



REPORTE DE RESULTADOS 2T26

CONFERENCIA TELEFÓNICA

Martes 28 de julio de 2026

10:00 a.m. hora de México 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**

865 8163 9830

CONTACTO

Relación con Inversionistas: Iga Wolska iwolska@upsite-mexico.com

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



ÍNDICE

Índice	2
Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del segundo trimestre de 2026	3
Datos relevantes	3
Mensaje del Director General.....	4
Resultados financieros del segundo trimestre de 2026.....	6
Certificados en circulación	14
Portafolio Total	15
Portafolio “Mismas Tiendas”	15
Portafolio Estabilizado	16
Ocupación	16
Portafolio de reserva territorial.....	16
Notas aclaratorias.....	20
Cobertura de Analistas.....	20

Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del segundo trimestre de 2026

Ciudad de México (27 de julio de 2026) – Fibra Upsite (BMV: FIBRAUP18), vehículo inmobiliario dedicado al desarrollo, arrendamiento y administración de bienes inmuebles industriales anunció hoy sus resultados al cierre del segundo trimestre de 2026. 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

- El pasado 21 de junio de 2026, Fibra Upsite celebró el octavo aniversario desde su Oferta Pública Inicial en la Bolsa Mexicana de Valores.
- Debido a la apreciación del peso frente al dólar, y considerando que la moneda funcional de la Fibra es el peso mexicano, los resultados al cierre del segundo trimestre de 2026 reflejan efectos negativos por conversión cambiaria. No obstante, los ingresos denominados en dólares se mantienen sólidos en términos operativos, por lo que la disminución observada en pesos responde únicamente a un efecto de tipo de cambio.
- Durante el segundo trimestre de 2026, los ingresos operativos totales, que incluyen los ingresos por arrendamiento y las cuotas de mantenimiento, ascendieron a Ps.73,522,427, en comparación con Ps.77,361,897 en el segundo trimestre de 2025, una disminución del 5.0% explicada por el efecto del tipo de cambio. En dólares, los ingresos operativos totales registraron un crecimiento de 6.8%, al aumentar de USD\$7,796,663 a USD\$8,321,646 en comparación con el mismo periodo del año anterior.
- El ingreso operativo neto por arrendamiento durante el segundo trimestre de 2026 alcanzó los Ps.68,517,817, una disminución del 5.4% frente a los Ps.72,429,685 del 2T25. Por su parte, el ingreso operativo neto total ajustado fue de Ps.67,812,331, una disminución del 6.1% respecto al mismo trimestre del año anterior Ps.72,203,828. El margen ION por arrendamiento se ubicó en el 2T26 en 93.2% vs. 93.6% en 2T25, mientras que el margen ION ajustado fue de 92.2% en el 2T26, frente al 93.3% del mismo período del año anterior.
- Al cierre del segundo trimestre de 2026 la ocupación del portafolio es del 100%, con un perfil de vencimiento promedio de los contratos de arrendamiento de 5.8 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.

Mensaje del Director General

Me es grato dirigirme a ustedes para presentar los resultados operativos y financieros de Fibra Upsite correspondientes al segundo trimestre de 2026. Este periodo tiene un significado especial para nosotros, ya que en junio celebramos el octavo aniversario de nuestra Fibra. A lo largo de estos años hemos consolidado un negocio enfocado a la generación de valor y preparado para seguir fortaleciendo su estrategia de crecimiento.

El trimestre transcurrió en un entorno de señales mixtas. Si bien persistió cierta incertidumbre en torno al proceso de revisión del T-MEC, las conversaciones entre México y Estados Unidos continúan avanzando en temas relevantes para la competitividad regional, entre ellos, las reglas de origen, la industria automotriz y la seguridad de las cadenas productivas. Consideramos que este diálogo confirma tanto la importancia estratégica de la integración manufacturera de Norteamérica como el interés compartido por preservar y fortalecer sus ventajas competitivas. Al mismo tiempo, las exportaciones mexicanas, particularmente las manufactureras, mantuvieron un desempeño favorable, reafirmando la posición de México como una plataforma eficiente y confiable.

El mercado inmobiliario industrial mexicano ha mostrado resiliencia frente a la volatilidad internacional y al moderado crecimiento de la economía, aunque observamos un comportamiento diferenciado entre regiones. Después de varios años de expansión acelerada y de una importante incorporación de oferta especulativa, algunas plazas atraviesan actualmente un proceso de normalización. En los mercados fronterizos, la disponibilidad se mantiene por encima de sus niveles mínimos históricos; no obstante, durante el segundo trimestre comenzaron a observarse mejores indicadores de absorción y una disminución gradual de la desocupación. Por su parte, los mercados del centro del país continúan mostrando un mayor dinamismo, impulsados por la demanda logística, el comercio electrónico y la ocupación de proyectos pre arrendados.

