



REPORTE DE RESULTADOS 1T25

CONFERENCIA TELEFÓNICA 1T25

Miércoles 30 de abril de 2025
10:00 a.m. hora de México (CDMX)



**NÚMERO PARA PARTICIPAR
EN LA CONFERENCIA TELEFÓNICA**
+1 929 205 6099 E.E.U.U.
+52 55 8659 6002 México



**CÓDIGO DE ACCESO
A CONFERENCIA vía ZOOM**
839 9755 7188

CONTACTO

Relación con Inversionistas: Iga Wolska iwolska@upsite-mexico.com
+52 (55) 2167 0977 investor.relations@upsite-mexico.com



FIBRAUP

ÍNDICE

Índice	2
Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del primer trimestre de 2025	3
Datos relevantes	3
Mensaje del Director General.....	4
Resultados financieros del primer trimestre de 2025	6
Certificados en circulación	12
Portafolio “Mismas Tiendas”	12
Portafolio Estabilizado	13
Portafolio Total	13
Ocupación	14
Portafolio de reserva territorial.....	14
Anexos.....	15
Notas aclaratorias.....	18
Cobertura de Analistas.....	18



Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del primer trimestre de 2025

Ciudad de México (29 de abril de 2025) – Fibra Upsite (BMV: FIBRAUP18), vehículo inmobiliario dedicado al desarrollo, arrendamiento y administración de bienes inmuebles industriales anunció hoy sus resultados al cierre del primer trimestre de 2025. Todas las cifras incluidas en el reporte fueron preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS) y están expresadas en pesos mexicanos nominales, excepto en donde se indica lo contrario.

Datos relevantes

- Al 31 de marzo de 2025 Fibra Upsite reportó sólidos resultados. Los ingresos totales por arrendamiento fueron de Ps.79,612,915, un incremento del 35.3% en comparación con Ps.58,821,806 del primer trimestre de 2024.
- El ingreso operativo neto al cierre del primer trimestre de 2025 fue de Ps.74,760,937, creciendo 39.5% sobre los Ps.53,583,215, del primer trimestre de 2024, y alcanzado un margen ION de 93.9% y 91.1%, respectivamente.
- Al cierre del 31 de marzo 2025, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.5,104,699,055, representando un incremento del 33.8% respecto a los Ps.3,815,785,566 al 31 de marzo de 2024.
- Al cierre del primer trimestre de 2025 la ocupación del portafolio es del 100%, con un perfil de vencimiento promedio de los contratos de arrendamiento de 6.4 años, siendo uno de los más atractivos del sector inmobiliario industrial en México. Todos estos contratos están denominados en dólares de los Estados Unidos de América.
- El 19 de marzo de 2025 se celebró nuestra Asamblea Anual Ordinaria donde se aprobaron entre otros puntos los Estados Financieros auditados correspondientes al ejercicio fiscal concluido el 31 de diciembre de 2024.

Mensaje del Director General

Estimados accionistas,

Nos complace presentarles los resultados del primer trimestre de 2025, reflejo de la solidez de nuestra operación y fundamento para una potencial y exitosa colocación de capital.

En un entorno global volátil que sigue presentando retos, comienzan a presentarse señales alentadoras para nuestro país. La percepción de riesgo sobre la posible imposición de severas medidas arancelarias sobre México ha disminuido de manera importante, reconociéndose el impacto negativo que tales medidas tendrían para ambas economías. Esta evolución se refleja en indicadores como la apreciación del peso. Estamos convencidos de que México continuará consolidándose como una plataforma de manufactura eficiente y como uno de los principales países exportadores a nivel mundial. Nuestro país se sigue posicionando como una alternativa para diversificar el riesgo que implica depender altamente de China.

Con base en reportes recientes de firmas especializadas como CBRE, el primer trimestre de 2025 mostró tasas más altas de desocupación de espacios industriales en algunas de las principales plazas del país. Sin embargo, esta tendencia no ha sido generalizada y en algunas zonas como el área metropolitana de la Ciudad de México, se vislumbra un fortalecimiento de las métricas de ocupación. Cabe subrayar que muchas de las propiedades recientemente disponibles, desarrolladas por terceros, fueron construidas bajo condiciones especulativas y sin mucho análisis respecto a la disponibilidad de servicios, lo que ha complicado su colocación, particularmente cuando la demanda para ocupar esos espacios se ha debilitado.

