena y Alfredo Basurto Dorantes, para que indistintamente cualquiera de ellos, realicen todas los actos convenientes para cumplimentar las resoluciones aprobadas en esta sesión.

Se instruye al Fiduciario para que realice todos los actos necesarios o convenientes para instrumentar las resoluciones de esta Asamblea, siempre y cuando los actos se encuentren relacionados con sus actividades, sirviendo la presente acta como carta instrucción para todos los efectos legales a los que haya lugar.

**XI. Redacción, lectura y aprobación del Acta de la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores del Fideicomiso.**

# “Apéndice I”

## FIBRA UPSITE REPORTE ANUAL DEL COMITÉ DE AUDITORÍA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2024

A la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores y miembros del Comité Técnico de Fibra Upsite, informo lo siguiente:

La suscrita, en mi carácter de presidenta del Comité de Auditoría del Fideicomiso Irrevocable de Administración número 3218, de fecha 12 de junio de 2018 (el “Fideicomiso” y/o “Fibra Upsite”), en cumplimiento a lo establecido en el Fideicomiso y en las disposiciones aplicables de la Ley del Mercado de Valores, someto a su consideración el reporte anual de este Comité de Auditoría relativo al ejercicio que comprende del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024.

El Comité de Auditoría se integró de la siguiente manera:

Comité Auditoría	Cargo	Calidad
Mariángela Garza Amador	Presidente	Independiente
Vicente Saisó Alva	Miembro	Independiente
Enrique Estevez Alverde	Miembro	Independiente

*(ya lo dice arriba)*

Durante el ejercicio que comprende del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024, el Comité de Auditoría sesionó en 4 (cuatro) ocasiones.

Los asuntos relevantes que se atendieron y respecto de los cuales este Comité de Auditoría emitió opinión y/o recomendación al Comité Técnico, fueron los siguientes:

- **Febrero 21 de 2024**

- I. Recomendación al Comité Técnico para aprobar los Estados Financieros al cierre del cuarto trimestre de 2023.
- II. Recomendación al Comité Técnico y a la Asamblea de Tenedores para aprobar los Estados Financieros Auditados del ejercicio social terminado al 31 de diciembre de 2023.
- III. Recomendación al Comité Técnico de aprobar la contratación del auditor externo del Fideicomiso, para el ejercicio social correspondiente a 2024.
- IV. Toma de nota sobre el estatus de la devolución del IVA.

- **Abril 23 de 2024**

- I. Recomendación al Comité Técnico de aprobar los Estados Financieros del primer trimestre de 2024.
- II. Toma de nota sobre el estatus de la devolución de IVA.

- **Julio 23 de 2024**

- I. Recomendación al Comité Técnico de aprobar los Estados Financieros del segundo trimestre de 2024.
- II. Recomendación al Comité Técnico de aprobar la contratación del auditor externo para realizar una revisión limitada de la información financiera al cierre del segundo trimestre de 2024 y 2023.
- III. Toma de nota sobre la devolución del IVA.

- **Octubre 23 de 2024 en Tijuana, Baja California**
  - I. Recomendación al Comité Técnico de aprobar los Estados Financieros del tercer trimestre de 2024.
  - II. Toma de nota sobre la devolución del IVA.

Asimismo, se hace constar que el Comité de Auditoría ha tenido, en todo momento, comunicación y acceso libre y directo con los auditores externos de Fibra Upsite.

### **Control Interno de Fibra Upsite**

Fibra Upsite cuenta con políticas y procedimientos de control interno diseñados para garantizar el adecuado registro y reporte de sus operaciones, en cumplimiento con los estándares de información financiera adoptados por la entidad. Dichos estándares se apegan a las Normas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Reporting Standards*, IFRS), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*International Accounting Standards Board*, IASB).

### **Evaluación del Auditor Externo**

Durante el ejercicio comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024, el Auditor Externo de Fibra Upsite fue Galaz, Yamasaki, Ruiz Urquiza, S.C., firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, actuando a través de su socio de auditoría, Luis Eduardo Segovia Espinoza. Sus oficinas se encuentran ubicadas en Paseo de la Reforma 505, Colonia Cuauhtémoc, Ciudad de México, C.P. 06500.

A la fecha, el desempeño del Auditor Externo ha sido satisfactorio y acorde con lo esperado y acordado. En consecuencia, este Comité de Auditoría no tiene objeciones respecto a su desempeño durante el ejercicio 2024.

### **Quejas**

Durante el periodo objeto de este informe, el Comité de Auditoría no recibió comentarios ni quejas por parte de tenedores de CBFIs, miembros del Comité Técnico, directivos relevantes, empleados o terceros en relación con los controles internos de Fibra Upsite o asuntos relacionados. Asimismo, no se presentaron denuncias sobre irregularidades.

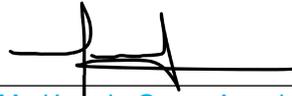
### **Diferencias con la Administración**

A la fecha de este informe, el Comité de Auditoría no ha tenido discrepancias de opinión con los directivos relevantes de Fibra Upsite, ni con los auditores externos.

(Sigue página de firma)

**ESTA ES UNA PÁGINA DE FIRMAS DEL REPORTE ANUAL DEL COMITÉ DE AUDITORÍA  
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2024**

Ciudad de México, a 7 de marzo de 2025

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Mariángela Garza Amador', written over a horizontal line.

**Mariángela Garza Amador**  
Presidenta del Comité de Auditoría

**FIBRA UPSITE  
INFORME ANUAL DEL COMITÉ DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS CORRESPONDIENTE AL  
EJERCICIO 2024**

**A la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores y miembros del Comité Técnico de Fibra Upsite, informó lo siguiente:**

El suscrito, en mi carácter de presidente del Comité de Practicas Societarias del Fideicomiso Irrevocable de Administración número 3218, de fecha 12 de junio de 2018 (el “Fideicomiso” y/o “Fibra Upsite”), en cumplimiento a lo establecido en el Fideicomiso y en las disposiciones aplicables de la Ley del Mercado de Valores, someto a su consideración el reporte anual de este Comité, relativo al ejercicio que comprende del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024.

