



NOVIEMBRE 10, 2025

FIBRAUP18

## REPORTE TRIMESTRAL 3T25

FIBRA UPSITE-BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER COMO FIDUCIARIO.

TRIMESTRAL

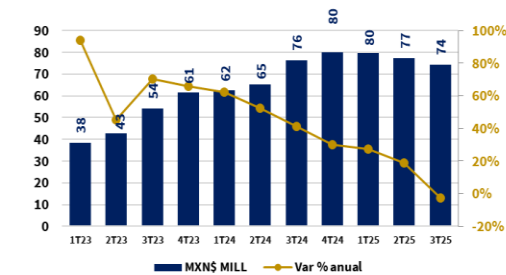
Visítanos en: [www.indexity.mx](http://www.indexity.mx)

\*Invitamos a dar lectura del Disclaimer contenido en la presente ficha.

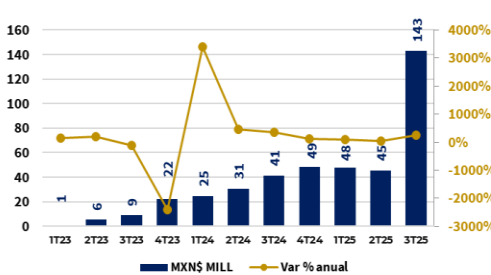
10 de Noviembre de 2025

FIBRA UPSITE ES UN VEHÍCULO INMOBILIARIO CON UN PLANTEAMIENTO DE INVERSIÓN ÚNICO, ENFOCADO EN LOS CICLOS DE VALOR Y EN POTENCIALIZAR LAS OPERACIONES DE EMPRESAS A TRAVÉS DEL DESARROLLO DE BIENES INMUEBLES 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 LA EVENTUAL ENAJENACIÓN DE LOS ACTIVOS.

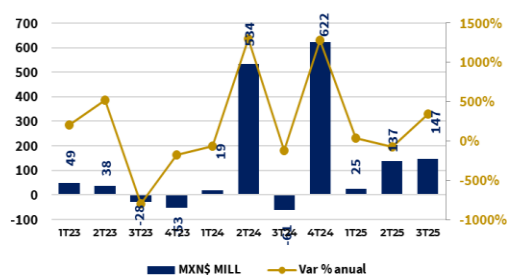
Ingresos Netos



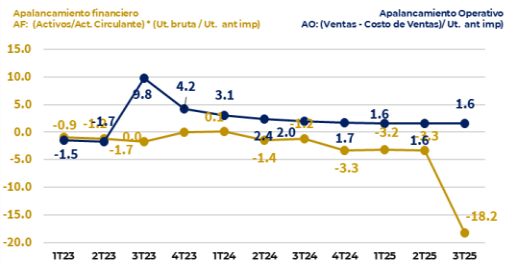
EBITDA



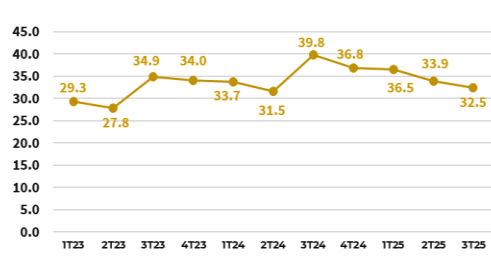
Utilidad Neta



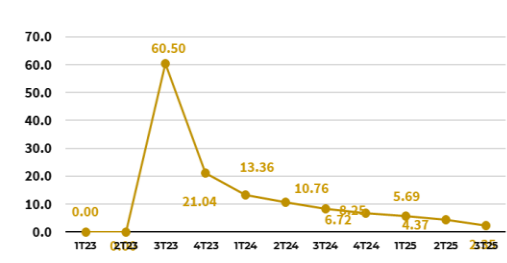
Apalancamiento (veces)



Pasivo Total / Activo Total



Deuda Neta / EBITDA (%)



Modelo Z Score para explicar trayectoria de solvencia

Utilizamos el modelo de Altman para países emergentes (ALTMAN EM 2005) debido a su utilidad como herramienta de análisis en la trayectoria de razones financieras concernientes a la solvencia de las empresas. Reiteramos el uso del modelo como instrumento de benchmark o punto de referencia.