En términos financieros, los resultados del trimestre se mantuvieron estables, en línea con el nivel de madurez alcanzado por el portafolio. Los ingresos operativos totales ascendieron a Ps.73.5 millones, mientras que el Ingreso Operativo Neto se ubicó en Ps.68.5 millones, con un margen de 93.2%. Por su parte, el Flujo de Operación (FFO) alcanzó Ps.13.7 millones, equivalente a Ps.0.257 por Certificado.

Al analizar los resultados en dólares, los ingresos por arrendamiento registraron un crecimiento de 2.7% respecto al mismo periodo del año anterior, principalmente como resultado de los ajustes inflacionarios previstos contractualmente. Sin embargo, al expresar estos ingresos en pesos, se observa un retroceso de 8.6% frente al mismo trimestre del año anterior, explicado por el comportamiento del tipo de cambio.

Durante el trimestre continuamos avanzando en la renovación de contratos de arrendamiento, como parte de las acciones necesarias para el refinanciamiento de nuestra deuda y fortalecimiento financiero. Paralelamente, pese a que el mercado de capitales en México se mantiene cauteloso y selectivo, redoblamos esfuerzos para avanzar en el proceso de capitalización de Fibra Upsite, el cual, sujeto a las condiciones del mercado y a las autorizaciones correspondientes, podría concretarse durante el cuarto trimestre de 2026. Ambas iniciativas nos permitirán ampliar nuestra capacidad para atender proyectos de inversión que actualmente se encuentran bajo evaluación

El proceso de consolidación que atraviesa el sector de FIBRAs industriales está generando nuevas oportunidades estratégicas. Ante este entorno, nuestro objetivo es continuar creciendo con disciplina, preservando las características que distinguen a Fibra Upsite: activos de alta calidad, un portafolio plenamente ocupado, arrendamientos denominados en dólares, contratos de largo plazo y una administración prudente de los recursos. Evaluaremos cada de estas oportunidades con rigor y cautela, privilegiando aquellas que aseguren la estabilidad de nuestros flujos y contribuyan a la generación de valor sostenible para nuestros inversionistas.

Fibra Upsite se encuentra bien posicionada ante esta evolución del mercado. Nuestro portafolio permanece totalmente ocupado, está compuesto por activos nuevos y funcionales, y cuenta con contratos de arrendamiento denominados en dólares y con un vencimiento promedio ponderado de 5.8 años. Estas características proporcionan estabilidad a nuestros ingresos y constituyen un factor diferenciador de nuestro portafolio.

Durante el trimestre, la Compañía impartió su primera capacitación general en inteligencia artificial dirigida por una experta de la Universidad de Cambridge (UK), con participación del 70% de la alta dirección y 100% del personal administrativo. Esta iniciativa forma parte de la estrategia de la Compañía de integrar inteligencia artificial en sus procesos de análisis, reporte y toma de decisiones, con acciones concretas iniciales ya implementadas.

Agradecemos el constante apoyo de todos nuestros inversionistas. Les reiteramos que el equipo directivo de Fibra Upsite continúa trabajando para originar, evaluar y presentar nuevas alternativas de crecimiento y generación de flujo, manteniendo el profesionalismo, la transparencia y la disciplina que han distinguido a nuestra Fibra a lo largo de estos ocho años.

Muchas gracias por su atención.

Rodolfo Balmaceda

Director General y Presidente del Comité Técnico

Resultados financieros del segundo trimestre de 2026

Estados Financieros

La información Financiera al segundo trimestre de 2026 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 abril al 30 de junio de 2026 y se compara con el mismo período del año anterior, el cual fue presentado bajo las mismas normas.

La información financiera de los seis meses acumulados de 2026 cubre las operaciones del período comprendido del 1 de enero hasta el 30 de junio de 2026.

Estado de utilidad integral

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.	6 meses					
	2T26	2T25	Var. %	2026	2025	Var. %
Ingresos Operativos Totales	73,522,427	77,361,897	(5.0)	146,057,967	156,974,811	(7.0)
Ingresos por arrendamiento	66,536,140	72,772,173	(8.6)	132,490,812	147,665,889	(10.3)
Ingresos por CAM	6,986,287	4,589,723	52.2	13,567,155	9,308,922	45.7
Costos de operación de las propiedades de inversión	(5,710,096)	(5,158,069)	10.7	(11,411,359)	(10,221,620)	11.6
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(5,004,610)	(4,932,212)	1.5	(9,999,856)	(9,784,189)	2.2
Predial	(1,950,479)	(1,853,704)	5.2	(3,900,958)	(3,707,408)	5.2
Costos relacionados con propiedades	(3,054,131)	(3,078,508)	(0.8)	(6,098,898)	(6,076,781)	0.4
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(705,486)	(225,858)	212.4	(1,411,503)	(437,431)	222.7
Ingreso Operativo Neto por arrendamiento	68,517,817	72,429,685	(5.4)	136,058,111	147,190,622	(7.6)
Ingreso Operativo Neto Total Ajustado	67,812,331	72,203,828	(6.1)	134,646,608	146,753,192	(8.2)
Margen ION por arrendamiento	93.2%	93.6%		93.2%	93.8%	
Margen ION Ajustado	92.2%	93.3%		92.2%	93.5%	

