



ASAMBLEA GENERAL ANUAL ORDINARIA DE TENEDORES

24 DE MARZO DE 2026

Ubicación: Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

Dirección: Paseo de los Tamarindos 90, Torre 1, Piso 7, Col. Bosques de las Lomas, C.P. 05120, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México, México.

Horario: 11:00 a.m.

CONTACTO

UPSITE:

jwolska@upsite-mexico.com / ocampos@upsite-mexico.com / 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 de 2025 y el 31 de diciembre de 2025.
- II. Presentación, discusión, análisis, y en su caso, aprobación de los Estados Financieros Anuales Auditados del Fideicomiso correspondientes al ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2025, conforme a la cláusula XVIII, inciso 18.03 (i) del Fideicomiso.
- III. Informe sobre el cumplimiento de las obligaciones fiscales durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2025.
- IV. Informe sobre el Resultado Fiscal correspondiente al ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2025.
- 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. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de los Emolumentos para 2026.
- VII. Designación de delegados especiales que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas con respecto a los puntos anteriores.
- VIII. 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 de 2025 y el 31 de diciembre de 2025.**

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

Estimados accionistas,

El cierre de 2025 marca un momento determinante en la evolución de Fibra Upsite. Con un portafolio plenamente estabilizado y una estructura financiera sólida, durante el cuarto trimestre llevamos a cabo el primer reembolso de capital a nuestros inversionistas. Este evento confirma que la estrategia implementada desde nuestra colocación está cumpliendo su propósito: convertir activos industriales en generación de valor a través de su desarrollo y arrendamiento.

Esta primera distribución se realizó bajo la modalidad de reembolso de capital, estructurada en dos exhibiciones de montos equivalentes. El primer desembolso, efectuado el 29 de diciembre de 2025, ascendió a aproximadamente USD \$28 millones, equivalente a USD \$0.55 por CBF1. La segunda exhibición está sujeta a la conclusión del proceso de oferta subsecuente. Dicho proceso continúa desarrollándose en apego a los requerimientos regulatorios y a las condiciones de mercado, y estimamos concluirlo durante el segundo trimestre de 2026. Esta capitalización es importante para potenciar nuestra capacidad de crecimiento, incrementar la liquidez y fortalecer nuestra posición para ejecutar las oportunidades que se están presentando.

Con esta distribución, el retorno histórico implícito para nuestros inversionistas se aproxima al 10% anualizado durante el periodo 2020-2025, posicionando a Upsite entre las FIBRAs con mayor rentabilidad relativa en el mercado. Este desempeño no solo refleja la calidad de nuestros activos, sino también la disciplina en su administración.

Desde la perspectiva operativa, cerramos el año con una ocupación del 100%, respaldada por una base diversificada de inquilinos y contratos con un vencimiento promedio de seis años. Asimismo, como parte de nuestra ventaja competitiva, mantenemos un portafolio joven, con una edad promedio aproximada de 3 años, compuesto por activos modernos y funcionales que cumplen con los estándares actuales del mercado industrial. Esta combinación de factores se traduce en visibilidad y estabilidad de ingresos en el largo plazo.

En términos financieros, los ingresos crecieron aproximadamente 11.2% en comparación con el año anterior; no obstante, este desempeño se vio parcialmente moderado por el comportamiento del tipo de cambio, cuyo efecto impactó los resultados expresados en pesos. El Ingreso Operativo Neto (NOI) mantuvo márgenes cercanos al 93%, reflejo de una estructura operativa eficiente y una administración disciplinada de costos.

Adicionalmente, durante el trimestre se registró un ajuste a valor razonable de las propiedades por aproximadamente US\$ 30 millones; al presentarse en pesos, dicho efecto se vio atenuado por la apreciación del tipo de cambio, resultando en un impacto contable de alrededor de Ps.27 millones. Por su parte, el Valor Neto de los Activos (NAV) es de Ps.76.82 por certificado, nivel que incorpora tanto el efecto del reembolso de capital como la apreciación acumulada del portafolio, y el cual refleja la solidez patrimonial de la Fibra.