El Comité de Prácticas Societarias se integró de la siguiente manera:

<b>Comité Prácticas Societarias</b>	<b>Cargo</b>	<b>Calidad</b>
José Antonio Martí Cotarelo	Presidente	Independiente
Lenora Marie Suki	Miembro	Independiente
Claudia Alva Domínguez	Miembro	Independiente

Durante el ejercicio que comprende del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024, el Comité de Prácticas Societarias sesionó en 2 (dos) ocasiones.

Los asuntos relevantes que se atendieron y respecto de los cuales este Comité emitió opinión y/o recomendación al Comité Técnico, fueron los siguientes:

- **Febrero 21 de 2024**

- I. Recomendación al Comité Técnico sobre el cumplimiento de KPIs 2023.
- II. Recomendación al Comité Técnico sobre la renovación del Seguro de D&Os.
- III. Análisis de la autoevaluación de los miembros independientes del Comité Técnico.

- **Octubre 17 de 2024**

- I. Recomendación al Comité Técnico para aprobar el presupuesto de costos y gastos de operación del Administrador, así como la mecánica, el techo para desviaciones y contingencias, para el ejercicio 2025.
- II. Recomendación al Comité Técnico para su recomendación a la Asamblea de Tenedores el aumento a los emolumentos de los miembros independientes del Comité Técnico y de los comités de apoyo.
- III. Toma de nota del cuestionario de autoevaluación a los miembros independientes del Comité Técnico.

Asimismo, se hace constar que el Comité de Prácticas Societarias ha tenido, en todo momento, comunicación y acceso libre y directo con el personal del Administrador del Fideicomiso.

*(Sigue página de firma)*

**ESTA ES UNA PÁGINA DE FIRMAS DEL REPORTE ANUAL DEL COMITÉ DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS  
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2024**

Ciudad de México, a 7 de marzo de 2025

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'José Antonio Martí Cotarelo', written over a horizontal line.

---

**José Antonio Martí Cotarelo**  
Presidente del Comité de Prácticas Societarias

**FIBRA UPSITE**  
**REPORTE ANUAL DEL COMITÉ DE INVERSIONES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2024**

**A la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores y miembros del Comité Técnico de Fibra Upsite, informo lo siguiente:**

El suscrito, en mi carácter de presidente del Comité de Inversiones del Fideicomiso Irrevocable de Administración número 3218, de fecha 12 de junio de 2018 (el “Fideicomiso” y/o “Fibra Upsite”), en cumplimiento a lo establecido en el Fideicomiso y en las disposiciones aplicables de la Ley del Mercado de Valores, someto a su consideración el reporte anual de este Comité relativo al ejercicio que comprende del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024.

El Comité de Inversiones se integró de la siguiente manera:

<b>Comité Inversiones</b>	<b>Cargo</b>	<b>Calidad</b>
Javier Fernández Guerra	Presidente	Independiente
Alejandro Ituarte Egea	Miembro	Patrimonial
Roque Alonso Trujillo Quintana	Miembro	Patrimonial

Durante el ejercicio que comprende del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024, el Comité de Inversiones sesionó en 1 (una) ocasión.

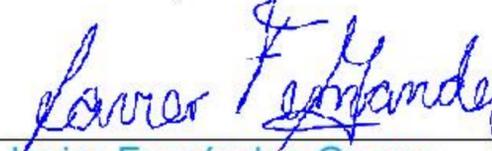
Los asuntos relevantes que se atendieron y respecto de los cuales este Comité de Inversiones emitió opinión y/o recomendación al Comité Técnico, fueron los siguientes:

- **Noviembre 27 de 2024**

- I. Informe sobre las acciones estratégicas que está llevando al cabo el Administrador.
- II. Análisis y mecánica para una posible Distribución.

Asimismo, se hace constar que el Comité de Inversiones ha tenido, en todo momento, comunicación y acceso libre y directo con el Administrador de Fibra Upsite.

Ciudad de México, a 7 de marzo de 2025

  
Javier Fernández Guerra

Presidente del Comité de Inversiones

**FIBRA UPSITE**  
**REPORTE ANUAL DEL COMITÉ DE NOMINACIONES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2024**

**A la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores, miembros del Comité Técnico y del Administrador de Fibra Upsite, informo lo siguiente:**

El suscrito, en mi carácter de presidente del Comité de Nominaciones del Fideicomiso Irrevocable de Administración número 3218, de fecha 12 de junio de 2018 (el “Fideicomiso” y/o “Fibra Upsite”), en cumplimiento a lo establecido en el Fideicomiso y en las disposiciones aplicables de la Ley del Mercado de Valores, someto a su consideración el reporte anual de este Comité, relativo al ejercicio que comprende del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024.

El Comité de Nominaciones se integró de la siguiente manera:

<b>Comité de Nominaciones</b>	<b>Cargo</b>	<b>Calidad</b>
Javier Fernández Guerra	Presidente	Independiente
Alejandro Ituarte Egea	Miembro	Patrimonial
Roque Alonso Trujillo Quintana	Miembro	Patrimonial

Durante el ejercicio que comprende del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024, el Comité de Nominaciones no sesionó.

Asimismo, se hace constar que el Comité de Nominaciones ha tenido, en todo momento, comunicación y acceso libre y directo con el personal del Administrador del Fideicomiso y demás Comités.

Ciudad de México, a 7 de marzo de 2025



**Javier Fernández Guerra**  
Presidente del Comité de Nominaciones

## **“Apéndice II”**

Estados Financieros Auditados.