En el ámbito operativo, este trimestre alcanzamos un logro fundamental, la estabilización del 100% de nuestras propiedades, es decir, nuestro portafolio se encuentra totalmente rentado y con un vencimiento promedio de 6.4 años. Este último dato da certeza a la generación de flujo de la empresa, así como nuestra mejora operativa que se traduce directamente en un fortalecimiento generalizado de nuestras métricas financieras.

En línea con lo anterior, los ingresos totales aumentaron un 35.3% con respecto al trimestre anterior, alcanzando \$79.6 millones de pesos. Nuestro margen de operación neto fue del 93.9% lo que muestra un cambio significativo con respecto al mismo trimestre del año anterior, testimonio de nuestra eficiencia operativa y disciplina en la gestión. Adicionalmente, cerramos el trimestre con una posición de efectivo de \$1,379 millones de pesos y un Flujo de Operación (FFO) de \$21 millones de pesos. Cabe mencionar que nuestros resultados acumulados ascienden a \$2,256 millones de pesos, los cuales superan ya al capital contribuido.

Adicionalmente, en el pasado mes de marzo obtuvimos la autorización por parte de nuestra Asamblea de Tenedores, respecto del monto a ejercer durante el presente año para el fondo de recompra. Dicho fondo comenzará a utilizarse en breve y en beneficio de todos nuestros Tenedores de Certificados.

Por otro lado, hemos venido trabajando de manera muy cercana con la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y con la Bolsa Mexicana de Valores, con el fin de obtener en el futuro cercano las autorizaciones necesarias para nuestro proceso de capitalización.

Consideramos que esta sólida posición financiera es fundamental para continuar con la estrategia de capitalización que tenemos planeada. Confiamos en que los recursos captados nos permitirán seguir potencializando nuestra propuesta de valor, creando beneficios tangibles para todos nuestros grupos de interés y fortaleciendo el papel de Fibra Upsite como referente del sector industrial mexicano.

Muchas gracias por su atención y por su interés en este proyecto.

Rodolfo Balmaceda

Director General y Presidente del Comité Técnico

Resultados financieros del primer trimestre de 2025

Estados Financieros

La información Financiera al primer trimestre de 2025 ha sido preparada de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs o IFRS por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Esta información financiera comprende las operaciones del período que va del 1 de enero al 31 de marzo de 2025 y se compara con el mismo período del año anterior, el cual fue presentado bajo las mismas normas.

Ingresos

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

Ps.	1T25	1T24	Var. %
Ingresos Operativos Totales	79,612,915	58,821,806	35.3
Ingresos por arrendamiento	74,893,716	55,303,024	35.4
Ingresos por CAM	4,719,199	3,518,782	34.1
Costos de operación de las propiedades de inversión	(5,063,550)	(5,984,964)	(15.4)
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(4,851,978)	(5,238,591)	(7.4)
Predial	(1,853,704)	(2,288,478)	(19.0)
Costos relacionados con propiedades	(2,998,274)	(2,950,114)	1.6
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(211,573)	(746,372)	(71.7)
Ingreso Operativo Neto	74,760,937	53,583,215	39.5
Ingreso Operativo Neto Ajustado	74,549,364	52,836,842	41.1
Margen ION	93.9%	91.1%	
Margen ION Ajustado	93.6%	89.8%	

Durante el 4T24 se modificó la presentación de los ingresos y costos de operación, excluyendo aquellos ingresos y costos reembolsables por nuestros arrendatarios, principalmente derivados del consumo de energía y agua. Dichos ingresos y costos corresponden a una actividad comercial que no está directamente relacionada con nuestra operación, y pueden variar de manera imprevista. Este cambio tuvo impacto en el ION, en el ION Ajustado y en la UAFIDA. La nueva metodología de cálculo fue aplicada de forma retroactiva.

Durante el primer trimestre de 2025 los ingresos operativos totales, que incluyen los ingresos por arrendamiento y los ingresos por las cuotas de mantenimiento, fueron de Ps.79,612,915 comparado con los Ps.58,821,806 en el primer trimestre de 2024, representando un incremento de 35.3%. Lo anterior se debe a que, al cierre del primer trimestre de 2025, el 100% de las propiedades están rentadas. Todos los ingresos están denominados en dólares americanos y se ajustan anualmente con la inflación establecida en cada uno de los contratos de arrendamiento.