Durante el segundo trimestre de 2026, los ingresos operativos totales, que incluyen los ingresos por arrendamiento y las cuotas de mantenimiento, ascendieron a Ps.73,522,427, en comparación con Ps.77,361,897 en el segundo trimestre de 2025, lo que representa una disminución del 5.0%. Esta variación se explica principalmente por el efecto del tipo de cambio, ya que la totalidad de los ingresos está denominada en dólares de los Estados Unidos de

América. En dólares, los ingresos operativos totales registraron un crecimiento de 6.8%, al aumentar de USD\$3,911,975 a USD\$4,177,163 en comparación con el mismo periodo del año anterior, como resultado de los ajustes inflacionarios previstos contractualmente. Al cierre del segundo trimestre de 2026, el 100% de las propiedades se encuentran rentadas y los ingresos se ajustan anualmente conforme a la inflación estipulada en cada contrato de arrendamiento.

Los ingresos acumulados de los seis meses al 30 de junio de 2026 totalizaron Ps.146,057,967, en comparación con Ps.156,974,811 registrados en el mismo período de 2025, lo que representa una disminución del 7.0%. Del mismo modo, esta disminución se atribuye al efecto del tipo de cambio. En dólares, los ingresos operativos totales acumulados de los primeros seis meses de 2026 crecieron de US\$7,796,663 a US\$8,321,646, lo que representa un incremento de 6.7% respecto del mismo periodo del año anterior.

Costo de operación

Durante el segundo trimestre de 2026, los costos de operación totales ascendieron a Ps.5,710,096, en comparación con Ps.5,158,069 en el mismo período de 2025, lo que representa un incremento del 10.7%.

En el mismo trimestre, los costos de operación de las propiedades de inversión que generaron ingresos fueron de Ps.5,004,610, frente a Ps.4,932,212 en el segundo trimestre de 2025, lo que implica un incremento del 1.5%. Este aumento se debió principalmente a un mayor impuesto predial, parcialmente compensado por menores costos relacionados con las propiedades.

Adicionalmente, los costos de operación de las propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamiento aumentaron un 212.4%, al pasar de Ps.225,858 a Ps.705,486, debido principalmente al incremento en el impuesto predial correspondiente a la reserva territorial de la Fibra.

Por su parte, los costos operativos acumulados de los seis meses al 30 de junio de 2026 ascendieron a Ps.11,411,359, lo que representa un incremento del 11.6% en comparación con los Ps.10,221,620 registrados en 2025.

Durante los seis meses acumulados de 2026, los costos de operación de las propiedades de inversión que generaron ingresos fueron de Ps.9,999,856, frente a Ps.9,784,189 en el mismo periodo de 2025, lo que implica un incremento del 2.2%, explicado principalmente por el incremento del impuesto predial.

Adicionalmente, los costos de operación de las propiedades de inversión que no generaron ingresos en los seis meses acumulados de 2026 aumentaron un 222.7%, al pasar de Ps.437,431 a Ps.1,411,503, debido principalmente al incremento en el impuesto predial correspondiente a la reserva territorial de la Fibra.

Ingreso Operativo Neto

El ingreso operativo neto por arrendamiento durante el segundo trimestre de 2026 alcanzó los Ps.68,517,817, lo que representa una disminución del 5.4% frente a los Ps.72,429,685 del 2T25. Por su parte, el ingreso operativo neto total ajustado fue de Ps.67,812,331, una disminución del 6.1% respecto al mismo trimestre del año anterior Ps.72,203,828.

El margen ION por arrendamiento se ubicó en el 2T26 en 93.2% vs. 93.6% en 2T25, mientras que el margen ION ajustado en el 2T26 fue de 92.2%, frente al 93.3% del mismo período del año anterior.

Para el acumulado al 30 de junio de 2026, el ingreso operativo neto por arrendamiento fue de Ps.136,058,111, lo que representa una disminución del 7.6% respecto a los Ps.147,190,622 registrados en el mismo período de 2025. Por su parte, el ingreso operativo neto ajustado alcanzó los Ps.134,646,608, una disminución del 8.2% frente a los Ps.146,753,192 de los seis meses acumulados al 30 de junio de 2025. El margen ION por arrendamiento se ubicó en los seis meses acumulados de 2026 en 93.2% vs. 93.8% en el mismo periodo de 2025, mientras que el margen ION ajustado fue de 92.2% en el primer semestre de 2026, frente al 93.5% del mismo período del año anterior.