Fórmula:  $Z \text{ score} = 3.25 + 6.56 \cdot T1 + 3.26 \cdot T2 + 6.72 \cdot T3 + 1.05 \cdot T4$

Donde:

Constante exclusiva para países emergentes: 3.25

T1: Capital de Trabajo: ((Activo Corriente – Pasivo Corriente) / Activos Totales)

T2: Utilidad Retenida: (Utilidades no distribuidas 12M / Activos Totales)

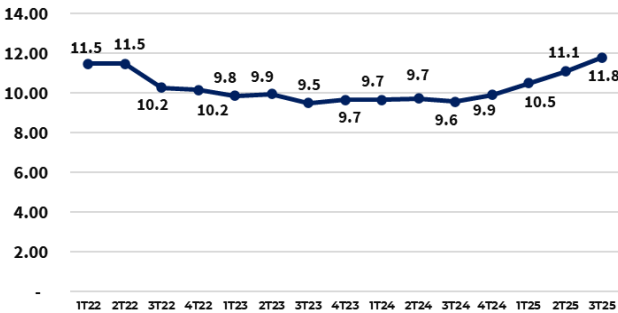
T3: EBITDA: (EBITDA anual/ Activos Totales)

T4: Capital / Deuda: (Pasivo Total / (Capital Contable\* Valor en Libros por Acción)

Sólo para análisis se incluye el rubro de Ventas: (Ventas Netas 12M/ Activos Totales), variable incluida en modelos de Altman anteriores.

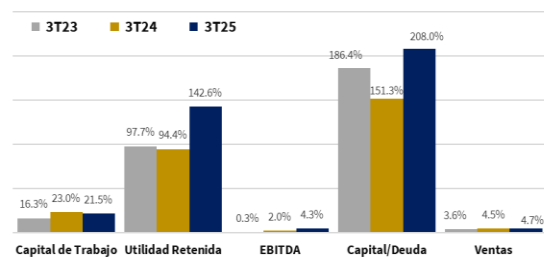
Lectura General: Z > 2.6 Zona Estable. Z Entre 2.6 y 1.1 Zona Neutral. Z < 1.1 Zona de Revisión.

Altman EM

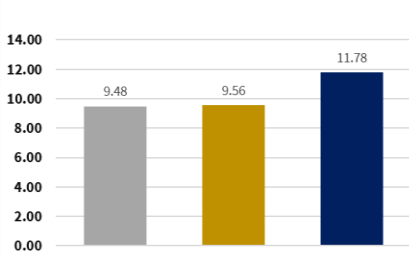


MODELO Z SCORE. Altman para Países Emergentes (Altman EM 2005)

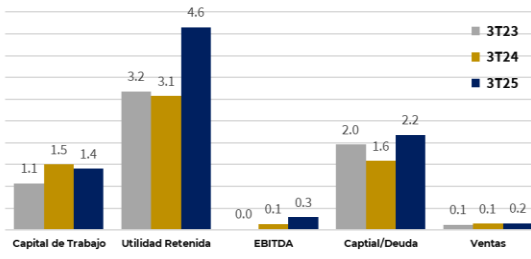
Desglose Altman EM



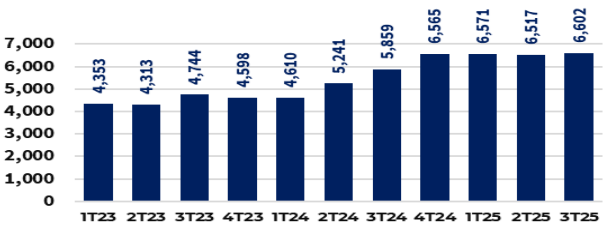
Altman EM



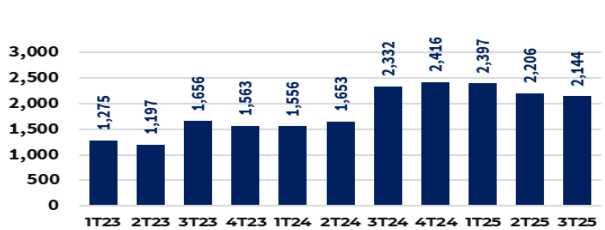
Ponderado Altman EM



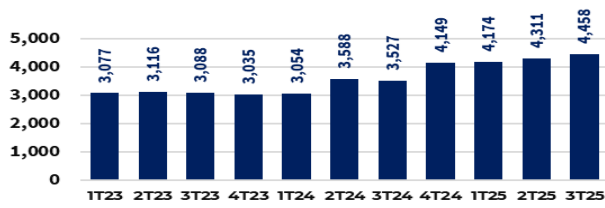
Activo Total (MXN\$ Millones)