Costo de operación

Durante el primer trimestre de 2025, los costos de operación totales ascendieron a Ps.5,063,550, en comparación con Ps.5,984,964 en el mismo período de 2024, lo que representa una disminución del 15.4%.

En el mismo trimestre, los costos de operación de las propiedades de inversión que generaron ingresos fueron de Ps.4,851,978, frente a Ps.5,238,591 en el primer trimestre de 2024, lo que implica una disminución del 7.4%. Esto se debió, entre otros factores, al decremento en costos relacionados con el impuesto predial.

Adicionalmente, los costos de operación de las propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamiento disminuyeron un 71.7%, pasando de Ps.746,372 a Ps.211,573, debido principalmente al decremento del impuesto predial en la reserva territorial de la Fibra.

Ingreso Operativo Neto

El ingreso operativo neto incrementó un 39.5%, pasando de Ps.53,583,215 a Ps.74,760,937 en primer trimestre de 2025 contra el mismo trimestre de 2024, mientras que el margen de ION incrementó de 91.1% a 93.9%.

Asimismo, el ingreso operativo neto ajustado incrementó 41.1%, alcanzando Ps.74,549,364 en el primer trimestre de 2025 contra Ps.52,836,842 primer trimestre de 2024, y su margen ajustado aumentó de 89.8% a 93.6%.

En ambos casos, el incremento de los márgenes se debió a menores costos relacionados con las propiedades.

Gastos de administración

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

Ps.	1T25	1T24	Var. %
Gastos de administración	(26,694,072)	(27,866,776)	(4.2)
UAFIDA	47,855,292	24,970,066	91.7

Durante el primer trimestre de 2025, los gastos de administración totalizaron Ps.26,694,072, en comparación con Ps.27,866,776 en el primer trimestre de 2024, lo que representa una disminución del 4.2%. Durante 2024 y 2025 no se hicieron provisiones para sueldos y salarios variables asociadas a los KPI's del Administrador, debido a que, al no haber nuevos desarrollos ni renta de inmuebles, estos KPI's no fueron establecidos, evitando así gastos adicionales y alineándose con los intereses de los inversionistas.

Por lo anterior, la UAFIDA incrementó 91.7% a Ps.47,855,292 en el primer trimestre de 2025, con respecto a los Ps.24,970,066 correspondientes al primer trimestre de 2024.

Otros ingresos y gastos

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

Ps.	1T25	1T24	Var. %
Otros (gastos) ingresos	(659,151)	(210,944)	212.5
Otros ingresos y gastos			
Intereses Ganados	10,882,466	9,356,538	16.3
Gasto por intereses	(35,273,463)	(25,559,201)	38.0
Utilidad (pérdida) cambiaria	3,229,152	9,834,108	(67.2)
Total otros ingresos (gastos)	(21,161,845)	(6,368,555)	232.3

El rubro de otros gastos ascendió a Ps.659,151 al cierre del 1T25, comparado con Ps.210,944 al cierre de primer trimestre de 2024, como resultado de los desembolsos correspondientes a consumos de energía y agua de las propiedades.

Los ingresos por intereses alcanzaron Ps.10,882,466 en el primer trimestre de 2025, lo que representa un incremento del 16.3% sobre los Ps.9,356,538, del mismo trimestre del año anterior. En el rubro de ingresos ganados se incluyen aquellos provenientes de inversiones en valores gubernamentales realizadas con los excedentes de efectivo que aún no han sido

destinados al desarrollo de proyectos, así como los intereses generados por la actualización del IVA que la Fibra recuperó.

Los gastos por intereses en el primer trimestre de 2025 ascendieron a Ps.35,273,463 en comparación con Ps.25,559,201 del primer trimestre de 2024, e incluyen los pagos correspondientes a la deuda contraída por la Fibra.

Al cierre del primer trimestre de 2025 se reconoció una ganancia cambiaria de Ps.3,229,152, comparada con la ganancia de Ps.9,834,108 al 31 de marzo de 2024, ambas provenientes de la revaluación de la deuda en dólares convertida a pesos.

Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión

Durante el primer trimestre de 2025 así como el primer trimestre de 2024, no se llevaron a cabo valuaciones de las propiedades de inversión. Por lo anterior, no se reconoce en ningún trimestre el ajuste al valor razonable de las mismas.