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.	6 meses					
	2T26	2T25	Var. %	2026	2025	Var. %
Gastos de administración	(28,029,890)	(26,713,778)	4.9	(56,104,018)	(53,407,849)	5.0
UAFIDA	39,782,441	45,490,050	(12.5)	78,542,590	93,345,342	(15.9)

Durante el segundo trimestre de 2026, los gastos de administración totalizaron Ps.28,029,890, lo que representa un incremento del 4.9% respecto a los Ps.26,713,778 registrados en el mismo período de 2025. Este aumento se debió principalmente a variaciones en los costos fijos relacionados con la operación del fideicomiso. Como resultado de lo anterior y del menor nivel de ingresos en pesos, la UAFIDA del segundo trimestre de 2026 se ubicó en Ps.39,782,441, una disminución del 12.5% en comparación con los Ps.45,490,050 registrados en el segundo trimestre de 2025.

Durante 2025 y 2026 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 actividad de arrendamiento de inmuebles, estos KPI's no fueron establecidos, evitando así gastos adicionales y alineándose el Administrador con los intereses de los inversionistas.

En el acumulado de los primeros seis meses de 2026, los gastos de administración ascendieron a Ps.56,104,018, un incremento del 5.0% respecto a los Ps.53,407,849 del mismo período del año anterior. Por su parte, la UAFIDA acumulada al 30 de junio de 2026 fue de Ps.78,542,590, lo que representa una disminución del 15.9% en comparación con los Ps.93,345,342 registrados al 30 de junio de 2025.

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.	2T26	2T25	Var. %	6 meses		Var. %
				2026	2025	
Otros (gastos) ingresos	(389,766)	(1,074,536)	(63.7)	22,222	(1,733,687)	101.3
Gastos de Emisión	0	(2,973,292)	na	(163,430)	(2,973,292)	(94.5)
Otros ingresos y gastos						
Intereses Ganados	4,160,760	10,039,755	(58.6)	8,050,672	20,922,221	(61.5)
Gastos por intereses	(29,021,643)	(34,519,446)	(15.9)	(57,462,393)	(69,792,909)	(17.7)
Utilidad (pérdida) cambiaria	46,627,570	88,980,309	(47.6)	35,401,407	92,209,461	(61.6)
Total otros ingresos (gastos)	21,766,687	64,500,618	(66.3)	(14,010,314)	43,338,773	132.3

Durante el segundo trimestre de 2026, se registró un gasto neto por otros conceptos de Ps.389,766, frente a un gasto de Ps.1,074,536 en el mismo trimestre de 2025, lo que representa una disminución del 63.7%. En el acumulado al 30 de junio de 2026, se registró un ingreso neto por otros conceptos de Ps.22,222, que se compara favorablemente con el gasto de Ps.1,733,687 del mismo periodo del año anterior.

Además, en el acumulado al 30 de junio de 2026 se registraron gastos de emisión por Ps.163,430, una disminución del 94.5% frente a los Ps.2,973,292 del mismo periodo de 2025. Durante el segundo trimestre de 2026 no se registraron gastos de emisión.

Los ingresos por intereses ganados alcanzaron Ps.4,160,760 en el segundo trimestre de 2026, una disminución del 58.6% frente a los Ps.10,039,755 del 2T25. En el acumulado semestral, los ingresos por intereses ascendieron a Ps.8,050,672, una disminución del 61.5% en comparación con los Ps.20,922,221 del primer semestre de 2025. Estos ingresos provienen de inversiones temporales en valores gubernamentales realizadas con excedentes de efectivo y, en menor medida, de intereses devengados por actualización de saldos recuperables de IVA. La disminución se explica principalmente por los menores saldos de efectivo invertidos, tras el reembolso de capital y las amortizaciones de deuda realizados durante 2025.

Los gastos por intereses en el segundo trimestre de 2026 sumaron Ps.29,021,643, lo que representa una disminución del 15.9% en comparación con los Ps.34,519,446 del mismo trimestre del año anterior. En el acumulado del semestre, estos gastos totalizaron Ps.57,462,393, una disminución del 17.7% respecto a los Ps.69,792,909 registrados en 2025. Estos montos incluyen el pago de intereses de la deuda y sus amortizaciones, y su disminución refleja el menor saldo de deuda.

Destaca en este trimestre una utilidad cambiaria por Ps.46,627,570, que se compara con la utilidad cambiaria de Ps.88,980,309 registrada en el segundo trimestre de 2025. En el acumulado a junio de 2026, la utilidad cambiaria fue de Ps.35,401,407, frente a los Ps.92,209,461 del mismo periodo de 2025. Esta utilidad resulta de la revaluación favorable de la deuda denominada en dólares debido a la apreciación del peso frente al dólar durante el periodo.

