

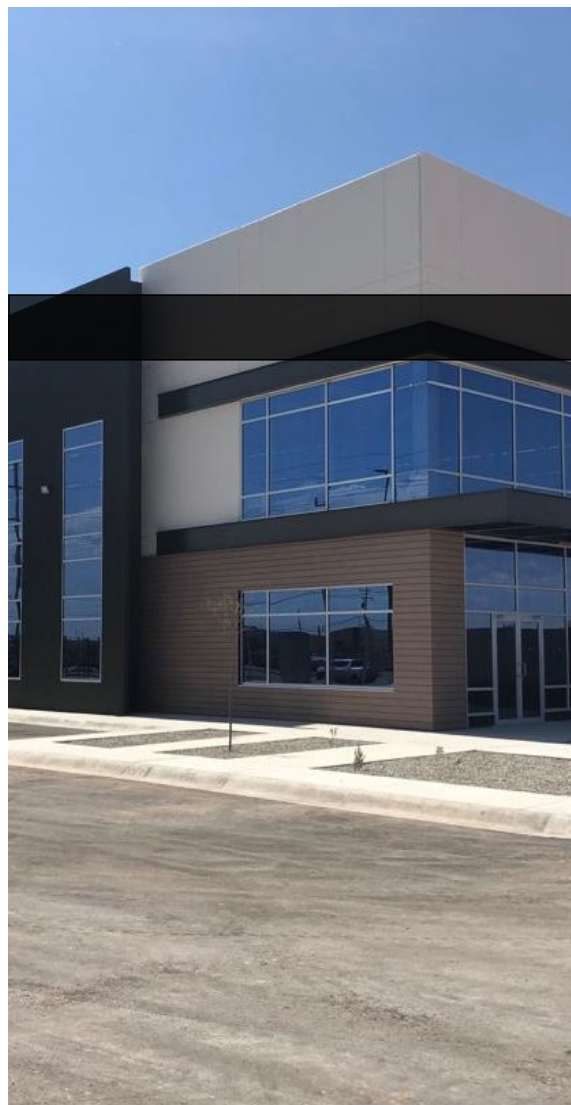


INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

1T26

Fibra Upsite
Carretera México-Toluca 5420, piso 20
Col. El Yaqui, Cuajimalpa
Mexico, CDMX, México 05320
Tel: +52 (55) 2167 0977

MEX: FIBRAUP18 www.fibra-uptsite.com



ÍNDICE

Perfil de la compañía	03
Balance general	04
Estado de resultados	05
FFO	06
Net Asset Value	07
Métricas del portafolio	08
Reserva territorial	09
ESG Disclosure	10
Cobertura de analistas	11
Definiciones	12

PERFIL DE LA COMPAÑÍA

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA 1T 2026

205,337 m²

SBA Portafolio Total

100%

Tasa de ocupación

5.8 años

Perfil de vencimiento

624,719 m²

Reserva Territorial

284,767 m²

SBA Potencial

Valor Propiedades de Inversión

Ps. 5,144.1 millones

NAV por CBFI

Ps. 76.59



BALANCE GENERAL

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

<i>Ps.</i>	31-Mar-26	31-Dec-25
Activo Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	761,284,364	764,969,234
Clientes	192,720	0
Otras cuentas por cobrar	23,375,584	2,919,318
Impuesto al valor agregado por recuperar	14,364,453	20,372,798
Total del Activo Circulante	799,217,121	788,261,351
Activo No Circulante		
Efectivo restringido	7,933,548	7,803,349
Otros activos	264,652	264,652
Propiedades de inversión	5,144,140,935	5,143,537,633
Total del Activo No Circulante	5,152,339,136	5,151,605,635
Total del Activo	5,951,556,257	5,939,866,986
Pasivo Circulante		
Porción circulante de deuda de largo plazo	55,189,257	51,280,877
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados y partes relacionadas	2,217,018	5,082,474
Rentas cobradas por anticipado	5,081,253	0
Total del Pasivo Circulante	62,487,527	56,363,351
Pasivo Largo Plazo		
Rentas cobradas por anticipado	20,625,908	20,454,437
Deuda de largo plazo	1,978,364,296	1,976,433,951
Depósitos en garantía	22,820,181	22,588,606
Total del Pasivo Largo Plazo	2,021,810,385	2,019,476,994
Total del Pasivo	2,084,297,912	2,075,840,346
Patrimonio de los fideicomitentes		
Patrimonio contribuido	1,299,166,747	1,314,000,917
Resultados acumulados	2,568,091,598	2,564,859,893
Resultado por valuación de recompra de CBFIs	0	(14,834,170)
Total del Patrimonio	3,867,258,345	3,864,026,640
Total del Pasivo y Patrimonio	5,951,556,257	5,939,866,986