Utilidad (pérdida) del período

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

Ps.	1T25	1T24	Var. %
Utilidad (pérdida) neta del periodo	26,034,296	18,390,566	41.6
Valuación de recompra de CBFIs	(984,504)	568,154	na
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	25,049,792	18,958,720	32.1
Utilidad neta e integral básica por CBFi	0.4453	0.34	32.1
Utilidad neta e integral básica por CBFi (diluida)	0.1862	0.14	32.1
CBFIs en circulación	56,257,365	56,257,365	na
CBFIs en circulación con efectos de dilución	134,502,076	134,502,076	na

Al 31 de marzo de 2025, la utilidad neta del periodo fue de Ps.26,034,296, en contraste con una utilidad de Ps.18,390,566 registrada en el primer trimestre de 2024.

Asimismo, al 31 de marzo de 2025 la valuación de los CBFIs recomprados a través del Fondo de Recompra de la Fibra reportaron una valuación negativa de Ps.984,504, ya que su valor se movió a la baja durante el primer trimestre de 2025. Cabe mencionar que el pasado 19 de marzo de 2025 se celebró la Asamblea Ordinaria de Tenedores, en la cual, entre otros acuerdos, se aprobó la cancelación de los CBFIs recomprados durante 2024.

Por lo anterior, al 31 de marzo de 2025, la utilidad neta e integral del periodo ascendió a Ps.25,049,792, lo que representa un incremento del 32.1% en comparación con los Ps.18,958,720 registrados en el primer trimestre de 2024.

Flujo de operación (FFO)

El flujo de operación (FFO) fue de Ps.21,015,689 al primer trimestre de 2025, en comparación con el flujo de Ps.7,495,269 en el mismo periodo de 2024, representando un incremento de 180.4%. El FFO de la Fibra está calculado de acuerdo con la guía propuesta por la AMEFIBRA. Al cierre del primer trimestre del 2025 no se presenta el FFO ajustado (AFFO por sus siglas en inglés) ya que el portafolio de la Fibra es de reciente construcción y a la fecha de este reporte no se incluye ninguna inversión de capital adicional.

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (Fibra Upsite)
FFO Reconciliación (pesos mexicanos)

Ps.	1T25	1T24	Var. %
Utilidad (pérdida) neta del periodo	26,034,296	18,390,566	41.6
<i>Ajustes</i>			
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	0	0	na
Utilidad (pérdida) cambiaria no realizada	5,018,608	10,895,297	(53.9)
FFO Atribuible	21,015,689	7,495,269	180.4
CBFIs en circulación	56,257,365	56,257,365	na
FFO por CBFi	0.374	0.133	180.4

Efectivo y Equivalentes

El saldo de Efectivo y Equivalentes fue de Ps.1,379,175,214 al cierre del 31 marzo de 2025, representando un ligero incremento contra el saldo de Efectivo y Equivalentes de Ps.1,373,971,460 al 31 de diciembre de 2024. Durante el trimestre se registró la entrada de los intereses de las inversiones, así como, de la recuperación del IVA.

Propiedades de inversión

Al cierre del 31 de marzo 2025, el valor del portafolio de propiedades de inversión ascendió a Ps.5,104,699,055, representando un incremento del 33.8% respecto a los Ps.3,815,785,566 al 31 de marzo de 2024. Comparando al cierre de 31 de diciembre de 2024, las propiedades de inversión no han sufrido ninguna modificación.

Deuda Total

Los Pasivos de largo plazo incluyen la deuda bancaria, las rentas de largo plazo cobradas por anticipado y los depósitos de garantía entregados por nuestros inquilinos.

Al 31 de marzo de 2025 la deuda total fue de Ps.2,338,191,050 la cual está denominada en dólares de los Estados Unidos de América. Al 31 de diciembre de 2024 la deuda total fue de Ps.2,359,627,174. El 45% de total de la deuda está a tasa variable, y el 55% está a tasa fija. La tasa promedio al cierre de 1T25 fue de 5.93%, comparada con la tasa promedio al cierre de 2024 de 6.05%.

Índice de apalancamiento

Al 31 de marzo de 2025, Fibra Upsite tuvo un nivel de endeudamiento del 35.6%. El índice de cobertura al cierre del 1T25 fue de 6.49 veces, ya que la empresa está en un período de gracia de amortización de la mayor parte de su deuda. El índice de apalancamiento fue de 3.42 veces.