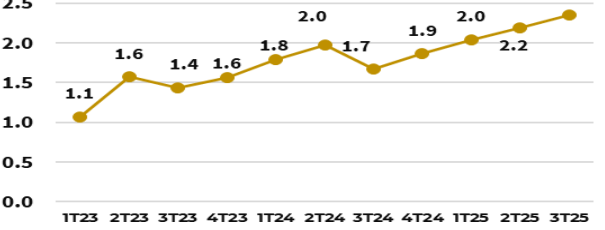
Pasivo Total (MXN\$ Millones)



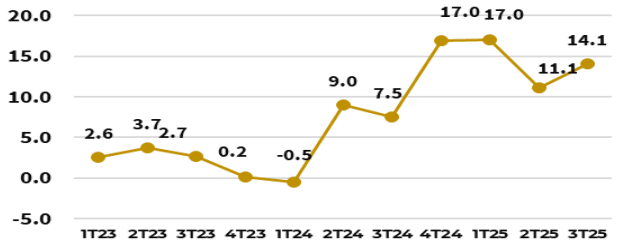
Capital Contable (MXN\$ Millones)



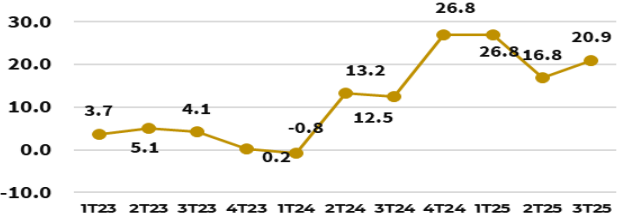
Deuda CP / Deuda Total (%)



ROA 12M (%)



ROE 12M (%)



Resumen Financiero al 3T25  
 (Millones de Pesos)

Utilidad Neta.  
 MXN \$147 Millones.

Durante el tercer trimestre de 2025, la utilidad neta del periodo ascendió a \$147Millones lo que representa un incremento del 340.9% frente a la pérdida de \$61Millones registrada en el mismo trimestre de 2024.

Este resultado se explica principalmente porque en el 3T24 se reconoció la recuperación de la fianza otorgada por un arrendatario anterior, evento no recurrente que incidió significativamente en la base comparativa.

Ingresos.  
 MXN \$74 Millones.

Durante el tercer trimestre de 2025, los ingresos operativos totales, que incluyen los ingresos por arrendamiento y las cuotas de mantenimiento, ascendieron a \$74 Millones, en comparación con \$72 Millones registrados en el mismo periodo de 2024, lo que representa un incremento del 2.6%.

Este crecimiento obedece principalmente al ajuste de rentas conforme a la inflación estipulada en cada contrato de arrendamiento. Todos los ingresos están denominados en dólares estadounidenses, lo que refuerza la estabilidad y previsibilidad de los flujos operativos.

UAFIDA (EBITDA).  
 MXN \$143Millones.

La UAFIDA del tercer trimestre de 2025 se ubicó en \$143 Millones lo que representa un crecimiento del 240.7% en comparación con los \$42 Millones registrados en el tercer trimestre de 2024. Este resultado refleja la recuperación de la fianza, así como una mayor eficiencia operativa y un control disciplinado de gastos.

Apalancamiento.  
 3.44 Veces.

Al 30 de septiembre de 2025, Fibra Upsite registró un nivel de endeudamiento del 31.6%. El índice de cobertura al cierre del 3T25 fue de 9.87 veces, mientras que el índice de apalancamiento se situó en 3.44 veces.

Ingreso Operativo.  
 3.7%.

Durante el tercer trimestre de 2025, el ingreso operativo neto (ION) por arrendamiento alcanzó \$69 Millones, lo que representa un crecimiento del 3.7% frente a los \$67 Millones registrados en el 3T24.

Por su parte, el ingreso operativo neto total ajustado ascendió a \$67 Millones, equivalente a un aumento del 1.2% respecto al mismo trimestre del año anterior \$66 Millones.

Margen ION.  
 93.4%.