**Fideicomiso Irrevocable  
No. F/3218  
(Banco Actinver, S. A., Institución  
de Banca Múltiple, Grupo Financiero  
Actinver)**

Estados financieros al 31 de  
diciembre de 2024, 2023 y 2022,  
e Informe de los auditores  
independientes del 7 de marzo de  
2025



**Fideicomiso Irrevocable No. F/3218**  
**(Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo**  
**Financiero Actinver)**

**Informe de los auditores independientes y**  
**estados financieros 2024, 2023 y 2022**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
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	9



## **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 2024, 2023 y 2022, 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 2024, 2023 y 2022, así como su desempeño financiero y flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF" o "IFRS", por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

### ***Fundamentos de la opinión***

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades de los Auditores Independientes sobre la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso 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.



## ***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***

Como se explica en la Nota 4 de los estados financieros adjuntos, para estimar el valor razonable de las Propiedades de Inversión, el Fideicomiso junto con el apoyo de un perito valuador independiente, eligió la técnica de valuación que consideró más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada Propiedad de Inversión, tal y como lo señala la IFRS 13 "Medición del Valor Razonable", que consiste en un ponderado de diversos enfoques, incluyendo el de valor de capitalización de ingresos según el contrato actual y mercado, capitalización directa y de mercado por comparación de inmuebles del mismo sector.

La prueba de la estimación del valor razonable de las propiedades de inversión fue significativa para nuestra auditoría debido a que el proceso de valuación es complejo. Nuestros procedimientos incluyeron la estimación del valor razonable de las propiedades con el uso de especialistas internos mediante diferentes elementos disponibles en las circunstancias, utilizando metodologías comparables sobre una muestra del portafolio.

Además, hemos validado la integridad de las propiedades consideradas en la valuación; las competencias técnicas del perito independiente que apoya a la Administración.

Las revelaciones del Fideicomiso sobre las propiedades de inversión están incluidas en la Nota 6 de los Estados Financieros. Si existiese algún cambio en los supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente y afectar los Estados Financieros. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron razonables.

## ***Otra información incluida en el documento que contiene los estados financieros auditados***

La Administración del Fideicomiso es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la información que será incorporada en el Reporte Anual que el Fideicomiso 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"). El Reporte Anual se espera que esté disponible para nuestra lectura 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 el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Si basado en el trabajo que hemos realizado, concluimos que hay error material en la otra información, tendríamos que reportar ese hecho. No tenemos nada que reportar sobre este asunto.



## **Responsabilidad 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 Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes 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 supervisar el proceso de información financiera del Fideicomiso.

## **Responsabilidad del auditor independiente sobre 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 el escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Nosotros también:

- a) 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.
- b) 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.
- c) Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- d) 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.



- e) 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. Luis Eduardo Segovia Espinosa  
Ciudad de México, México  
7 de marzo de 2025



## 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 2024, 2023 y 2022

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

<b>Activo</b>	<b>Notas</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Activo circulante:</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 1,373,971	\$ 600,662	\$ 493,966
Cuentas por cobrar a clientes-neto		-	1,277	7
Otras cuentas por cobrar		2,835	1,596	1,465
Impuesto al valor agregado por recuperar		<u>73,972</u>	<u>180,841</u>	<u>195,856</u>
Total del activo circulante		<u>1,450,778</u>	<u>784,376</u>	<u>691,294</u>
<b>Activo no circulante:</b>				
Efectivo restringido	5	8,576	6,756	6,090
Otros activos		1,098	3,851	2,760
Propiedades de inversión	6	<u>5,104,699</u>	<u>3,803,289</u>	<u>3,472,640</u>
Total del activo no circulante		<u>5,114,373</u>	<u>3,813,896</u>	<u>3,481,490</u>
Total del activo		<u>\$ 6,565,151</u>	<u>\$ 4,598,272</u>	<u>\$ 4,172,784</u>
<b>Pasivo y patrimonio</b>				
<b>Pasivo circulante:</b>				
Porción circulante de deuda a largo plazo	7	\$ 43,944	\$ 22,948	\$ 9,175
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados y partes relacionadas	8	4,367	50,077	83,587
Rentas cobradas por anticipado		<u>3,256</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total pasivo circulante		<u>51,567</u>	<u>73,025</u>	<u>92,762</u>
Rentas cobradas por anticipado		23,369	19,248	20,357
Deuda a largo plazo	7	2,315,683	1,450,314	1,014,638
Depósitos en garantía		<u>25,578</u>	<u>20,700</u>	<u>17,037</u>
Total pasivo no circulante		<u>2,364,630</u>	<u>1,490,262</u>	<u>1,052,032</u>
Total del pasivo		<u>2,416,197</u>	<u>1,563,287</u>	<u>1,144,794</u>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes:</b>				
Patrimonio contribuido	10	1,919,050	1,919,050	1,919,050
Resultados acumulados		2,220,181	1,115,935	1,108,940
Valuación de recompra de CBFIs		<u>9,723</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total del patrimonio		<u>4,148,954</u>	<u>3,034,985</u>	<u>3,027,990</u>
Total del pasivo y patrimonio		<u>\$ 6,565,151</u>	<u>\$ 4,598,272</u>	<u>\$ 4,172,784</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 2024, 2023 y 2022

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$), excepto la utilidad neta e integral por CBFI que se presenta en pesos mexicanos

	Notas	2024	2023	2022
<b>Operaciones continuas:</b>				
Ingresos por arrendamiento		\$ 255,110	\$ 176,504	\$ 118,116
Ingresos por CAM		<u>18,621</u>	<u>12,264</u>	<u>-</u>
		273,731	188,768	118,116
Costos de operación		22,687	16,007	22,351
Gastos de administración	13	<u>104,321</u>	<u>131,297</u>	<u>172,350</u>
Utilidad (Pérdida) de operación		146,723	41,464	(76,585)
Otros ingresos (gastos)		475	(5,109)	4,398
<b>Resultado integral de financiamiento:</b>				
Intereses a favor y productos financieros		35,474	19,235	3,477
Intereses a cargo		(120,379)	(78,260)	(40,135)
(Pérdida) utilidad cambiaria – Neta		<u>(224,763)</u>	<u>108,115</u>	<u>9,625</u>
Total resultado integral de financiamiento		(309,668)	49,090	(27,033)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	6	<u>1,266,716</u>	<u>(78,450)</u>	<u>113,774</u>
Utilidad neta del año		<u>1,104,246</u>	<u>6,995</u>	<u>14,554</u>
Valuación de recompra de CBFIs		<u>9,723</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Utilidad neta e integral del año		<u>1,113,969</u>	<u>6,995</u>	<u>14,554</u>
Utilidad neta e integral básica por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario (CBFI)	11	19.8013	0.1243	0.2587
Utilidad neta e integral diluida por CBFI	11	8.2822	0.0520	0.1082
Promedio ponderado de CBFIs en circulación		<u>56,257,365</u>	<u>56,257,365</u>	<u>56,257,365*</u>
Promedio ponderado de CBFIs en circulación con efectos de dilución		<u>134,502,076**</u>	<u>134,502,076**</u>	<u>134,502,076**</u>