Como resultado, el rubro de otros ingresos y gastos netos reflejó una ganancia de Ps.21,766,687 en el segundo trimestre de 2026, frente a una ganancia de Ps.64,500,618 en el 2T25. Para el acumulado semestral, el total neto fue una pérdida de Ps.14,010,314, en contraste con la ganancia de Ps.43,338,773 del mismo periodo del año anterior.

Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión

Durante el segundo trimestre de 2026, no se reconoció ningún ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión, al igual que en el mismo periodo de 2025. Esta misma situación se refleja en el acumulado al 30 de junio de 2026, donde tampoco se realizaron ajustes.

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.				6 meses		
	2T26	2T25	Var. %	2026	2025	Var. %
Utilidad (pérdida) neta del periodo	61,159,363	105,942,840	(42.3)	64,391,068	131,977,136	(51.2)
Valuación de recompra de CBFIs	0	31,089,565	na	0	0	na
Otros Resultados Integrales	0	0	na	0	0	na
Total Resultados Integrales	0	31,089,565	na	0	0	na
Utilidad (pérdida) integral consolidada del periodo	61,159,363	137,032,405	(55.4)	64,391,068	162,082,197	(60.3)
Utilidad neta e integral básica por CBFi	1.14	2.44	(53.0)	1.20	2.88	(58.2)
Utilidad neta e integral básica por CBFi (diluída)	0.46	1.02	(54.4)	0.49	1.21	(59.4)
CBFIs en circulación	53,444,497	56,257,365	(5.0)	53,444,497	56,257,365	(5.0)
CBFIs en circulación con efectos de dilución	131,689,208	134,502,076	(2.1)	131,689,208	134,502,076	(2.1)

Durante el segundo trimestre de 2026, la utilidad neta del periodo fue de Ps.61,159,363, lo que representa una disminución del 42.3% frente a los Ps.105,942,840 registrados en el mismo trimestre de 2025. Esta variación se debe, principalmente, a la menor utilidad cambiaria y a los menores intereses ganados registrados en el trimestre.

En el acumulado al 30 de junio de 2026, la utilidad neta fue de Ps.64,391,068, lo que representa una reducción del 51.2% respecto a los Ps.131,977,136 del primer semestre del año anterior.

En cuanto a la valuación de los CBFIs recomprados a través del Fondo de Recompra, en el segundo trimestre de 2026 no se registró efecto alguno, frente al ingreso de Ps.31,089,565 reconocido en el 2T25, derivado de la cancelación de los CBFIs recomprados durante el cuarto trimestre de 2025.

La utilidad integral consolidada fue de Ps.61,159,363 en el segundo trimestre de 2026, lo que representa una disminución del 55.4% comparado con los Ps.137,032,405 del 2T25. En el acumulado del primer semestre, la utilidad integral consolidada fue de Ps.64,391,068, un 60.3% menor que los Ps.162,082,197 registrados en el mismo periodo de 2025.

Flujo de operación (FFO)

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218

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

FFO Reconciliación (pesos mexicanos)

Ps.				6 meses		
	2T26	2T25	Var. %	2026	2025	Var. %
Utilidad (pérdida) neta del periodo	61,159,363	105,942,840	(42.3)	64,391,068	131,977,136	(51.2)
Ajustes						
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	0	0	na	0	0	na
Utilidad (pérdida) cambiaria no realizada	47,420,092	89,566,811	(47.1)	35,526,176	94,585,418	(62.4)
FFO Atribuible	13,739,271	16,376,029	(16.1)	28,864,892	37,391,718	(22.8)
CBFIs en circulación	53,444,497	56,257,365	(5.0)	53,444,497	56,257,365	(5.0)
FFO por CBFI	0.257	0.291	(11.7)	0.540	0.665	(18.7)
CBFIs con derechos	50,815,551	50,817,187	(0.0)	50,815,551	50,817,187	(0.0)
FFO por CBFI	0.270	0.322	(16.1)	0.568	0.736	(22.8)

El flujo de operación (FFO) fue de Ps.13,739,271 al 2T26, en comparación con el flujo de Ps.16,376,029 en el mismo periodo de 2T25, una disminución del 16.1%. El FFO acumulado de los seis meses terminados al 30 de junio de 2026 fue de Ps.28,864,892 y se compara con un flujo acumulado de los seis meses al 30 de junio de 2025 de Ps.37,391,718. El FFO por CBFI del 2T26 fue de Ps.0.257, o de Ps.0.270 considerando los CBFIs con derechos económicos.

El FFO de la Fibra está calculado de acuerdo con la guía propuesta por la AMEFIBRA. No se presenta el FFO ajustado (AFFO por sus siglas en inglés) ya que el portafolio de la Fibra es nuevo y a la fecha de este reporte no se incluye ninguna inversión de capital adicional.