En cuanto al entorno sectorial, el mercado industrial en México mantuvo fundamentos sólidos a lo largo del año, incluso en un contexto global caracterizado por mayor volatilidad y ajustes en políticas comerciales. El país alcanzó niveles récord de exportaciones, reflejo de la fortaleza estructural de su plataforma manufacturera y de su profunda integración con Norteamérica. Si bien algunas plazas han registrado incrementos en la desocupación, tras varios años de absorción acelerada, la demanda asociada a manufactura avanzada, logística y relocalización de cadenas productivas

continúa respaldando perspectivas favorables en el mediano plazo. Bajo este contexto, visualizamos un 2026 con oportunidades de crecimiento sostenido para el sector.

De cara a un nuevo ciclo de inversión, identificamos un entorno con oportunidades atractivas para continuar expandiendo el portafolio. México mantiene ventajas estructurales dentro del proceso de reconfiguración de las cadenas globales de suministro, lo que refuerza nuestras perspectivas de crecimiento. La estrategia seguirá enfocada en priorizar el desarrollo de activos de alta calidad, en ubicaciones clave, contratos de largo plazo y arrendatarios con solidez financiera, asegurando estabilidad en los flujos en el mediano plazo.

Iniciamos esta nueva etapa con una plataforma plenamente consolidada y una estrategia clara de crecimiento disciplinado. La primera distribución a nuestros tenedores confirma la solidez del modelo implementado y la capacidad estructural de la Fibra para transformar la estabilidad operativa en resultados concretos. Agradecemos la confianza depositada en nosotros y reafirmamos nuestro compromiso de continuar posicionando a Fibra Upsite como una plataforma industrial eficiente, rentable y orientada a la creación de valor.

Ciudad de México, a 12 de marzo de 2026

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and strokes, positioned above the printed name.

Rodolfo Gerardo Balmaceda García
Presidente del Comité Técnico y Director General

FIBRA UPSITE REPORTE ANUAL DEL COMITÉ TÉCNICO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2025

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 2025.

Comité Técnico

A partir del 19 de marzo de 2025, 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 Miguel Angel Corona Gaspar	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 2025, el Comité Técnico sesionó en 5 (cinco) 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:

- **25 de Febrero de 2025**

- I. Aprobación del informe del Administrador.
- II. Aprobación de los Estados Financieros correspondientes al cuarto trimestre de 2025 y anuales.
- III. Aprobación de la contratación del auditor independiente para el ejercicio 2025.
- IV. Aprobación de la renovación de los seguros de responsabilidad denominado “D&O”.
- V. Fondo de Recompra 2025.

- **28 de Abril de 2025**

- I. Aprobación del informe del Administrador.
- II. Aprobación de los Estados Financieros al cierre del primer trimestre de 2025.
- III. Asamblea y distribución.

- **16 de Junio de 2025 Sesión Extraordinaria**

- I. Opinión de Valor de analistas sobre levantamiento de capital.
- II. Levantamiento de confidencialidad del levantamiento de capital.
- III. Distribución.

- **24 de Julio de 2025**

- I. Aprobación de los Estados Financieros del segundo trimestre de 2025.
- II. Aprobación del informe del Administrador.
- III. Estatus colocación y asamblea de tenedores.
- IV. Distribución.

- **24 de Octubre de 2025**

- I. Aprobación de los Estados Financieros del tercer trimestre de 2025.
- II. Aprobación cambio de socio auditor.
- III. Aprobación del presupuesto de costos y gastos de operación para el ejercicio social correspondiente al año 2026, y la mecánica de distribución de dicho presupuesto.
- IV. Distribución.

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 12 de marzo de 2026



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 2025, conforme a la cláusula XVIII, inciso 18.03, letra (i) del Fideicomiso.