El margen ION por arrendamiento se ubicó en el 3T25 en 93.4%, frente al 92.5% del 3T24, mientras que el margen ION ajustado fue de 91.0% en el 3T25, comparado con 92.3% en el mismo periodo de 2024.

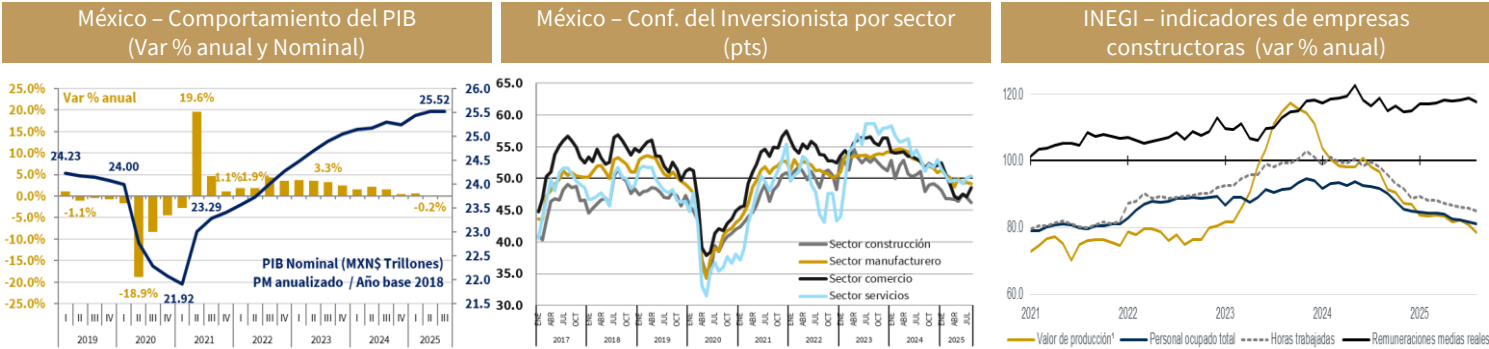
Al 30 de septiembre de 2025, el ingreso operativo neto por arrendamiento acumulado ascendió a \$216, Millones, lo que representa un incremento del 22.0% respecto a los \$177 Millones registrados en el mismo periodo de 2024.

De igual forma, el ingreso operativo neto ajustado acumulado alcanzó \$214 Millones, un aumento del 21.5% frente a los \$176 Millones de los nueve meses concluidos al 30 de septiembre de 2024.

El margen ION por arrendamiento acumulado se ubicó en 93.7% en 2025, frente a 91.6% en 2024, mientras que el margen ION ajustado fue de 92.7% en los nueve meses de 2025, comparado con 91.1% en el mismo periodo del año anterior



INDICADORES ECONÓMICOS SELECCIONADOS



Visítanos en: [www.indexity.mx](http://www.indexity.mx)

## Disclaimer:

El presente documento y la información que se señala en el mismo emana de fuentes públicas por lo que se emite únicamente para fines informativos y no constituye una recomendación de inversión. Todas las personas que tengan acceso al mismo, deberán remitirse y leer el prospecto de información al público inversionista, el folleto informativo, los documentos clave de inversión, o cualquier otra información o documentación de carácter público para conocer, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las características de los valores, la emisión, los factores de riesgo del mismo, o de la emisora o valores correspondientes. Asimismo, la información contenida en este documento es indicativa y no necesariamente exhaustiva, aunque refleja la postura u opinión de Indexity, S.A. de C.V., misma que se emite con carácter personal y no así en representación de cualquier asociación gremial, entidad o institución financiera.

Se advierte que las opiniones resultantes en el contenido de presente documento derivaron de un proceso analítico, utilizando información pública del desempeño financiero de la (s) compañías y/o valores colocados y/o registrados en alguna bolsa de valores o en algún instituto para el depósito de valores o sociedad que haga dichas funciones, por lo que, deben ser entendidas como una manifestación de una opinión individual e independiente, sin perjuicio de lo anterior, Indexity, S.A. de C.V. se reserva el derecho de cambiar su opinión en cualquier momento sin asumir responsabilidad alguna al respecto.