ESTADO DE RESULTADOS

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

<i>Ps.</i>	1T26	1T25	Var. %
Ingresos Operativos Totales	72,535,539	79,612,915	(8.9)
Ingresos por arrendamiento	65,954,672	74,893,716	(11.9)
Ingresos por cuota de mantenimiento	6,580,867	4,719,199	39.4
Costos de operación de las propiedades de inversión	(5,701,263)	(5,063,550)	12.6
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(4,995,246)	(4,851,978)	3.0
<i>Predial</i>	(1,950,479)	(1,853,704)	5.2
<i>Costos relacionados con propiedades</i>	(3,044,767)	(2,998,274)	1.6
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(706,017)	(211,573)	233.7
Ingreso Operativo Neto por arrendamiento	67,540,293	74,760,937	(9.7)
Margen ION por arrendamiento	93.1%	93.9%	
Ingreso Operativo Neto Total Ajustado	66,834,276	74,549,364	(10.3)
Margen ION Ajustado	92.1%	93.6%	
Gastos de administración	(28,074,128)	(26,694,072)	5.2
Utilidad (Pérdida) de operación	38,760,148	47,855,292	(19.0)
Otros ingresos	411,988	(659,151)	(162.5)
Gastos de emisión	(163,430)	0	na
Intereses a favor y productos financieros	3,889,912	10,882,466	(64.3)
Gasto financieros	(28,440,750)	(35,273,463)	(19.4)
Utilidad (pérdida) cambiaria neta	(11,226,163)	3,229,152	(447.7)
Total resultado integral de financiamiento	(35,777,001)	(21,161,845)	69.1
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	0	(984,504)	na
Utilidad (Pérdida) neta del periodo	3,231,705	25,049,792	(87.1)
Valuación de recompra de CBFIs	0	0	na
Utilidad (Pérdida) integral del periodo	3,231,705	25,049,792	(87.1)
Utilidad (Pérdida) neta e integral básica por CBFi	0.060	0.445	(86.4)
CBFIs en circulación	53,444,497	56,257,365	(5.0)

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

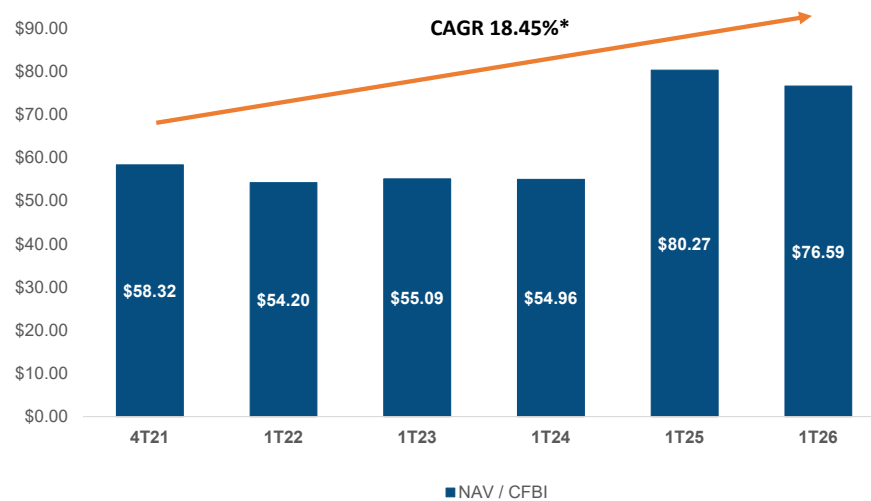
Fideicomiso Irrevocable No. F/3218
 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (Fibra Upsite)
 Estado de utilidad integral