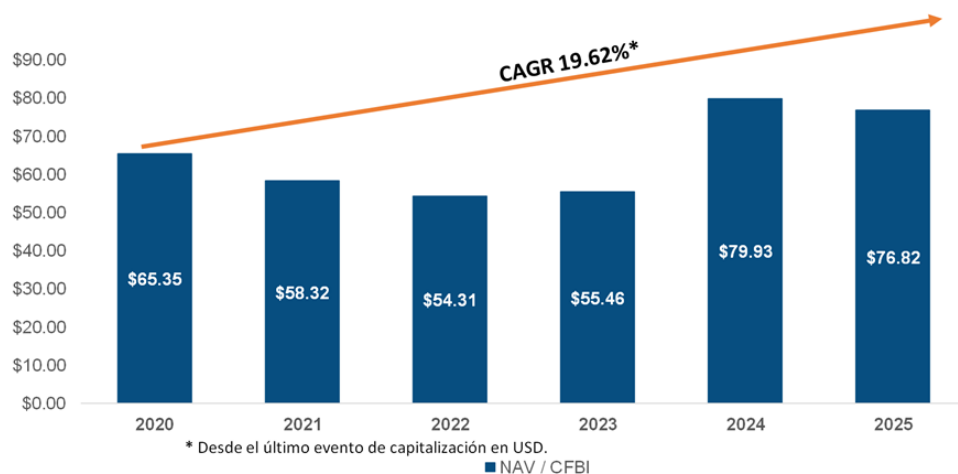
- Los Estados Financieros se anexan a esta presentación como “Apéndice II”.

“Net Asset Value” Fibra Uspite

Ps.	2025	2024
Total Propiedades de Inversión	5,143,537,633	5,104,699,055
Efectivo y equivalentes de efectivo	772,772,583	1,285,084,799
Cuentas por cobrar	0	0
Impuesto al valor agregado por recuperar	20,372,798	73,971,455
Total Activos	5,936,683,015	6,463,755,310
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	(5,082,474)	(3,632,354)
Deuda de corto y largo plazo	(2,027,714,828)	(2,359,627,174)
Total Ajuste CAPEX y Pasivos	(2,032,797,303)	(2,363,259,529)
NAV Ajustado	3,903,885,712.01	4,100,495,780.87
NAV por CBFi en Circulación	76.82	79.93

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

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



- CBFIs recomprados en el ejercicio 2024 y 2025.
- CBFIs en el fideicomiso Escrow.

Portafolio Estabilizado

PORTAFOLIO

Portafolio Total: todas las propiedades del portafolio.

Portafolio Total	Región	SBA (m ²)	Fecha de Entrega	% Rentado
TIJ01	Tijuana	8,400	31-Dec-19	100%
TLAX01	Tlaxcala	31,920	31-Jan-20	100%
TIJ02	Tijuana	15,017	23-Aug-21	100%
TIJ03	Tijuana	29,553	01-Mar-22	100%
CJS01	Juárez	13,901	30-Nov-19	100%
CJS02	Juárez	15,226	01-Sep-21	100%
CJS03	Juárez	20,344	15-Sep-22	100%
CJS04	Juárez	18,369	01-Feb-23	100%
CJS05	Juárez	18,369	01-Feb-23	100%
CJS06	Juárez	34,238	01-Jul-23	100%
Total		205,337		100.0%

Portafolio estabilizado: las propiedades que cumplan con la primera de dos condiciones;
(i) haya llegado al 80% de ocupación o (ii) haya terminado hace 12 meses.

Al 31 de diciembre de 2025 Fibra Upsite no tiene propiedades de portafolio estabilizado.