\* De este número de CBFIs 3,290,867, 2,519,833 y 2,142,833 no habían sido entregados al cierre del 2022, 2023 y 2024.

\*\* Este número considera 78,244,711 CBFIs que pueden ser ofertados públicamente en México y en el extranjero.

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 2024, 2023 y 2022

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Patrimonio	Resultados acumulados	Valuación de recompra de CBFIs	Total del patrimonio de los fideicomitentes
Saldos al inicio de 2022	\$ 1,919,050	\$ 1,094,386	\$ -	\$ 3,013,436
Utilidad neta e integral del año	<u>-</u>	<u>14,554</u>	<u>-</u>	<u>14,554</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2022	1,919,050	1,108,940	<u>-</u>	3,027,990
Utilidad neta e integral del año	<u>-</u>	<u>6,995</u>	<u>-</u>	<u>6,995</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2023	1,919,050	1,115,935	-	3,034,985
Utilidad neta e integral del año	<u>-</u>	<u>1,104,246</u>	<u>9,723</u>	<u>1,113,969</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2024	<u>\$ 1,919,050</u>	<u>\$ 2,220,181</u>	<u>\$ 9,723</u>	<u>\$ 4,148,954</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 2024, 2023 y 2022

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

Método indirecto

	2024	2023	2022
Flujo de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta del año	\$ 1,113,969	\$ 6,995	\$ 14,554
Ajustes por:			
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(1,266,716)	78,450	(113,774)
Utilidad cambiaria no realizada	334,382	(158,402)	(62,022)
Partidas relacionadas con actividades de inversión:			
Intereses a favor	(35,474)	(19,235)	(3,477)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:			
Intereses a cargo	<u>120,378</u>	<u>78,260</u>	<u>40,135</u>
	266,539	(13,932)	(124,584)
Cambios en el capital de trabajo:			
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por cobrar a clientes	1,277	(1,270)	74,870
Otras cuentas por cobrar y otros activos	1,513	(1,222)	(2,230)
Impuesto al valor agregado por recuperar	106,870	15,015	(81,235)
(Disminución) aumento en:			
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	(45,710)	(33,510)	73,392
Depósitos en garantía	4,878	3,663	3,900
Rentas cobradas por anticipado	<u>7,376</u>	<u>(1,109)</u>	<u>(43,855)</u>
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de operación	342,743	(32,365)	(99,742)
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Intereses a favor efectivamente cobrados	35,474	19,235	3,477
Propiedades de inversión	<u>(34,694)</u>	<u>(409,099)</u>	<u>(623,151)</u>
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de inversión	780	(389,864)	(619,674)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:			
Pagos por préstamos	(32,458)	(8,191)	(582)
Obtención de deuda	584,442	616,042	573,483
Intereses a cargo efectivamente pagados	<u>(120,378)</u>	<u>(78,260)</u>	<u>(40,135)</u>
Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento	431,606	529,591	532,766
Aumento (disminución) neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	775,129	107,362	(186,650)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del período	<u>607,418</u>	<u>500,056</u>	<u>686,706</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	<u>\$ 1,382,547</u>	<u>\$ 607,418</u>	<u>\$ 500,056</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 2024, 2023 y 2022

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.

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 (CBFIs);
- 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.

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 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 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 de Costos y Gastos de Operación, el Administrador solicitará el pago correspondiente que requerirá la autorización previa del Comité Técnico. Todo gasto extraordinario no contemplado por el Presupuesto de Costos y Gastos de Operación 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 que por lo que se refiere al trimestre que se encuentre corriente durante la Fecha de Liquidación de la Oferta Pública dicha contraprestación deberá pagarse 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.

Inicialmente los “KPIs” 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 ingreso operativo neto sobre la base de “mismas tiendas”.

Los indicadores clave de desempeño y sus métricas serán determinados por el Comité Técnico, en conjunto con el Administrador, y podrán variar año con año. 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 Oportunidades de Inversión.

La forma de pago del Incentivo por Desempeño será con base en el cumplimiento 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. Dentro de los 45 días naturales siguientes al cierre del ejercicio fiscal inmediato anterior, el Comité Técnico llevará a cabo la cuantificación final y los ajustes que correspondan al monto del Incentivo por Desempeño, el cual deberá quedar pagado íntegramente en o antes de 60 días naturales posteriores al cierre del ejercicio fiscal inmediato anterior.

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;

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 CBFIs, 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 CBFIs 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 CBFIs 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.

Se aprobó que el total de CBFIs que constituyen el Bono de Socios Fundadores incluyendo los relativos a la Oferta Pública Inicial y los relativos a la Oferta Pública inicial y los relativos a la Suscripción Preferente, es decir 3,274,238 CBFIs, sean liberados conforme el programa o supuestos resueltos.

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.

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.

De lo anterior, durante 2024, se han recomprado 5% que representan 2,812,868 certificados a precio promedio de \$28.33 equivalente a \$79,676,917. La Administración estima que en la Asamblea marzo de 2025, se cancelen las recompras realizadas.