Estado de posición financiera

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

Ps.	30-Jun-26	31-Dec-25
Activo Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	731,869,827	764,969,234
Clientes	1,070,124	0
Otras cuentas por cobrar	37,830,728	2,919,318
Impuesto al valor agregado por recuperar	9,957,889	20,372,798
Total del Activo Circulante	788,728,569	788,261,351
Activo No Circulante		
Efectivo restringido	7,735,408	7,803,349
Otros activos	264,652	264,652
Propiedades de inversión	5,147,186,231	5,143,537,633
Total de activo no circulante	5,155,186,292	5,151,605,635
Total del Activo	5,935,914,860	5,939,866,986
Pasivo Circulante		
Porción circulante de deuda de largo plazo	56,754,651	51,280,877
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados y partes relacionadas	3,009,488	5,082,474
Rentas cobradas por anticipado	7,223,008	0
Total del Pasivo Circulante	66,987,148	56,363,351
Pasivo Largo Plazo		
Rentas cobradas por anticipado	19,944,580	20,454,437
Deuda de largo plazo	1,898,383,141	1,976,433,951
Depósitos en garantía	22,182,284	22,588,606
Total del Pasivo Largo Plazo	1,940,510,005	2,019,476,994
Total del Pasivo	2,007,497,153	2,075,840,346
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	1,299,166,747	1,314,000,917
Resultados acumulados	2,629,250,960	2,564,859,893
Valuación de recompra CBFIs	0	(14,834,170)
Total del Patrimonio	3,928,417,708	3,864,026,640
Total del Pasivo y Patrimonio	5,935,914,860	5,939,866,986

Efectivo y equivalentes

El saldo de Efectivo y equivalentes al 30 de junio de 2026 fue de Ps.731,869,827, una disminución frente al saldo de Ps.764,969,234 registrado al 31 de diciembre de 2025, lo que representa una disminución del 4.33%. Esta variación se explica principalmente por las amortizaciones de deuda bancaria realizadas durante el semestre y por el efecto del tipo de

cambio, ya que la mayoría de la caja se mantiene en moneda extranjera (dólar de los Estados Unidos), parcialmente compensadas por el flujo generado por la operación.

Pagos anticipados

Al 30 de junio de 2026 el saldo de otras cuentas por cobrar fue de Ps.37,830,728 y corresponde principalmente a las amortizaciones de los pagos anuales de la operación del fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2025 el saldo de otras cuentas por cobrar fue de Ps.2,919,318.

Propiedades de inversión

El valor de las propiedades de inversión al 30 de junio de 2026 ascendió a Ps.5,147,186,231, manteniéndose prácticamente sin cambios respecto a los Ps.5,143,537,633 registrados al 31 de diciembre de 2025. Esto refleja la estabilidad en el portafolio inmobiliario de la Fibra durante el primer semestre del año.

Pasivos Circulantes

El pasivo circulante fue de Ps.66,987,148, un incremento del 18.9% frente a los Ps.56,363,351 de diciembre de 2025. Este aumento se debió principalmente a mayores rentas cobradas por anticipado, que pasaron de Ps.0 a Ps.7,223,008, así como a la mayor porción circulante de la deuda de largo plazo, parcialmente compensadas por menores cuentas por pagar.

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 30 de junio de 2026 la deuda total fue de Ps.1,955,137,792, la cual está denominada en dólares de los Estados Unidos de América. Al 31 de diciembre de 2025 la deuda total fue de Ps.2,027,714,828. El 45% del total de la deuda está en tasa variable, y el 55% está en tasa fija. La tasa promedio al cierre del 2T26 fue de 5.60%, comparada con la tasa promedio al cierre de 2025 de 5.77%.

Índice de apalancamiento

Al 30 de junio de 2026, Fibra Upsite tuvo un nivel de endeudamiento del 32.9%. El índice de cobertura al cierre del 2T26 fue de 5.53 veces. El índice de apalancamiento fue de 4.57 veces.

Al 31 de diciembre de 2025, Fibra Upsite registró un nivel de endeudamiento del 34.1%. El índice de cobertura al cierre del 4T25 fue de 5.77 veces, mientras que el índice de apalancamiento se situó en 4.52 veces.

Todas las métricas están calculadas de acuerdo con la definición presentada en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras.

Patrimonio Contribuido

Al 30 de junio de 2026 el patrimonio contribuido es de Ps.1,299,166,747. La variación respecto a los Ps.1,314,000,917 registrados al 31 de diciembre de 2025 corresponde a la aplicación de la valuación del fondo de recompra de CBFIs. El patrimonio contribuido 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, neto del reembolso de capital y de la cancelación de CBFIs efectuados durante 2025.

Certificados en circulación

Al 30 de junio de 2026, los CBFIs que se encuentran en circulación están distribuidos de la siguiente forma:

	CBFIs	%
Mercado público	52,220,743	97.78%
Fondo de recompra (2025)	1,223,754	2.3%
Total	53,444,497	100%

Adicionalmente, al 30 de junio de 2026 Fibra Upsite mantiene 78,244,711 CBFIs en su tesorería.