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

Portafolio Mismas Tiendas	Región	SBA (m ²)	Fecha de Entrega	% Rentado
TIJ01	Tijuana	8,400	31-Dec-19	100%
TIJ02	Tijuana	15,017	23-Aug-21	100%
TIJ03	Tijuana	29,553	01-Mar-22	100%
CJS01	Juárez	13,901	30-Nov-19	100%
CJS02	Juárez	15,226	01-Sep-21	100%
CJS03	Juárez	20,344	15-Sep-22	100%
CJS04	Juárez	18,369	01-Feb-23	100%
CJS05	Juárez	18,369	01-Feb-23	100%
CJS06	Juárez	34,238	01-Jul-23	100%
TLAX01	Tlaxcala	31,920	31-Jan-20	100%
Total		205,337		100%

PERFIL DE VENCIMIENTOS (POR SBA)

Año	% del vencimiento	SBA (m ²)
2026	0.0%	0
2027	0.0%	0
2028	0.0%	0
2029	0.0%	0
2030 & Adelante	100.0%	205,337
TOTAL	100%	205,337

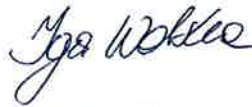
III. Informe sobre el cumplimiento de las obligaciones fiscales durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2025.

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 12 de marzo de 2026



Iga Maria Wolska
Directora de Administración y Finanzas

Opinión del cumplimiento de obligaciones fiscales

Nombre, denominación o razón social	Sentido
FIBRA UPSITE F/3218 SIN TIPO DE SOCIEDAD	POSITIVO

RFC	Folio
FUF180612CV1	26NB7709062

Fecha y hora de emisión
13 de marzo de 2026 a las 12:49 horas

Apreciable contribuyente

Se le informa que en los controles electrónicos institucionales del Servicio de Administración Tributaria, se observa que al momento en que se realiza esta revisión, se encuentra al corriente en los puntos que revisa la opinión del cumplimiento de obligaciones fiscales, contenidos en la Resolución Miscelánea Fiscal vigente; 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.

Información importante

MarcaSAT de lunes a viernes de 09:00 a 18:00 hrs, excepto días inhábiles. Atención telefónica: desde cualquier parte del país 55 627 22 728 y para el exterior del país (+52) 55 627 22 728. Vía Chat: <http://chat.sat.gob.mx>

¡Este servicio es gratuito!

Artículos: 17-D, 32-D del CFF; Reglas 2.1.27., 2.1.28., 2.1.36. y 2.1.37. de la RMF.

Cadena Original

||FUF180612CV1|26NB7709062|13-03-2026|P||00001088888800000031||

Sello Digital

U26zhxmQT/a1OK2XImT3plksmFxmIjiQNTzggqzkhRVwnb60usdyaAbkRNNQ8I3xb/nYGSBfleOtsL/OocO4Xp/cb
tKTOcq/hJn9ypM9v4fjHSSI0eTIRBAeSJxCqM4VUfJQzItP3rMwOLbGfRk3PFaBFIn716LSGtuxTGmemN6/FUysLJ
g6xbRjtwQgol1PUwkGkU2WQ2jconBTgQFA+z0ibhWnWI9WOvl+yWV4I4B/30DUbopwwpn2ddzMCB1KjeNAFgVEntu
5enVljiMOgakJI/7eXqUJcljxKFZXd18RM9/vhIYRR0QSZupWofz9t8Jjla+dyaTdJzrJaJiA==



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**.



Gobierno de México

Hacienda
Secretaría de Hacienda y Crédito Público



IV. Informe sobre el Resultado Fiscal correspondiente al ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2025.

Durante el ejercicio fiscal 2025 no se generó resultado fiscal; en consecuencia, no existe la obligación de distribuir al menos el 95% del mismo, conforme a lo previsto en los artículos 9 y 187, fracción VI, de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

No obstante lo anterior, el 18 de diciembre de 2025, Fibra Upsite anunció su primer reembolso de capital por un monto total de USD \$1.10 por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario (CBFI), a realizarse en dos exhibiciones. La primera se efectuó el 29 de diciembre de 2025 por un monto de USD \$27.9 millones, mientras que la segunda parte se liquidará el 30 de abril de 2026 por un monto equivalente, sujeta a la realización de una colocación de capital.

Este reembolso implica un Dividend Yield promedio anual del periodo 2020–2025 de 9.42%, posicionándose como uno de los más atractivos dentro de la industria.