## 2. Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas

### a. *Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas ("IFRS" o "IAS") que son obligatorias para el año en curso*

#### ***Modificaciones a la IAS 7 Estado de Flujos de Efectivo y a la IFRS 7 Instrumentos Financieros: Información a revelar sobre Acuerdos de Financiamiento de Proveedores.***

El grupo ha adoptado las enmiendas a la IAS 7 y a la IFRS 7 tituladas Acuerdos de Financiamiento de Proveedores por primera vez en el año en curso.

Las modificaciones añaden un objetivo de revelación a la IAS 7 que establece que una entidad está obligada a revelar información sobre sus acuerdos financieros con proveedores que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los efectos de dichos acuerdos sobre los pasivos y flujos de efectivo de la entidad. Además, se modifica la IFRS 7 para añadir los acuerdos de financiamiento de proveedores como ejemplo dentro de los requisitos para revelar información sobre la exposición de una entidad a la concentración del riesgo de liquidez.

Las modificaciones contienen disposiciones transitorias específicas para el primer período anual de presentación de informes en el que el grupo aplica las modificaciones. De acuerdo con las disposiciones transitorias, una entidad no está obligada a revelar:

- Información comparativa de los periodos sobre los que se informa presentados antes del comienzo del ejercicio anual sobre el que se informa en el que la entidad aplica por primera vez dichas modificaciones.
- La información requerida por la NIC 7:44H (b)(ii)–(iii) al comienzo del ejercicio anual sobre el que se informa en el que la entidad aplica por primera vez dichas modificaciones.

La nota (*incluir referencia*) proporciona las divulgaciones requeridas relacionadas con estas enmiendas.



En el año, el Fideicomiso ha aplicado enmiendas a las IFRS 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 2024. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados

*Modificaciones a la IAS 1  
Clasificación de los  
Pasivos como Corrientes  
o No Corrientes*

El grupo ha adoptado las enmiendas a la IAS 1, publicadas en enero de 2020, por primera vez en el año en curso.

Las modificaciones afectan únicamente la presentación de los pasivos como corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera y no el importe o momento de reconocimiento de cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o a la información revelada sobre esas partidas.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes está basada en los derechos que existen al final del periodo sobre el que se informa, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo, explican que los derechos existen si se cumplen los convenios financieros (covenants) al final del periodo sobre el que se informa, e introducen una definición de "liquidación" para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos o servicios.

*Modificaciones a la IAS 1  
– (Pasivos no corrientes  
con convenios  
financieros)*

El grupo ha adoptado las modificaciones a la IAS 1, publicadas en noviembre de 2022, por primera vez en el año en curso.

Las enmiendas especifican que sólo los convenios financieros que una entidad está obligada a cumplir en o antes del final del periodo sobre el que se informa, afectan al derecho de la entidad a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses después de la fecha sobre la que se informa (y por lo tanto deben tenerse en cuenta al evaluar la clasificación del pasivo como corriente o no corriente). Dichos convenios financieros afectan si los derechos existen al final del periodo sobre el que se informa, incluso si el cumplimiento del convenio financiero se evalúa sólo después de la fecha sobre la que se informa (por ejemplo, un convenio financiero basado en la situación financiera de la entidad en la fecha de reporte en el que se evalúa el cumplimiento con fecha posterior a la fecha de reporte).

El IASB también especifica que el derecho a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses después de la fecha sobre la que se informa no se ve afectado si una entidad sólo tiene que cumplir con un convenio financiero después del período sobre el que se informa. Sin embargo, si el derecho de la entidad a diferir la liquidación de un pasivo está sujeto a que la entidad cumpla con los convenios financieros dentro de los doce meses posteriores al período sobre el que se informa, la entidad revelará información que permita a los usuarios de los estados financieros comprender el riesgo de que los pasivos sean reembolsables dentro de los doce meses posteriores al período sobre el que se informa. Esto incluiría información sobre los convenios financieros (incluyendo la naturaleza de los convenios financieros y cuándo se requiere que la entidad los cumpla), el importe en libros de los pasivos relacionados y los hechos y circunstancias, si los hubiere, que indiquen que la entidad puede tener dificultades para cumplir con los convenios financieros.



### ***Normas IFRS emitidas que aún no son efectivas***

A la fecha de autorización de estos estados financieros, el Grupo no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero no son aún efectivas.

En la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, la Entidad no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

<i>Enmiendas a la IAS 21</i>	<i>Falta de intercambiabilidad</i>
<i>IFRS 18</i>	<i>Presentación y Revelaciones en los Estados Financieros</i>
<i>IFRS 19</i>	<i>Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Divulgaciones</i>

La administración 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 la NIC 21 Los Efectos de las Variaciones en los Tipos de Cambio referente a Falta de Intercambiabilidad***

Las enmiendas especifican cómo evaluar si una moneda es intercambiable y cómo determinar el tipo de cambio cuando no lo es.

Las enmiendas establecen que una moneda es intercambiable con otra moneda cuando una entidad es capaz de obtener la otra moneda dentro de un marco de tiempo que permite una demora administrativa normal y a través de un mecanismo de mercado o cambio en el que una transacción de cambio crearía derechos y obligaciones exigibles.

Una entidad evalúa si una moneda es intercambiable con otra moneda en una fecha de medición y para un propósito específico. Si una entidad no es capaz de obtener más que una cantidad insignificante de la otra moneda en la fecha de medición para el propósito especificado, la moneda no es intercambiable a la otra moneda.

La evaluación de si una moneda es intercambiable por otra depende de la capacidad de la entidad para obtener la otra moneda y no de su intención o decisión de hacerlo.

Cuando una moneda no es intercambiable con otra moneda en una fecha de medición, se requiere que la entidad estime el tipo de cambio de esa fecha. El objetivo de una entidad al estimar el tipo de cambio es reflejar la tasa a la que tendría lugar una transacción ordenada en la fecha de medición entre participantes del mercado en las condiciones económicas prevalecientes.