Al 31 de diciembre de 2024, Fibra Upsite tuvo un nivel de endeudamiento del 35.9%. El índice de cobertura fue de 6.51 veces, ya que la empresa está en un período de gracia de amortización de la mayor parte de su deuda. El índice de apalancamiento fue de 3.42 veces.

Cabe mencionar que la política interna de endeudamiento de la Fibra permite un apalancamiento no mayor al 50%. Todas las métricas están calculadas de acuerdo con la definición presentada en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras.

Patrimonio Contribuido

Al 31 de marzo de 2025 el patrimonio contribuido es de Ps.1,919,049,257 millones y no representa ningún cambio contra patrimonio contribuido al 31 de marzo de 2024, y está compuesto principalmente por los recursos obtenidos a través de los dos levantamientos de capital realizados hasta la fecha y por el valor de las reservas territoriales aportadas.

Certificados en circulación

Al 31 marzo de 2025, los CBFIs que se encuentran en circulación están distribuidos de la siguiente forma:

	CBFIs	%
Mercado público	53,444,497	95.5%
Fondo de recompra	2,812,868	5.0%
Total	56,257,365	100%

Adicionalmente, al 31 marzo de 2025 Fibra Upsite mantiene 78,244,711 CBFIs en su tesorería. Cabe mencionar que el 19 de marzo de 2025 se celebró la Asamblea de Tenedores, en la cual, entre otros acuerdos, se aprobó la cancelación de los CBFIs recomprados durante 2024.

Distribución

Durante el ejercicio al 31 marzo de 2025 no hubo resultado fiscal, razón por la cual no habrá distribución de dividendos.

Portafolio “Mismas Tiendas”

Al 31 marzo de 2025, nuestro portafolio de “mismas tiendas” se componía de nueve propiedades industriales con una SBA de 171,099 metros cuadrados, ubicadas en las ciudades de Tijuana, Ciudad Juárez y Tlaxcala.

Proyecto	Ubicación	SBA (m²)	% Rentado
TIJ01	Tijuana	8,400	100%
TIJ02	Tijuana	15,017	100%
TIJ03	Tijuana	29,553	100%
CJS01	Cd. Juárez	13,901	100%
CJS02	Cd. Juárez	15,226	100%
CJS03	Cd. Juárez	20,344	100%
CJS04	Cd. Juárez	18,369	100%
CJS05	Cd. Juárez	18,369	100%
TLAX01	Tlaxcala	31,920	100%
Total		171,099	100%

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

Portafolio Estabilizado

Al 31 marzo de 2025 nuestro portafolio estabilizado se componía de una propiedad industrial con una SBA de 34,238 metros cuadrados, ubicadas en Ciudad Juárez.

Proyecto	Ubicación	SBA (m ²)	% Rentado	Conversión “Mismas Tiendas”
CJS06	Cd. Juárez	34,238	100%	2T25
Total		34,238	100%	

Portafolio estabilizado son las propiedades que cumplan con la primera de dos condiciones; que haya llegado al 80% de ocupación o que se haya terminado la construcción hace 12 meses.

Portafolio Total

Al 31 marzo de 2025, nuestro portafolio total se componía de diez propiedades industriales con una SBA de 205,337 metros cuadrados, ubicadas en las ciudades de Tijuana, Ciudad Juárez y Tlaxcala.

Proyecto	Ubicación	SBA (m ²)	% Rentado	Moneda (USD)
TIJ01	Tijuana	8,400	100%	100%
TIJ02	Tijuana	15,017	100%	100%
TIJ03	Tijuana	29,553	100%	100%
CJS01	Cd. Juárez	13,901	100%	100%
CJS02	Cd. Juárez	15,226	100%	100%
CJS03	Cd. Juárez	20,344	100%	100%
CJS04	Cd. Juárez	18,369	100%	100%
CJS05	Cd. Juárez	18,369	100%	100%
CJS06	Cd. Juárez	34,238	100%	100%
TLAX01	Tlaxcala	31,920	100%	100%
Total		205,337	100%	100%

Ocupación

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

Portafolio de reserva territorial

Al 31 de marzo 2025 nuestra reserva territorial consiste en tres terrenos con una superficie total de 624,719 metros cuadrados y una SBA potencial de 284,767 metros cuadrados. Las propiedades de inversión de la Fibra están ubicadas dentro de las zonas de mayor crecimiento económico del país.