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
	Miguel Ángel Corona Gaspar.		
	Victor Manuel Tena Arestegui		
		Mariángela Garza Amador	Claudia Alva Domínguez

Comités de apoyo

Comité de Prácticas Societarias y ESG	Comité de Auditoría	Comité de Inversiones	Comité de Nominaciones
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. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de los Emolumentos para el 2026.

En la Asamblea de Tenedores del 19 de marzo de 2025, se aprobó los Emolumentos para los miembros independientes que participen en el Comité Técnico y comités de apoyo. El pasado 24 de octubre de 2025 el Comité Técnico recomendó hacer un ajuste por inflación del 3.76% 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\$58,000.00 (Cincuenta y ocho mil 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\$27,615 (Veintisiete mil seiscientos quince pesos 00/100).

Se anexan a esta presentación como “**Apéndice IV**”, una tabla que describe la propuesta de aprobación de Emolumentos para el 2026.

VII. 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, Alejandro Ituarte Egea, Alejandro Lelo de Larrea Gaudiano, Iga Maria Wolska, Oscar Campos Hernández, Romualdo Segovia Serrano, Héctor Flores Senties, Nydia Fabiola Bran Sosa y Jesús Landero Martínez. 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, Alejandro Ituarte Egea, Alejandro Lelo de Larrea Gaudiano, Iga Maria Wolska, Oscar Campos Hernández, Romualdo Segovia Serrano, Héctor Flores Senties, Nydia Fabiola Bran Sosa y Jesús Landero Martínez, para que indistintamente cualquiera de ellos, realicen todos 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.

VIII. 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 2025

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 del 2025 al 31 de diciembre de 2025.

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

Durante el ejercicio que comprende del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025, 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:

- **25 de Febrero de 2025**

- I. Recomendación al Comité Técnico para aprobar los Estados Financieros al cierre del cuarto trimestre de 2024.
- 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 2024.
- III. Comparativa de los Ejercicios 2025 y 2024.
- IV. Recomendación al Comité Técnico de aprobar la contratación del auditor externo del Fideicomiso, para el ejercicio social correspondiente a 2025.
- V. Estatus sobre la devolución del IVA.

- **25 de Abril de 2025**

- I. Recomendación al Comité Técnico de aprobar los Estados Financieros del primer trimestre de 2025.
- II. Estatus sobre la devolución de IVA.

- **23 de Julio de 2025**

- I. Recomendación al Comité Técnico de aprobar los Estados Financieros del segundo trimestre de 2025.
- II. Estatus sobre la devolución del IVA.

- **23 de Octubre de 2024**

- I. Recomendación al Comité Técnico de aprobar los Estados Financieros del tercer trimestre de 2025.
- II. Recomendación de cambio de socio auditor.
- III. Estatus 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 2025, 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 2025.

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 2025**

Ciudad de México, a 12 de marzo de 2026

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'M' and 'G' followed by a horizontal line.

Mariángela Garza Amador

Presidenta del Comité de Auditoría

FIBRA UPSITE
INFORME ANUAL DEL COMITÉ DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO 2025

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 de 2025 al 31 de diciembre de 2025.

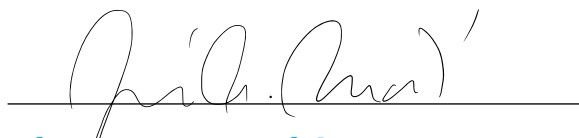
El Comité de Prácticas Societarias se integró de la siguiente manera:

Comité Prácticas Societarias	Cargo	Calidad
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 del 2025 al 31 de diciembre de 2025, el Comité de Prácticas Societarias no sesionó.

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.

Ciudad de México, a 12 de marzo de 2026



José Antonio Martí Cotarelo

Presidente del Comité de Prácticas Societarias

FIBRA UPSITE
REPORTE ANUAL DEL COMITÉ DE INVERSIONES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
2025

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 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 del 2025 al 31 de diciembre de 2025.