Las modificaciones no especifican cómo una entidad estima el tipo de cambio al contado para cumplir este objetivo. Una entidad puede utilizar un tipo de cambio observable sin ajuste u otra técnica de estimación. Ejemplos de un tipo de cambio observable incluyen:

- Un tipo de cambio al contado para un propósito distinto de aquel para el cual una entidad evalúa la intercambiabilidad.
- El primer tipo de cambio al que una entidad puede obtener la otra moneda para el propósito especificado después de que se restablezca la intercambiabilidad de la moneda (primer tipo de cambio subsiguiente).

Una entidad que utilice otra técnica de estimación podrá utilizar cualquier tipo de cambio observable—incluidos los tipos de cambio de transacciones en mercados o mecanismos de cambio que no creen derechos y obligaciones exigibles— y ajustar ese tipo de cambio, según sea necesario, para cumplir con el objetivo establecido anteriormente.



Cuando una entidad estima un tipo de cambio al contado debido a que una moneda no es intercambiable con otra moneda, se requiere que la entidad revele información que permita a los usuarios de sus estados financieros comprender cómo el hecho de que la moneda no sea intercambiable a otra moneda afecta, o se espera que afecte, el rendimiento financiero, la posición financiera y los flujos de efectivo de la entidad.

Las enmiendas añaden un nuevo apéndice como parte integrante de la IAS 21. El apéndice incluye orientación para la aplicación de los requisitos introducidos por las enmiendas. Las enmiendas también añaden nuevos Ejemplos Ilustrativos que acompañan a la IAS 21, que ilustran cómo una entidad podría aplicar algunos de los requisitos en situaciones hipotéticas basadas en los hechos limitados presentados.

Además, el IASB realizó modificaciones consecuentes a la IFRS 1 para alinearse con la IAS 21 revisada y hacer referencia a ella para evaluar la intercambiabilidad.

Las modificaciones son efectivas para los períodos de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2025, y se permite su aplicación anticipada. No se permite a una entidad aplicar las modificaciones de forma retroactiva. En su lugar, se requiere que una entidad aplique las disposiciones transitorias específicas incluidas en las enmiendas.

Los administradores de la compañía prevén que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en periodos futuros.

#### ***IFRS 18 Presentación Información a Revelar en los Estados Financieros***

La IFRS 18 sustituye a la IAS 1, manteniendo sin cambios muchos de los requisitos de la IAS 1 y complementándolos con nuevos requisitos. Además, algunos párrafos de la IAS 1 se han trasladado a la NIC 8 y a la IFRS 7. Adicionalmente, el IASB ha realizado modificaciones menores a la IAS 7 y a la IAS 33 Ganancias por Acción.

La IFRS 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 IFRS 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 IAS 7 y a la IAS 33, así como las enmiendas a la IAS 8 revisada y a la IFRS 7, entran en vigor cuando una entidad aplica la IFRS 18. La IFRS 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.

#### ***IFRS 19 Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Información a revelar***

La IFRS 19 permite a una subsidiaria elegible, proporcionar información reducida al aplicar las IFRS en sus estados financieros.

Una subsidiaria es elegible para la reducción de información a revelar si no tiene responsabilidad pública y su matriz final o cualquier matriz intermedia produce estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las IFRS.

La IFRS 19 es opcional para las subsidiarias que son elegibles y establece los requisitos de divulgación para las subsidiarias que eligen aplicarla.

Una entidad solo puede aplicar la IFRS 19 si, al final del periodo sobre el que se informa:



- Es una subsidiaria (esto incluye una matriz intermedia)
- No tiene responsabilidad pública, y
- Su matriz final o cualquier matriz intermedia produce estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las IFRS.

Una subsidiaria tiene responsabilidad pública si:

- Sus instrumentos de deuda o capital se negocian en un mercado público o está en proceso de emitir dichos instrumentos para su negociación en un mercado público (una bolsa de valores nacional o extranjera o un mercado extrabursátil, incluidos los mercados locales y regionales), o
- Mantiene activos en calidad de fiduciario para un amplio grupo de personas ajenas a la empresa como uno de sus principales negocios (por ejemplo, bancos, cooperativas de crédito, entidades de seguros, corredores/agentes de valores, fondos mutuos y bancos de inversión a menudo cumplen con este segundo criterio).

Las entidades elegibles pueden aplicar la IFRS 19 en sus estados financieros consolidados, separados o individuales. Una matriz intermedia elegible que no aplique la IFRS 19 en su estado financiero consolidado puede hacerlo en sus estados financieros separados.

La nueva norma es efectiva para los períodos de notificación que comiencen a partir del 1 de enero de 2027 y se permite su aplicación anticipada. Si una entidad opta por aplicar la IFRS 19 para un periodo sobre el que se informa anterior al periodo sobre el que se informa en el que aplica por primera vez la IFRS 18, se le exige que aplique un conjunto modificado de requisitos de información a revelar establecidos en un apéndice de la IFRS 19. Si una entidad opta por aplicar la IFRS 19 para un periodo anual sobre el que se informa antes de aplicar las modificaciones a la IAS 21, no está obligada a aplicar los requisitos de información a revelar de la IFRS 19 con respecto a la Falta de Intercambiabilidad.

### 3. Políticas contables materiales

#### a. *Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el IASB.

#### b. *Bases de presentación*

Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés) y sus Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (“IASB” por sus siglas en inglés), 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. **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:

	<b>Originalmente reportado</b>	<b>(Decremento) incremento en las reclasificaciones</b>	<b>Reclasificación retroactiva</b>
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)

- 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 , 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 consiste en efectivo y equivalentes de efectivo 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.

***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 del valor de los 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.



### *Baja de activos financieros*

El Fideicomiso da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo son transferidos a otra entidad.

### *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.

### *Derivados implícitos*

Los derivados implícitos en un contrato anfitrión no derivado se tratan como derivados por separado cuando sus riesgos y características no están cercanamente relacionados con los del contrato anfitrión y dicho contrato no se valúa a valor razonable a través de pérdidas y ganancias. Fibra Upsite ha determinado que no tiene ningún derivado implícito en sus contratos de arrendamiento.

- 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.