<i>Ps.</i>	1T26	1T25	Var. %
Utilidad (Pérdida) neta del periodo	3,231,705	25,049,792	(87.1)
Ajustes			
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	0	(984,504)	na
Utilidad (pérdida) cambiaria no realizada	(11,893,916)	5,018,608	(87.1)
FFO Atribuible	15,125,621	21,015,689	(28.0)
CBFIs en circulación	53,444,497	56,257,365	(5.0)
FFO por CBFi	0.283	0.374	(24.2)

NET ASSET VALUE (NAV)

Ps.	1T26
Total Propiedades de Inversión	5,144,140,935
Efectivo y equivalentes de efectivo	769,217,913
Cuentas por cobrar	192,720
Impuesto al valor agregado por recuperar	14,364,453
Total Activos	5,927,916,021
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	(2,217,018)
Deuda de corto y largo plazo	(2,033,553,553)
Total Ajuste CAPEX y Pasivos	(2,035,770,571)
NAV Ajustado	3,892,145,450

NAV por CBFi en Circulación	76.59
CBFIs con derechos económicos	50,815,550 CBFIs
Fondo de Recompra 2025	1,223,754 CBFIs
Fideicomiso Escrow	1,405,193 CBFIs
Total CBFIs en circulación	53,444,497 CBFIs



* Desde el último evento de capitalización en USD.

RESERVA TERRITORIAL

	Área de Terreno (m ²)			Área construible estimada (m ²)			Valor de Mercado (Ps.000)		
	1T26	1T25	% Var. ToT	1T26	1T25	% Var. ToT	1T26	1T25	% Var. ToT
Bajío									
Querétaro	315,399	315,399	0.0	145,854	145,854	0.0	416,000	400,200	3.9
Irapuato	302,085	302,085	0.0	128,206	128,206	0.0	238,300	239,000	(0.3)
Total Región	617,484	617,484	0.0	274,060	274,060	0.0	654,300	639,200	2.4
Centro									
Naucalpan	7,235	7,235	0.0	10,707	10,707	0.0	119,100	112,500	5.9
Total Región	7,235	7,235	0.0	10,707	10,707	0.0	119,100	112,500	5.9
Total	624,719	624,719	0.0	284,767	284,767	0.0	773,400	751,700	2.9

MÉTRICAS DEL PORTAFOLIO

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.

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%
TLAX01	Tlaxcala	31,920	31-Jan-20	100%
Total		171,099		100%

PERFIL DE VENCIMIENTOS (POR SBA)

Año	% del vencimiento	SBA (m ²)
2026	6.0%	12,268
2027	19.6%	40,275
2028	0.0%	0
2029 & Adelante	74.4%	152,794
TOTAL	100%	205,337

ESG Disclosure

Fibra Upsite comprometida con la transparencia, presenta sus indicadores ESG (Environment, Social & Governance) del 1T2026 alineados con su estrategia y a los intereses de sus inversionistas.

