

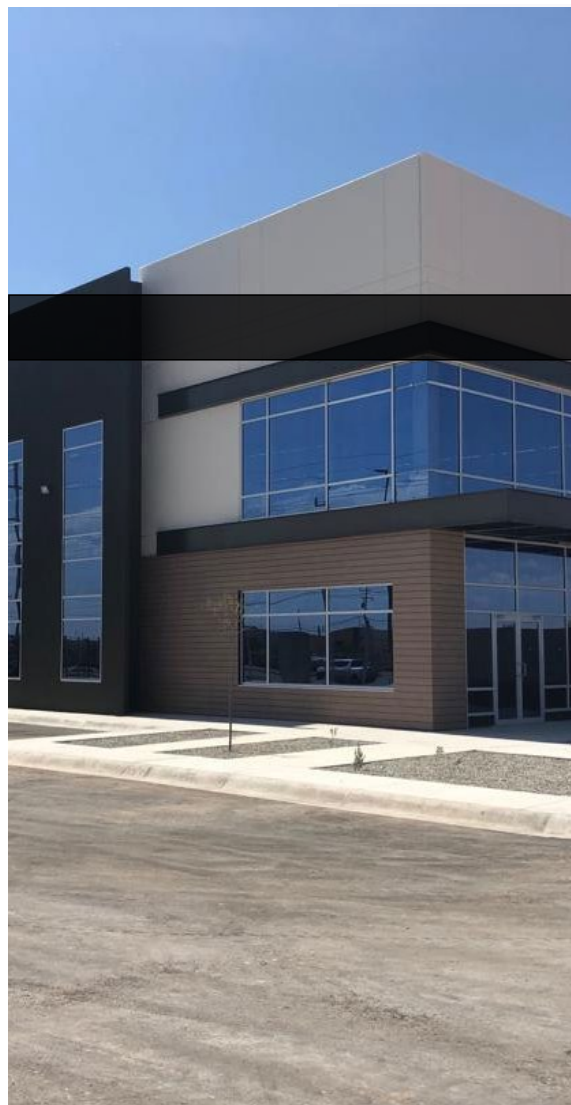


INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

2T26

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

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. 5,147.2 millones

NAV por CBFÍ

Ps. 77.53



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>	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 del 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
Resultado por valuación de recompra de 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

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218

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

Estado de utilidad integral

Ps.			Var. %	6 meses		Var. %
	2T26	2T25		2026	2025	
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 cuota de mantenimiento	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)
Margen ION por arrendamiento	93.2%	93.6%		93.2%	93.8%	
Ingreso Operativo Neto Total Ajustado	67,812,331	72,203,828	(6.1)	134,646,608	146,753,192	(8.2)
Margen ION Ajustado	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
Utilidad (Pérdida) de operación	39,782,441	45,490,050	(12.5)	78,542,590	93,345,342	(15.9)
Otros 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)	na
Intereses a favor y productos financieros	4,160,760	10,039,755	(58.6)	8,050,672	20,922,221	(61.5)
Gasto financieros	(29,021,643)	(34,519,446)	(15.9)	(57,462,393)	(69,792,909)	(17.7)
Utilidad (pérdida) cambiaria neta	46,627,570	88,980,309	(47.6)	35,401,407	92,209,461	(61.6)
Total resultado integral de financiamiento	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	30,105,061	na
Utilidad (Pérdida) integral del periodo	61,159,363	137,032,405	(55.4)	64,391,068	162,082,197	(60.3)
Utilidad (Pérdida) neta e integral básica por CBFi	1,144	2,436	(53.0)	1,205	2,881	(58.2)
CBFIs en circulación	53,444,497	56,257,365	(5.0)	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>	2T26	2T25	Var. %	2026	6 meses 2025	Var. %
Utilidad (Pérdida) neta del periodo	61,159,363	105,942,840	(42.3)	64,391,068	131,977,136	(60.3)
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	(55.4)	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)

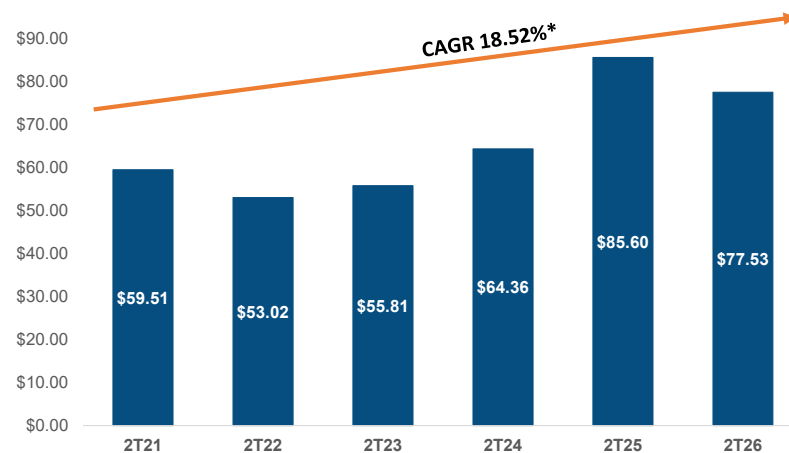
NET ASSET VALUE (NAV)

Ps.	2T26	2T25
Total Propiedades de Inversión	5,147,186,231	5,105,349,143
Efectivo y equivalentes de efectivo ¹⁾	739,605,235	1,358,896,905
Cuentas por cobrar	1,070,124	3,772,871
Impuesto al valor agregado por recuperar	9,957,889	34,704,429
Total Activos	5,897,819,480	6,502,723,348
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	(3,009,488)	(2,332,390)
Deuda de corto y largo plazo	(1,955,137,792)	(2,150,630,673)
Total Ajuste CAPEX y Pasivos	(1,958,147,280)	(2,152,963,063)
NAV Ajustado	3,939,672,199	4,349,760,285

NAV por CBFi en Circulación	77.53	85.60
------------------------------------	--------------	--------------

¹⁾ Al 30 de junio de 2026 y al 30 de junio de 2025, en este renglón se incluye de Efectivo Restringido de Ps. 7,735,408 y Ps. 8,035,853, respectivamente.

CBFi con derechos económicos	50,815,550 CBFis	50,817,187 CBFis
Fondo de Recompra 2025	1,223,754 CBFis	4,034,985 CBFis
Fideicomiso Escrow	1,405,193 CBFis	1,405,193 CBFis
Total CBFis en circulación	53,444,497 CBFis	56,257,365 CBFis



■ NAV / CBFi

* 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)		
	2T26	2T25	% Var. ToT	2T26	2T25	% Var. ToT	2T26	2T25	% 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%
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%

PERFIL DE VENCIMIENTOS (POR SBA)

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

ESG Disclosure

Fibra Upsite comprometida con la transparencia, presenta sus indicadores ESG (Environment, Social & Governance) del 2T2026 alineados con su estrategia y a los intereses de sus inversionistas.

Bloomberg

Indicadores ESG Bloomberg	2T2026	Indicadores ESG Bloomberg	2T2026	Indicadores ESG Bloomberg	2T2026
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 Societaria	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	27	# Directivos en el Comité de Nominaciones	2	Política de Cambio Climático	No
Promedio de edad del Comité Técnico	59	Juntas del Comité de Nominaciones	0	Política de Biodiversidad	No
Edad del Miembro del Comité Técnico más Joven	44	% 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	29-Apr-26	COMPRA	Ps. 62.00
Apalache	CI Banco	Jorge Plácido	27-Apr-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