Una propiedad de inversión se elimina al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos por disposición y el valor en libros del activo) se incluye en el estado de resultados en el periodo en que la propiedad es dada de baja.



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.

Una propiedad de inversión se da de baja a su disposición o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente fuera de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su disposición. Cualquier ganancia o pérdida surgida al dar de baja la propiedad (calculado como la diferencia entre los ingresos netos y el valor contable de los inmuebles de inversión) se incluye en utilidad o pérdida en el período en el cual la propiedad se da de baja.

- 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.
- 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. Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo 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.

*Adquisición de propiedades de inversión o combinaciones de negocios*

La administración usa su juicio profesional para determinar si la adquisición de una propiedad, o un portafolio de propiedades, representan una combinación de negocios o una adquisición de activos. Dicha determinación podría tener un impacto significativo en cómo se contabilizan los activos adquiridos y los pasivos asumidos, tanto en su reconocimiento inicial como en ejercicios posteriores.

*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.



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.

5. **Efectivo y equivalentes de efectivo**

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Efectivo en bancos	\$ 98	\$ 4,063	\$ 4,028
Equivalentes de efectivo	1,373,873	596,599	489,938
Efectivo restringido	<u>8,576</u>	<u>6,756</u>	<u>6,090</u>
Total	<u>\$ 1,382,547</u>	<u>\$ 607,418</u>	<u>\$ 500,056</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 2023	Adquisiciones (Bajas y traspasos)	Adiciones por construcciones y/o gastos notariales	Efecto por ajuste de valuación	Saldos al 31 de diciembre de 2024
Centro II	\$ 112,200	\$ -	\$ -	\$ 300	\$ 112,500
Bajío II	209,000	-	-	30,000	239,000
Bajío IV	384,400	-	-	15,800	400,200
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>\$ 34,694</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
Centro II	\$ 112,100	\$ -	\$ -	\$ 100	\$ 112,200
Bajío II	227,000	-	-	(18,000)	209,000
Bajío IV	368,600	-	-	15,800	384,400
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>

Propiedad	Saldos al 31 de diciembre de 2021	Adquisiciones (Bajas y traspasos)	Adiciones por construcciones y/o gastos notariales	Efecto por ajuste de valuación	Saldos al 31 de diciembre de 2022
Norte II	\$ 219,517	\$ (219,517)	\$ -	\$ -	\$ -
Centro II	110,700	-	-	1,400	112,100
Bajío II	225,500	-	-	1,500	227,000
Bajío IV	277,700	-	-	90,900	368,600
Infraestructura, mejoras y construcción	<u>1,902,298</u>	<u>219,517</u>	<u>623,151</u>	<u>19,974</u>	<u>2,764,940</u>
Saldo final	<u>\$ 2,735,715</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 623,151</u>	<u>\$ 113,774</u>	<u>\$ 3,472,640</u>

La infraestructura, mejoras y construcción al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 se presenta a continuación:

Edificio	Saldos al 31 de diciembre de 2023	Inversiones	Reclasificaciones	Efecto por ajuste de valuación	Saldos al 31 de diciembre de 2024
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
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>



Edificio	Saldos al 31 de diciembre de 2020	Inversiones	Reclasificaciones	Efecto por ajuste de valuación	Saldos al 31 de diciembre de 2022
Noroeste I	\$ 765,049	\$ -	\$ 93,944	\$ 37,832	\$ 896,825
Norte II	620,690	623,151	231,117	25,208	1,500,166
Centro III	374,782	-	-	(43,066)	331,716
Infraestructura, mejoras y construcción	<u>141,777</u>	<u>-</u>	<u>(105,544)</u>	<u>-</u>	<u>36,233</u>
Saldo final	<u>\$ 1,902,298</u>	<u>\$ 623,151</u>	<u>\$ 219,517</u>	<u>\$ 19,974</u>	<u>\$ 2,764,940</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.

## 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 cuál 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
2025	\$ 43,944
2026	58,586
2027	70,804
2028	76,465
2029 y posteriores	<u>2,120,505</u>
	2,370,304
Menos costos de emisión:	<u>(10,677)</u>
Total	<u>\$ 2,359,627</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 2024, 2023 y 2022. 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 2024, 2023 y 2022.

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 2024, 2023 y 2022 a \$8,576, \$6,756 y \$6,090, respectivamente.

**8. Transacciones con partes relacionadas**

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, un importe de \$97,269, \$82,669 y \$62,771, 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 2024, 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 2024, 2023 y 2022, Fibra Upsite mantiene los siguientes instrumentos financieros por categoría:

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Activos financieros:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,373,971	\$ 600,662	\$ 493,966
Cuentas por cobrar a clientes	-	1,277	7
Otras cuentas por cobrar	2,835	1,596	1,465
Pasivos financieros:			
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	\$ 4,367	\$ 50,077	\$ 83,587
Prestamos con instituciones financieras	2,359,627	1,473,262	1,023,813

### *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 1 de diciembre de 2024 el valor razonable de la deuda es \$ 2,294,865.

### *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 2024	Tasa de interés efectiva	3 meses	6 meses	1 año	Mas 1 año	Total
Préstamos con instituciones financieras	3.18, 3.85, 8.62, 6.15 y 7.19%	\$ 25,583	\$ 27,025	\$ 57,514	\$ 2,443,897	\$ 2,554,019
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados		<u>13,565</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13,565</u>
<b>Total</b>		<b><u>\$ 39,148</u></b>	<b><u>\$ 27,025</u></b>	<b><u>\$ 57,514</u></b>	<b><u>\$ 2,443,897</u></b>	<b><u>\$ 2,567,584</u></b>
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, 6.15 y 7.19%	\$ 28,359	\$ 30,338	\$ 61,863	\$ 1,954,093	\$ 2,074,653
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados		<u>50,077</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>50,077</u>
<b>Total</b>		<b><u>\$ 78,436</u></b>	<b><u>\$ 30,338</u></b>	<b><u>\$ 61,863</u></b>	<b><u>\$ 1,954,093</u></b>	<b><u>\$ 2,124,730</u></b>
Al 31 de diciembre de 2022	Tasa de interés efectiva	3 meses	6 meses	1 año	Mas 1 año	Total
Préstamos con instituciones financieras	3.18, 3.85, 6.15 y 7.19%	\$ 15,682	\$ 15,682	\$ 33,590	\$ 1,304,887	\$ 1,369,841
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados		<u>83,587</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>83,587</u>
<b>Total</b>		<b><u>\$ 99,269</u></b>	<b><u>\$ 15,682</u></b>	<b><u>\$ 33,590</u></b>	<b><u>\$ 1,304,887</u></b>	<b><u>\$ 1,453,428</u></b>

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 2024 disminuiría en \$9,579. 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 2024.