Cabe mencionar que durante el cuarto trimestre de 2025 se llevó a cabo la cancelación de los CBFIs recomprados, conforme a lo aprobado en la Asamblea de Tenedores celebrada el 19 de marzo de 2025.

Distribución

Durante el ejercicio al 30 de junio de 2026 no hubo resultado fiscal, razón por la cual no habrá distribución de dividendos.

Portafolio Total

Al 30 de junio de 2026, 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%

Portafolio “Mismas Tiendas”

Al 30 de junio de 2026, nuestro portafolio de “mismas tiendas” 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%

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

Portafolio Estabilizado

Al 30 de junio de 2026 Fibra Upsite no tenía portafolio estabilizado.

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.

Ocupación

El índice de ocupación del portafolio de propiedades de Fibra Upsite al 30 de junio de 2026 fue del 100%.

Portafolio de reserva territorial

Al 30 de junio de 2026 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 30 de junio de 2026

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

Ps.	30-Jun-26	31-Dec-25
Activo Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	731,869,827	764,969,234
Clientes	1,070,124	0
Otras cuentas por cobrar	37,830,728	2,919,318
Impuesto al valor agregado por recuperar	9,957,889	20,372,798
Total del Activo Circulante	780,728,569	788,261,351
Activo No Circulante		
Efectivo restringido	7,735,408	7,803,349
Otros activos	264,652	264,652
Propiedades de inversión	5,147,186,231	5,143,537,633
Total de activo no circulante	5,155,186,292	5,151,605,635
Total del Activo	5,935,914,860	5,939,866,986
Pasivo Circulante		
Porción circulante de deuda de largo plazo	56,754,651	51,280,877
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados y partes relacionadas	3,009,488	5,082,474
Rentas cobradas por anticipado	7,223,008	0
Total del Pasivo Circulante	66,987,148	56,363,351
Pasivo Largo Plazo		
Rentas cobradas por anticipado	19,944,580	20,454,437
Deuda de largo plazo	1,898,383,141	1,976,433,951
Depósitos en garantía	22,182,284	22,588,606
Total del Pasivo Largo Plazo	1,940,510,005	2,019,476,994
Total del Pasivo	2,007,497,153	2,075,840,346
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	1,299,166,747	1,314,000,917
Resultados acumulados	2,629,250,960	2,564,859,893
Valuación de recompra CBFIs	0	(14,834,170)
Total del Patrimonio	3,928,417,708	3,864,026,640
Total del Pasivo y Patrimonio	5,935,914,860	5,939,866,986

Estado de resultados por el período de tres meses y seis meses acumulados al 30 de junio de 2026

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.	2T26	2T25	Var. %	6 meses		Var. %
				2026	2025	
Ingresos Operativos Totales	73,522,427	77,361,897	(5.0)	146,057,967	156,974,811	(7.0)
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	66,536,140	72,772,173	(8.6)	132,490,812	147,665,889	(10.3)
<i>Ingresos por CAM</i>	6,986,287	4,589,723	52.2	13,567,155	9,308,922	45.7
Costos de operación de las propiedades de inversión	(5,710,096)	(5,158,069)	10.7	(11,411,359)	(10,221,620)	11.6
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(5,004,610)	(4,932,212)	1.5	(9,999,856)	(9,784,189)	2.2
<i>Predial</i>	(1,950,479)	(1,853,704)	5.2	(3,900,958)	(3,707,408)	5.2
<i>Costos relacionados con propiedades</i>	(3,054,131)	(3,078,508)	(0.8)	(6,098,898)	(6,076,781)	0.4
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(705,486)	(225,858)	212.4	(1,411,503)	(437,431)	222.7
Ingreso Operativo Neto por arrendamiento	68,517,817	72,429,685	(5.4)	136,058,111	147,190,622	(7.6)
Ingreso Operativo Neto Total Ajustado	67,812,331	72,203,828	(6.1)	134,646,608	146,753,192	(8.2)
<i>Margen ION por arrendamiento</i>	93.2%	93.6%		93.2%	93.8%	
<i>Margen ION Ajustado</i>	92.2%	93.3%		92.2%	93.5%	
Gastos de administración	(28,029,890)	(26,713,778)	4.9	(56,104,018)	(53,407,849)	5.0
UAFIDA	39,782,441	45,490,050	(12.5)	78,542,590	93,345,342	(15.9)
Otros (gastos) ingresos	(389,766)	(1,074,536)	(63.7)	22,222	(1,733,687)	101.3
Gastos de Emisión	0	(2,973,292)	na	(163,430)	(2,973,292)	(94.5)
Otros ingresos y gastos						
Intereses Ganados	4,160,760	10,039,755	(58.6)	8,050,672	20,922,221	(61.5)
Gastos por intereses	(29,021,643)	(34,519,446)	(15.9)	(57,462,393)	(69,792,909)	(17.7)
Utilidad (pérdida) cambiaria	46,627,570	88,980,309	(47.6)	35,401,407	92,209,461	(61.6)
Total otros ingresos (gastos)	21,766,687	64,500,618	(66.3)	(14,010,314)	43,338,773	132.3
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	0	0	na	0	0	na
Utilidad (pérdida) neta del periodo	61,159,363	105,942,840	(42.3)	64,391,068	131,977,136	(51.2)
Valuación de recompra de CBFIs	0	31,089,565	na	0	0	na
Otros Resultados Integrales	0	0	na	0	0	na
Total Resultados Integrales	0	31,089,565	na	0	0	na
Utilidad (pérdida) integral consolidada del periodo	61,159,363	137,032,405	(55.4)	64,391,068	162,082,197	(60.3)
Utilidad neta e integral básica por CBFI	1.14	2.44	(53.0)	1.20	2.88	(58.2)
Utilidad neta e integral básica por CBFI (diluida)	0.46	1.02	(54.4)	0.49	1.21	(59.4)
CBFIs en circulación	53,444,497	56,257,365	(5.0)	53,444,497	56,257,365	(5.0)
CBFIs en circulación con efectos de dilución	131,689,208	134,502,076	(2.1)	131,689,208	134,502,076	(2.1)