Proyecto	Ubicación	Tipo de Producto	Área de Terreno (m ²)	SBA Potencial (m ²)
Bajío IV	Querétaro	Estándar / BTS	315,399	145,854
Centro II	Edo. Mex.	BTS	7,235	10,707
Bajío II	Irapuato	Estándar / BTS	302,085	128,206
Total			624,719	284,767

Anexos

Estado de posición financiera al 31 marzo de 2025

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218

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

Estado de posición financiera (pesos mexicanos)

<i>Ps.</i>	31-Mar-25	31-Dec-24
Activo Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,379,175,214	1,373,971,460
Clientes	3,750,499	0
Otras cuentas por cobrar	21,024,694	2,835,132
Impuesto al valor agregado por recuperar	53,020,360	73,971,455
Total del Activo Circulante	1,456,970,768	1,450,778,048
Activo No Circulante		
Efectivo restringido	8,609,264	8,575,594
Otros activos	583,764	833,706
Propiedades de inversión	5,104,699,055	5,104,699,055
Depósitos en Garantía	264,652	264,652
Total de activo no circulante	5,114,156,735	5,114,373,007
Total del Activo	6,571,127,503	6,565,151,055
Pasivo Circulante		
Porción circulante de deuda de largo plazo	47,708,121	43,943,892
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados y partes relacionadas	4,587,398	4,366,955
Rentas cobradas por anticipado	5,577,902	3,255,697
Otras provisiones		
Total del Pasivo Circulante	57,873,421	51,566,543
Pasivo Largo Plazo		
Rentas cobradas por anticipado	23,242,984	23,368,312
Deuda de largo plazo	2,290,482,929	2,315,683,282
Depósitos en garantía	25,523,757	25,578,298
Total del Pasivo Largo Plazo	2,339,249,670	2,364,629,892
Total del Pasivo	2,397,123,091	2,416,196,436
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	1,919,049,257	1,919,049,257
Resultados acumulados	2,255,939,659	2,220,182,484
Valuación de recompra CBFIs	(984,504)	9,722,878
Total del Patrimonio	4,174,004,412	4,148,954,619
Total del Pasivo y Patrimonio	6,571,127,503	6,565,151,055

Estado de resultados por el período de tres meses al 31 de marzo de 2025

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218

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

Estado de utilidad integral (pesos mexicanos)

Ps.	1T25	1T24	Var. %
Ingresos Operativos Totales	79,612,915	58,821,806	35.3
Ingresos por arrendamiento	74,893,716	55,303,024	35.4
Ingresos por CAM	4,719,199	3,518,782	34.1
Costos de operación de las propiedades de inversión	(5,063,550)	(5,984,964)	(15.4)
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(4,851,978)	(5,238,591)	(7.4)
Predial	(1,853,704)	(2,288,478)	(19.0)
Costos relacionados con propiedades	(2,998,274)	(2,950,114)	1.6
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(211,573)	(746,372)	(71.7)
Ingreso Operativo Neto	74,760,937	53,583,215	39.5
Ingreso Operativo Neto Total Ajustado	74,549,364	52,836,842	41.1
Margen ION	93.9%	91.1%	
Margen ION Ajustado	93.6%	89.8%	
Gastos de administración	(26,694,072)	(27,866,776)	(4.2)
UAFIDA	47,855,292	24,970,066	91.7
Otros (gastos) ingresos	(659,151)	(210,944)	212.5
Otros ingresos y gastos			
Intereses Ganados	10,882,466	9,356,538	16.3
Gasto por intereses	(35,273,463)	(25,559,201)	38.0
Utilidad (pérdida) cambiaria	3,229,152	9,834,108	(67.2)
Total otros ingresos (gastos)	(21,161,845)	(6,368,555)	232.3
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	0	0	na
Utilidad (pérdida) neta del periodo	26,034,296	18,390,566	41.6
Valuación de recompra de CBFIs	(984,504)	568,154	na
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	25,049,792	18,958,720	32.1
Utilidad neta e integral básica por CBFi	0.4453	0.34	32.1
Utilidad neta e integral básica por CBFi (diluida)	0.1862	0.14	32.1
CBFIs en circulación	56,257,365	56,257,365	na
CBFIs en circulación con efectos de dilución	134,502,076	134,502,076	na

Estado de flujo de efectivo por el periodo de tres meses al 31 de marzo de 2025

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218

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

Estado de flujos de efectivo (pesos mexicanos)