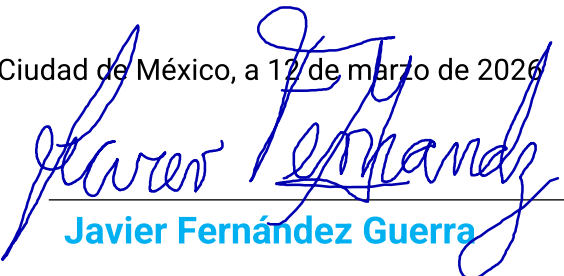
El Comité de Inversiones se integró de la siguiente manera:

Comité Inversiones	Cargo	Calidad
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 de 2025 al 31 de diciembre de 2025, el Comité de Inversiones no sesionó.

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 12 de marzo de 2026


Javier Fernández Guerra
Presidente del Comité de Inversiones

FIBRA UPSITE
REPORTE ANUAL DEL COMITÉ DE NOMINACIONES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
2025

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 del 2025 al 31 de diciembre de 2025.

El Comité de Nominaciones se integró de la siguiente manera:

Comité de Nominaciones	Cargo	Calidad
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 del 2025 al 31 de diciembre de 2025, 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 12 de marzo de 2026


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 2025, 2024 y 2023,
e Informe de los auditores
independientes del 20 de marzo
de 2026

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

Informe de los auditores independientes y
estados financieros 2025, 2024 y 2023

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados de posición financiera	5
Estados de resultados y otros resultados integrales	6
Estados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes	7
Estados de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	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 2025, 2024 y 2023, y los estados de utilidad resultados y otros resultados integrales, los estados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y los estados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas a los estados financieros que incluyen **información sobre las políticas contables materiales**.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera del Fideicomiso Irrevocable No. F/3218 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, así como su desempeño financiero y flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas 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.

Párrafo de énfasis

Sin que ello tenga efecto en nuestra opinión, llamamos la atención sobre la nota 3c, donde se explica que durante 2025 se identificaron errores provenientes del ejercicio 2024 correspondientes al registro contable de la recompra de CBFIs realizada en ese ejercicio. Dichos ajustes fueron corregidos retrospectivamente como lo requiere la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 8, "*Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores*". Como resultado de lo anterior, los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 fueron reformulados.

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.

Información adicional

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 a); así como la información que será incorporada en el Reporte Anual que la Entidad está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las "Disposiciones"). La información de sostenibilidad, así como el Reporte Anual se espera estén disponibles después de la fecha de este informe de auditoría

Nuestra opinión de los estados financieros no cubrirá la otra información y nosotros no expresaremos ningún nivel de aseguramiento sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad será leer 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.

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.

- d) Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno del Fideicomiso, determinamos que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Afiliado a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C. P. C. Ana Karen Velazquez Monroy
Ciudad de México, México
20 de marzo de 2026

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218

(Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver)