Estado de flujo de efectivo por el periodo de seis meses acumulados al 30 de junio de 2026

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.	30-Jun-26	31-Dec-25
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	64,391,068	344,164,327
Ajustes por:		
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	0	(27,849,157)
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Intereses a favor	(8,050,672)	(40,226,242)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Utilidad (pérdida) cambiaria	(35,401,407)	(141,258,740)
Total	20,938,988	134,830,188
(Aumento) disminución en:		
Otras cuentas por cobrar	(34,911,410)	749,520
Clientes	(1,070,124)	0
Impuesto al valor agregado por recuperar	13,807,512	54,487,211
Depósitos en Garantía	0	0
Aumento (disminución) en:		
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	3,400,788	8,052,505
Depósitos en Garantía	(406,322)	(2,989,692)
Ingresos Diferidos	6,713,151	(6,169,572)
Impuestos por pagar	(3,392,603)	(888,554)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	5,079,981	188,071,606
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Intereses a favor efectivamente cobrados	8,050,672	40,226,242
Propiedades de inversión	(2,994,333)	(2,294,304)
Construcción en proceso	(654,266)	(8,695,117)
- Infraestructura	(654,266)	(8,695,117)
- Construcción en proceso.	0	0
- Mejoras	0	0
Otros activos	0	0
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	4,402,074	29,236,821
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Aportaciones en efectivo de los fideicomitentes	0	0
Prima de recompra	0	(14,834,170)
Reembolso de Capital	0	(500,972,224)
Cancelación Recompra CBFÍ's	0	(24,399,251)
Gastos financieros efectivamente pagados	35,401,407	141,258,740
Gastos de emisión	0	0
Deuda Bancaria (Neta de Comisiones y Gastos)	(78,050,810)	(339,249,331)
Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento	(42,649,403)	(738,196,236)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(33,167,348)	(520,887,810)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	772,772,583	1,293,660,393
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	739,605,235	772,772,583

Estado de cambios en el patrimonio por el período de tres meses al 30 de junio de 2026

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)

Ps.	Patrimonio	Resultados Acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2024	1,839,372,392	2,220,695,566	4,060,067,958
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	1,839,372,392	2,245,745,358	4,085,117,750
Utilidad (pérdida) neta del periodo	0	105,942,840	105,942,840
Valuación de recompra de CBFIs	0	31,089,565	31,089,565
Saldos al 30 de junio de 2025	1,839,372,392	2,382,777,763	4,222,150,155
Utilidad (pérdida) neta del periodo	0	147,258,274	147,258,274
Valuación de recompra de CBFIs	0	0	0
Saldos al 30 de septiembre de 2025	1,839,372,392	2,530,036,037	4,369,408,430
Utilidad (pérdida) neta del periodo	0	34,823,856	34,823,856
Cancelación Recompra CBFIs	(540,205,645)	0	(540,205,645)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	1,299,166,747	2,564,859,893	3,864,026,640
Utilidad (pérdida) neta del periodo	0	3,231,705	3,231,705
Cancelación Recompra CBFIs	0	0	0
Saldos al 31 de marzo de 2026	1,299,166,747	2,568,091,598	3,867,258,345
Utilidad (pérdida) neta del periodo	0	61,159,363	61,159,363
Cancelación Recompra CBFIs	0	0	0
Saldos al 30 de junio de 2026	1,299,166,747	2,629,250,960	3,928,417,708

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 30 de junio de 2026 Fibra Upsite cuenta con cobertura de los siguientes analistas:

- Miranda Partners
- Apache

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.