Ps.	31-Mar-25	31-Dec-24
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	25,049,792	1,113,969,010
Ajustes por:		
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	0	(1,266,716,145)
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Intereses a favor	(10,882,466)	(35,473,574)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Utilidad (pérdida) cambiaria	3,229,152	(224,763,340)
Total	17,396,479	(412,984,048)
(Aumento) disminución en:		
Otras cuentas por cobrar	(17,939,620)	1,779,480
Clientes	(3,750,499)	1,276,512
Impuesto al valor agregado por recuperar	21,461,015	102,588,205
Depósitos en Garantía	0	(264,652)
Aumento (disminución) en:		
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	3,984,672	(24,715,032)
Depósitos en Garantía	(54,541)	4,879,517
Ingresos Diferidos	2,196,877	7,376,481
Impuestos por pagar	(509,920)	4,281,157
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	22,784,464	(315,782,380)
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Intereses a favor efectivamente cobrados	10,882,466	35,473,574
Propiedades de inversión	0	(111,410,102)
Construcción en proceso	0	76,715,773
- Infraestructura	0	76,715,773
- Construcción en proceso.	0	0
- Mejoras	0	0
Otros activos	0	0
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	10,882,466	779,245
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Aportaciones en efectivo de los fideicomitentes	0	0
Gastos financieros efectivamente pagados	(3,229,152)	224,763,340
Gastos de emisión	0	0
Deuda Bancaria (Neta de Comisiones y Gastos)	(25,200,354)	865,369,108
Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento	(28,429,505)	1,090,132,448
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	5,237,424	775,129,312
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	1,382,547,054	607,417,742
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	1,387,784,478	1,382,547,054

Estado de cambios en el patrimonio por el período tres meses al 31 de marzo de 2025

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218
 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (Fibra Upsite)
 Estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes (pesos mexicanos)

<i>Ps.</i>	Patrimonio	Resultados Acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2023	1,919,049,257	1,115,936,352	3,034,985,609
Utilidad (pérdida) neta del periodo	0	18,390,566	18,390,566
Valuación de recompra de CBFIs	0	568,154	568,154
Saldos al 31 de marzo de 2024	1,919,049,257	1,134,895,072	3,053,944,329
Utilidad (pérdida) neta del periodo	0	525,026,517	525,026,517
Valuación de recompra de CBFIs	0	9,154,724	9,154,724
Saldos al 30 de junio de 2024	1,919,049,257	1,669,076,313	3,588,125,570
Utilidad (pérdida) neta del periodo	0	(61,136,536)	(61,136,536)
Valuación de recompra de CBFIs	0	0	0
Saldos al 30 de septiembre de 2024	1,919,049,257	1,607,939,777	3,526,989,034
Utilidad (pérdida) neta del periodo	0	621,965,585	621,965,585
Valuación de recompra de CBFIs	0	0	0
Saldos al 31 de diciembre de 2024	1,919,049,257	2,229,905,362	4,148,954,619
Utilidad (pérdida) neta del periodo	0	26,034,296	26,034,296
Valuación de recompra de CBFIs	0	(984,504)	(984,504)
Saldos al 31 de marzo de 2025	1,919,049,257	2,254,955,155	4,174,004,412

Notas aclaratorias

BTS (“Build to Suit”): Edificios construidos “a la medida” con el fin de satisfacer las necesidades específicas de nuestros clientes.

Edificio Inventario (“Spec”): edificios construidos conforme a especificaciones estándar de la industria con el fin de contar con espacio disponible para clientes que no tienen tiempo o interés de hacer un edificio a la medida.

FFO: el flujo de operación calculado de acuerdo con la metodología propuesta por AMEFIBRA.

SBA: Superficie Bruta Arrendable.

Cobertura de Analistas

Al 31 de marzo de 2025 Fibra Upsite cuenta con cobertura de los siguientes analistas:

- Miranda Partners
- Apalache

Acerca de Fibra Upsite

Fibra Upsite (BMV: FIBRAUP18) es un vehículo inmobiliario especializado en el desarrollo, arrendamiento y administración de bienes inmuebles industriales con un planteamiento de inversión único, enfocado en los ciclos de valor y en potencializar las operaciones de empresas a través del desarrollo de bienes inmuebles industriales altamente eficientes. El objetivo de Fibra Upsite es generar rendimientos atractivos para los inversionistas derivados de su participación en toda la cadena de desarrollo y su eventual enajenación.

Declaraciones de proyecciones futuras

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