*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. Durante el ejercicio 2019, el Fideicomiso utilizó 7,056,769 CBFIs para la adquisición de tres propiedades de inversión por un valor de \$261,100 a un valor unitario de \$37 pesos por CBFI. El valor reconocido es el precio de venta.
- c. Durante el año 2020, los Tenedores aprobaron la emisión de 100,000,000 de CBFIs. Estos títulos aún no se han expedido.
- d. En el mes de julio de 2020, se utilizaron 1,347,410 CBFIs para liquidar un pasivo por \$49,854.
- e. Con fecha 31 de julio de 2020 y 6 de agosto de 2020, se liquidaron 22,510,643 CBFIs, equivalentes a \$832,894 como parte de dos suscripciones distribuidas entre los entonces tenedores. Se incurrieron en \$11,119 de gastos de emisión.

Al 31 de diciembre de 2024, los CBFIs, están distribuidos de la siguiente forma:

	<b>CBFIs</b>
Oferta Pública Inicial	18,280,876
CBFIs utilizados para diversas operaciones	14,118,436
Suscripciones posteriores y pago de pasivos	23,858,053
Tesorería	<u>78,244,711</u>
	<u><u>134,502,076</u></u>

Durante el año 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 que aún no se ha ejecutado.

## 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.

La utilidad diluida por CBFI se calcula dividiendo la utilidad neta e integral del período entre la suma del promedio ponderado de CBFIs en circulación y el número de CBFIs promedio ponderado por los efectos de certificados diluidos.

	2024	2023	2022
Utilidad neta	\$ 1,113,969	\$ 6,995	\$ 14,554
CBFIs:			
Número de certificados promedio ponderados en circulación	56,257,365	56,257,365	56,257,365



	2024	2023	2022
Efecto de dilución asociado	<u>78,244,711</u>	<u>78,244,711</u>	<u>78,244,711</u>
Número de certificados promedio ponderados ajustados por el efecto de dilución	<u>134,502,076</u>	<u>134,502,076</u>	<u>134,502,076</u>
Utilidad neta básica por CBFi en pesos	<u>\$ 19,8013</u>	<u>\$ 0.1243</u>	<u>\$ 0.2587</u>
Utilidad neta diluida por CBFi en pesos	<u>\$ 8.2822</u>	<u>\$ 0.0520</u>	<u>\$ 0.1082</u>

## 12. 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.

## 13. Gastos de administración

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, los gastos de administración se analizan como se muestra a continuación:

	2024	2023	2022
Fideicomiso	\$ 2,509	\$ 2,531	\$ 2,370
Administrador	97,270	82,669	62,771
Porción Variable de Sueldos y Salarios	-	39,545	95,946
Auditoría	985	930	800
Emolumentos	1,924	1,932	1,680
Seguros	820	238	266
Otros <sup>(1)</sup>	<u>813</u>	<u>3,452</u>	<u>8,517</u>
Total	<u>\$ 104,321</u>	<u>\$ 131,297</u>	<u>\$ 172,350</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2023 se reservó un monto de \$7,283 por estimación de cuentas incobrables.

## 14. Compromisos

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 2024, sin considerar actualizaciones por inflación, y que tienen vencimientos entre 2025 y 2030, se analiza como se muestra a continuación:

Año	Importe
2025	\$ 323,097
2026	326,392
2027	286,117
2028 y posteriores	<u>989,465</u>
Total	<u>\$ 1,925,071</u>



**15. Hechos posteriores al periodo sobre el que se informa**

La Administración estima que en la asamblea del 19 de marzo de 2025, se cancelen las recompras realizadas de 2,812,868 CBFIs de acuerdo con la convocatoria a asamblea de tenedores del 7 de marzo de 2025.

**16. Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros fueron autorizados para su emisión el 7 de marzo de 2025, por el Lic. Rodolfo Gerardo Balmaceda García, Director General del Administrador. La Asamblea General Ordinaria de Tenedores de la Entidad, puede decidir su modificación.

\* \* \* \* \*



## “Apéndice III”

Semblanza de los miembros independientes.

### Javier Fernández Guerra

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.

### Vicente Saisó Alva

Vicente es Director Corporativo de Sustentabilidad en CEMEX, donde lidera la estrategia global en materia ambiental, social y de gobernanza (ESG). 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.

### Mariángela Garza Amador

Mariángela cuenta con más de 27 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 Siefores 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 20 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.

Actualmente, Claudia se desempeña como General Manager del Marketplace de Un Bank, la fintech más grande del mundo, donde continúa impulsando la innovación en el sector financiero digital. 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 41 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 31 años de experiencia en el sector financiero y de inversiones, con un enfoque especializado en finanzas sustentables, integración de criterios ESG, 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 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.

## “Apéndice IV”

Propuesta Aprobación Emolumentos Asamblea de Tenedores 19 de marzo de 2025:

	Miembro
Comité Técnico	\$55,899.00 M.N
Comité Prácticas Societarias	\$26,614.00
Comité de Auditoría	\$26,614.00
Comité de Inversiones	\$ -
Comité de Nominaciones	\$ -

\* Únicamente cobran Emolumentos los miembros independientes titulares o suplentes por asistencia.

\* Los Emolumentos serán pagaderos al final de cada ejercicio fiscal.