Estados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

Activo	Notas	2025	2024 (Reformulado)	2023
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 764,969	\$ 1,285,085	\$ 600,662
Cuentas por cobrar a clientes-neto		-	-	1,277
Otras cuentas por cobrar		2,919	2,835	1,596
Impuesto al valor agregado por recuperar		<u>20,373</u>	<u>73,972</u>	<u>180,841</u>
Total del activo circulante		788,261	1,361,892	784,376
Activo no circulante:				
Efectivo restringido	5	7,803	8,576	6,756
Otros activos		265	1,098	3,851
Propiedades de inversión	6	<u>5,143,538</u>	<u>5,104,699</u>	<u>3,803,289</u>
Total del activo no circulante		<u>5,151,606</u>	<u>5,114,373</u>	<u>3,813,896</u>
Total del activo		<u>\$ 5,939,867</u>	<u>\$ 6,476,265</u>	<u>\$ 4,598,272</u>
Pasivo y patrimonio				
Pasivo circulante:				
Porción circulante de deuda a largo plazo	7	\$ 51,281	\$ 43,944	\$ 22,948
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados y partes relacionadas	8	5,083	4,367	50,077
Rentas cobradas por anticipado		<u>-</u>	<u>3,256</u>	<u>-</u>
Total pasivo circulante		56,364	51,567	73,025
Rentas cobradas por anticipado	7	20,454	23,369	19,248
Deuda a largo plazo		1,976,434	2,315,683	1,450,314
Depósitos en garantía		<u>22,589</u>	<u>25,578</u>	<u>20,700</u>
Total pasivo no circulante		<u>2,019,477</u>	<u>2,364,630</u>	<u>1,490,262</u>
Total del pasivo		<u>2,075,841</u>	<u>2,416,197</u>	<u>1,563,287</u>
Patrimonio de los fideicomitentes:				
Patrimonio contribuido	10	1,314,001	1,919,050	1,919,050
Recompra de CBFIs		(14,834)	(79,677)	-
Resultados acumulados		<u>2,564,859</u>	<u>2,220,695</u>	<u>1,115,935</u>
Total del patrimonio		<u>3,864,026</u>	<u>4,060,068</u>	<u>3,034,985</u>
Total del pasivo y patrimonio		<u>\$ 5,939,867</u>	<u>\$ 6,476,265</u>	<u>\$ 4,598,272</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218

(Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver)

Estados de utilidad integral

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

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

		2025	2024	2023
	Notas		(Reformulados)	
Operaciones continuas:				
Ingresos por arrendamiento		\$ 286,313	\$ 255,110	\$ 176,504
Ingresos por cuotas de mantenimiento (CAM)		<u>18,047</u>	<u>18,621</u>	<u>12,264</u>
		304,360	273,731	188,768
Costos de operación		22,535	22,687	16,007
Gastos de administración	13	<u>108,606</u>	<u>104,321</u>	<u>131,297</u>
Utilidad (Pérdida) de operación		173,219	146,723	41,464
Otros ingresos (gastos)		96,159	475	(5,109)
Intereses a favor y productos financieros		40,226	35,474	19,235
Intereses a cargo		(134,547)	(120,379)	(78,260)
(Pérdida) utilidad cambiaria – Neta		<u>141,258</u>	<u>(224,763)</u>	<u>108,115</u>
Total resultado integral de financiamiento		46,937	(309,668)	49,090
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	6	<u>27,849</u>	<u>1,266,716</u>	<u>(78,450)</u>
Utilidad neta del año		<u>344,164</u>	<u>1,104,246</u>	<u>6,995</u>
Utilidad neta e integral básica por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario (CBFI)	11	6.1837	19.6285	0.1243
Utilidad neta e integral diluida por CBFI	11	2.5703	8.2099	0.0520
Promedio ponderado de CBFIs en circulación		<u>55,656,259</u>	<u>56,257,365</u>	<u>56,257,365</u>
Promedio ponderado de CBFIs en circulación con efectos de dilución		<u>133,900,970**</u>	<u>134,502,076**</u>	<u>134,502,076**</u>

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

** 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 2025, 2024 y 2023****Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)**

	Patrimonio	Recompra de CBFIs	Resultados acumulados	Total del patrimonio de los fideicomitentes
Saldos al inicio de 2022	\$ 1,919,050	\$ -	\$ 1,108,940	\$ 3,027,990
Utilidad neta e integral del año	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,995</u>	<u>6,995</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2023	1,919,050	-	1,115,935	3,034,985
Recompra de CBFIs		(79,677)	514	(79,163)
Utilidad neta e integral del año	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,104,246</u>	<u>1,104,246</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2024 (Reformulados)	1,919,050	(79,677)	2,220,695	4,060,068
Cancelación de CBFIs	(104,076)	104,076	-	-
Recompra de CBFIs	-	(39,233)	-	(39,233)
Reembolso de patrimonio a los tenedores	(500,973)	-	-	(500,973)
Utilidad neta e integral del año	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>344,164</u>	<u>344,164</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2025	<u>\$ 1,314,001</u>	<u>\$ (14,834)</u>	<u>\$ 2,564,859</u>	<u>\$ 3,864,026</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218

(Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver)

Estados de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

Método indirecto

	2025	2024 (Reformulados)	2023
Flujo de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta del año	\$ 344,164	\$ 1,104,246	\$ 6,995
Ajustes por:			
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(27,849)	(1,266,716)	78,450
Utilidad cambiaria no realizada	(291,150)	334,382	(158,402)
Partidas relacionadas con actividades de inversión:			
Intereses a favor	(40,226)	(35,474)	(19,235)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:			
Intereses a cargo	131,307	120,378	78,260
Cambios en el capital de trabajo:			
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por cobrar a clientes	-	1,277	(1,270)
Otras cuentas por cobrar y otros activos	749	1,513	(1,222)
Impuesto al valor agregado por recuperar	53,599	106,869	15,015
(Disminución) aumento en:			
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	716	(45,710)	(33,510)
Depósitos en garantía	(2,989)	4,878	3,663
Rentas cobradas por anticipado	(6,171)	7,377	(1,109)
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de operación	162,150	333,020	(32,365)
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Intereses a favor efectivamente cobrados	40,226	35,474	19,235
Propiedades de inversión	(10,990)	(34,694)	(409,099)
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de inversión	29,236	780	(389,864)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:			
Pagos por préstamos	(40,762)	(32,458)	(8,191)
Obtención de deuda		584,442	616,042
Intereses a cargo efectivamente pagados	(131,307)	(120,378)	(78,260)
Recompra de CBFIs	(39,233)	(79,163)	-
Reembolso de patrimonio a los tenedores	(500,973)	-	-
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado en actividades de financiamiento	(712,275)	352,443	529,591
(Disminución) aumento neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(520,889)	686,243	107,362
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del período	1,293,661	607,418	500,056
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	\$ 772,772	\$ 1,293,661	\$ 607,418

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

“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 actualmente Vicepresidente Global de Auditoría Interna de Cemex, donde reporta directamente al Comité de Auditoría en el Consejo de Administración de CEMEX. Es licenciado en Contaduría Pública por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y cuenta con un MBA por la escuela de negocios Kellogg de la Universidad de Northwestern en Chicago. A lo largo de su trayectoria en CEMEX, ha ocupado posiciones clave, incluyendo la Vicepresidencia Global de Sostenibilidad, la Vicepresidencia de Planeación Estratégica para las regiones de Asia y el Mediterráneo, así como la Dirección de CEMEX en Tailandia.

Además, representa a CEMEX en el World Business Council for Sustainable Development (WBCSD), forma parte del Consejo Directivo de CESPEDS (organismo dentro del Consejo Coordinador Empresarial) y del Consejo Directivo del Fondo de Agua Metropolitano de Monterrey. También preside el Grupo de Sustentabilidad del Comité de Emisoras de la Bolsa Mexicana de Valores, impulsando la adopción de estándares sostenibles en el mercado financiero.

Mariángela Garza Amador

Mariángela cuenta con más de 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.

Posteriormente, Claudia se desempeña como General Manager del Marketplace de Nu Bank, la fintech más grande del mundo, donde impulso la innovación en el sector financiero digital.

Claudia Alva Domínguez es la actual Vicepresidenta y Country Manager para México de Despegar, posición que asumió en febrero de 2026, liderando la operación local de la empresa de tecnología de viajes en uno de sus mercados más relevantes. Es Ingeniera Mecatrónica por el Tecnológico de Monterrey y cuenta con un MBA por la Universidad de Rice en Estados Unidos.

José Antonio Martí Cotarelo

José cuenta con más de 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 24 de marzo de 2026:

	Miembro
Comité Técnico	\$58,000.00 M.N
Comité Prácticas Societarias	\$27,615.00
Comité de Auditoría	\$27,615.00
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.

*Aprobar que los miembros designados como independientes suplentes puedan sustituir a cualquier miembro independiente titular, indistintamente, en cualquier sesión del Comité Técnico o de cualquiera de sus Comités de Apoyo