Bloomberg

Indicadores ESG Bloomberg	1T2026	Indicadores ESG Bloomberg	1T2026	Indicadores ESG Bloomberg	1T2026
Indicadores Gobierno Corporativo		Comité de Prácticas Societarias y ESG		Indicadores Sociales	
Estructura Comité Técnico		Tamaño del Comité de Prácticas Societarias	3	Numero de Empleados	18
Tamaño del Comité Técnico	7	# Miembros Independientes en el Comité de Prácticas Societarias	3	Rotación de Empleados	0%
# Directivos en el Comité Técnico	2	% Miembros Independientes en el Comité de Prácticas Societarias	100%	% Mujeres Staff	57%
% Directivos en el Comité Técnico	28%	Miembro Independiente Presidente del Comité de Prácticas Societari	Si	% Mujeres Directivos	14%
Independencia del Comité Técnico		# Directivos en el Comité de Prácticas Societarias	1	Accidentes de Empleados	0
# Consejeros Independientes	4	Juntas del Comité de Prácticas Societarias	0	Fatalidades - Contratistas	0
% Consejeros Independientes	58%	% Asistencia al Comité de Prácticas Societarias	NA	Fatalidades - Empleados	0
Dualidad del Director General	Si	Comité de Inversiones		Fatalidades - Total	0
Presidente Independiente	No	Tamaño del Comité de Inversiones	3	Política de Ética en los Negocios	Si
Juntas del Comité Técnico	1	# Miembros Independientes en el Comité de Inversiones	1	Política Anti-Sobornos	Si
% Asistencia al Comité Técnico	100%	% Miembros Independientes en el Comité de Inversiones	34%	Protección al Denunciante	Si
Comité Técnico y Diversidad		Miembro Independiente Presidente del Comité de Inversiones	Si	Indicadores Ambientales	
# Mujeres en el Comité Técnico	2	# Directivos en el Comité de Inversiones	2	Número de Derrames	0
% Mujeres en el Comité Técnico	29%	Juntas del Comité de Inversiones	0	Cantidad de Derrames (Toneladas)	0
Mujer Director General	No	% Asistencia al Comité de Inversiones	NA	Multas Ambientales \$	0
Mujer Presidenta del Comité Técnico	No	Comité de Nominaciones		Política Energética	No
# Mujeres en el Equipo Directivo	1	Tamaño del Comité de Nominaciones	3	Política Edificación Verde	No
% Mujeres en el Equipo Directivo	14%	# Miembros Independientes en el Comité de Nominaciones	1	Política de Reducción de Deshechos	No
Edad del Director más Joven	42	% Miembros Independientes en el Comité de Nominaciones	34%	Política Hídrica	No
Edad del Director más Veterano	67	Miembro Independiente Presidente del Comité de Nominaciones	Si	Riesgos del Cambio Climático	Si
Rango de edad del Comité Técnico	28	# Directivos en el Comité de Nominaciones	2	Política de Cambio Climático	No
Promedio de edad del Comité Técnico	58	Juntas del Comité de Nominaciones	0	Política de Biodiversidad	No
Edad del Miembro del Comité Técnico más Joven	43	% Asistencia al Comité de Nominaciones	NA		
Edad del Miembro del Comité Técnico más Veterano	71	Comité de Auditoría			
Duración del Comité Técnico (Años)	1	Tamaño del Comité de Auditoría	3		
Duración Directores Ejecutivos en el Comité Técnico	1	# Miembros Independientes en el Comité de Auditoría	3		
Miembro del Comité Técnico con Responsabilidad ESG	Si	% Miembros Independientes en el Comité de Auditoría	100%		
		Miembro Independiente Presidente del Comité de Auditoría	Si		
		# Directivos en el Comité de Auditoría	0		
		Juntas del Comité de Auditoría	1		
		% Asistencia al Comité de Auditoría	100%		

COBERTURA DE ANALISTAS

Compañía	Distribución	Analista	Fecha	Opinión	Precio Objetivo 2026
Miranda Partners	Vector	Martin Lara	27-Feb-26	COMPRA	Ps. 62.00
Apalache	CI Banco	Jorge Plácido	26-Feb-25	COMPRA	Ps. 63.00

DEFINICIONES

Notas aclaratorias



CLUSTER

Agrupamientos de compañías dentro de un mismo sector que establecen operaciones en un sitio común (parques industriales o complejos de oficinas dentro de los desarrollos) y crean sinergias entre sus empresas, además de compartir infraestructura específica para ese sector.



BUILD TO SUIT

Construcción de edificios a la medida es el producto ideal para compañías que buscan establecer operaciones en los mercados más dinámicos de México. En los cuales participamos en conjunto con el cliente en ingenierías de valor para atender sus necesidades específicas.



INDUSTRIAL ESTÁNDAR

Construcción de edificios estándar es el producto ideal para compañías que buscan iniciar operaciones inmediatamente y crecer dentro de una ubicación.



OFICINAS EN DESARROLLOS

Espacios de oficinas dentro de desarrollos industriales que apoyan los centros operativos para el establecimiento de la parte de una compañía de negocios que está conformada por personal administrativo y de soporte.



SBA

Superficie Bruta Arrendable.

DECLARACIONES DE PROYECCIONES FUTURAS

ACERCA DE FIBRA UPSITE

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 INNOVADORES ALTAMENTE EFICIENTES.

LA PLATAFORMA COMPRENDE **CUATRO PRODUCTOS PRINCIPALES**:



CLUSTER



BUILD TO SUIT



INDUSTRIAL ESTÁNDAR



OFICINAS EN
DESARROLLOS

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. Estas involucran riesgos conocidos y desconocidos, faltas de certeza, y otros factores que puedan 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 o circunstancias en las que se basan las declaraciones a futuro.



GRACIAS

+52 (55) 2167 0977 investor.relations@upsite-mexico.com