En caso de que en este documento se utilicen vocablos tales como "intenta", "anticipa", "cree", "considera", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "pretende", "puede", "planea", "potencial", "predice", "busca", "debería", "será" así como, expresiones similares u homólogas tendrán el único propósito de identificar las mencionadas estimaciones futuras, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no asumen obligación de actualizar estimaciones futuras. Es de advertir que, las proyecciones han sido preparadas y tienen un propósito meramente ilustrativo e informativo, y no constituyen un pronóstico de cualquier índole.

Nuestra información emplea, de manera enunciativa más no limitativa datos: públicos, históricos, financieros, contables, sectoriales, tendencias, capacidad de administración, eventos relevantes, entre otros, que ayudan al conocimiento de la compañía/emisión/estructura, de que se trate, así como los elementos que intervienen en el comportamiento del instrumento cotizado y/o registrado en alguna bolsa de valores o cualquier otra entidad y difundidos por medios masivos de comunicación incluidos los referentes a la red mundial (Internet), sin exigencia de comprobación.

Todas nuestras opiniones y comentarios, se basan única y exclusivamente en las características de la entidad y/o emisora, estructura, emisión y/u operación, que se trate, con independencia de cualquier actividad de negocio diferente a la presentada o informada públicamente de la emisora o sus accionistas.

La información y/u opiniones emitidas y publicadas no constituyen recomendaciones para invertir, comprar, vender, mantener algún instrumento de inversión, definir una estrategia de inversión, legal o fiscal o suscribir ninguna clase de valores o bien para la realización de operaciones específicas, asimismo, no implica por ningún motivo la certificación sobre la bondad del valor (es) o la solvencia del emisor (es) así como tampoco para llevar a cabo ningún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con nuestro proceso de análisis, derivado de algún evento conocido públicamente. En consecuencia, el inversionista o la persona que tenga acceso al presente documento deberá adoptar sus propias decisiones de inversión sujeto a su perfil de inversión o de riesgo, teniendo en cuenta dichas circunstancias y

procurando obtener el asesoramiento específico y especializado de personas autorizadas para tales fines, sin responsabilidad alguna para Indexity, S.A. de C.V..

El análisis, opiniones y publicaciones que se presentan están basadas y construidas con fuentes originales u originarias del emisor y, en su caso, de las autoridades supervisoras, que se consideran fieles, confiables y actuales. Sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la certeza, temporalidad, exactitud o totalidad de cualquier información, por lo que Indexity, S.A. de C.V. no es responsable por errores u omisiones de los resultados obtenidos de dicha información.

Es necesario señalar que, Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de cualquier cambio, actualización o información adicional posterior a la fecha de publicación del presente documento. Este material proporciona información con un panorama general, por lo que, Indexity, S.A. de C.V. no tendrá responsabilidad alguna, por las decisiones de inversión en que pudiera incurrir el inversionista o persona que tenga acceso a este documento, derivado de la lectura o análisis del presente documento, de tal manera que, Indexity, S.A. de C.V. no responderá por ningún tipo de daño(s) y/o perjuicio(s).

El presente documento podrá ser publicado o distribuido a través de cualquier medio de comunicación electrónica o convencional. En consecuencia, la información contenida no será información confidencial, y estará disponible a todo posible inversionista(s) o persona(s) en igualdad de condiciones. La información que se incluye en esta presentación ha sido obtenida de fuentes públicas y que se consideran confiables, por lo cual Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de la validez, puntualidad, integridad o veracidad para cualquier propósito. Derivado de lo anterior, la presentación no se deberá entender como recomendación alguna, ya sea expresa o tácita, ni garantiza o sugiere que el inversionista se deberá basar en la exactitud, integridad o precisión de la información o las opiniones aquí contenidas.

El presente documento tiene como finalidad promover la inclusión y educación financiera, mediante un análisis serio a través del conocimiento de las empresas o valores analizados.

Para la distribución o divulgación del presente documento, bastará que se mencione la fuente y como autor del mismo a Indexity, S.A. de C.V., así como que el mismo, no implica una oferta, recomendación de inversión o estrategia fiscal, en caso de que alguna persona lo utilice o distribuya para fines distintos a los señalados, será responsable de los daños y perjuicios que se le lleguen a ocasionar a Indexity, S.A. de C.V., así como a sus accionistas, asociados, afiliados (en cualquiera de sus modalidades), consejeros, administradores, directivos, representantes legales, asesores, y demás empleados, dependientes y factores.