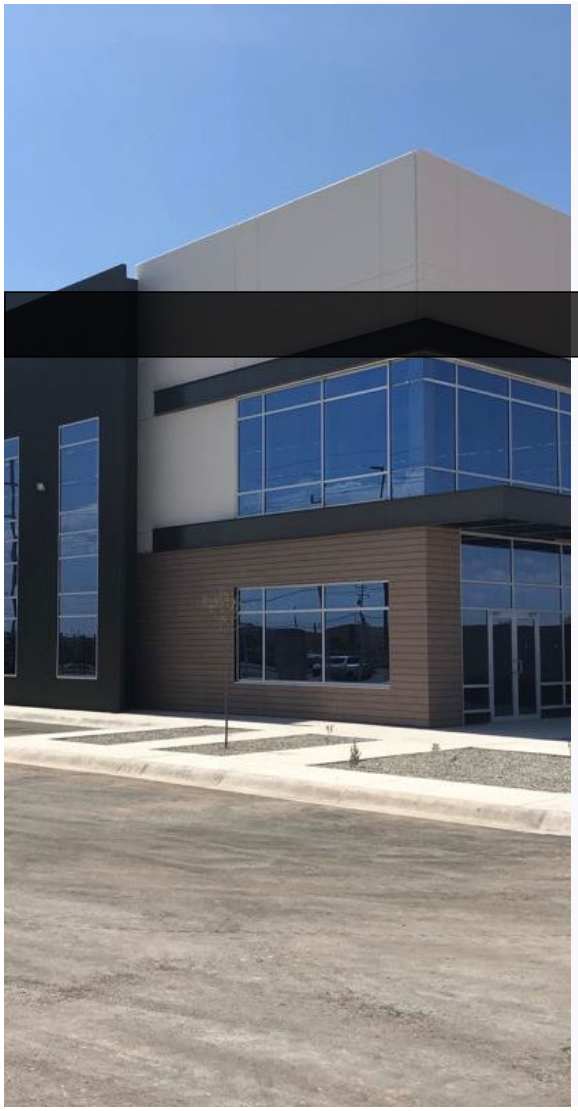
UPSITE

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

3T26

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-upsite.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

205,337 m²
SBA Portafolio Total

100%
Tasa de ocupación

5.4 años
Perfil de vencimiento

624,719 m²
Reserva Territorial

284,767 m²
SBA Potencial

Valor Propiedades de Inversión

Ps. 5,165.3 millones

NAV por CBFI

Ps. 77.14



BALANCE GENERAL

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

Ps.	30-Sep-26	31-Dec-25
Activo Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	746,839,567	764,969,234
Clientes	4,927,286	-
Otras cuentas por cobrar	31,498,657	2,919,318
Impuesto al valor agregado por recuperar	4,508,538	20,372,798
Total del Activo Circulante	**787,774,048**	**788,261,351**
Activo No Circulante		
Efectivo restringido	8,053,283	7,803,349
Otros activos	264,652	264,652
Propiedades de inversión	5,165,321,231	5,143,537,633
Total del Activo No Circulante	**5,173,639,166**	**5,151,605,635**
Total del Activo	**5,961,413,214**	**5,939,866,986**
Pasivo Circulante		
Porción circulante de deuda de largo plazo	61,280,980	51,280,877
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados y partes relacionadas	3,801,653	5,082,474
Rentas cobradas por anticipado	9,406,596	-
Total del Pasivo Circulante	**74,489,229**	**56,363,351**
Pasivo Largo Plazo		
Rentas cobradas por anticipado	20,589,107	20,454,437
Deuda de largo plazo	1,944,894,234	1,976,433,951
Depósitos en garantía	22,962,521	22,588,606
Total del Pasivo Largo Plazo	**1,988,445,863**	**2,019,476,994**
Total del Pasivo	**2,062,935,092**	**2,075,840,346**
Patrimonio de los fideicomitentes		
Patrimonio contribuido	1,299,166,747	1,314,000,917
Resultados acumulados	2,599,311,375	2,564,859,893
Resultado por valuación de recompra de CBFIs	-	(14,834,170)
Total del Patrimonio	**3,898,478,122**	**3,864,026,640**
Total del Pasivo y Patrimonio	**5,961,413,214**	**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

				9 meses		
Ps.	**3T26**	**3T25**	***Var. %***	**2026**	**2025**	***Var. %***
Ingresos Operativos Totales	**71,868,776**	**74,378,607**	(3.4)	**217,926,742**	**231,353,418**	(5.8)
Ingresos por arrendamiento	65,881,532	69,970,469	(5.8)	198,372,343	217,636,358	(8.9)
Ingresos por cuota de mantenimiento	5,987,244	4,408,138	35.8	19,554,399	13,717,060	42.6
Costos de operación de las propiedades de inversión	**(5,930,170)**	**(6,673,724)**	**(11.1)**	**(17,341,528)**	**(16,895,344)**	**2.6**
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(5,224,684)	(4,872,981)	7.2	(15,224,539)	(14,657,170)	3.9
Predial	(1,950,479)	(1,853,704)	5.2	(5,851,437)	(5,561,112)	5.2
Costos relacionados con propiedades	(3,274,205)	(3,019,277)	8.4	(9,373,102)	(9,096,058)	3.0
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(705,486)	(1,800,743)	(60.8)	(2,116,989)	(2,238,173)	(5.4)
Ingreso Operativo Neto por arrendamiento	**66,644,092**	**69,505,625**	**(4.1)**	**202,702,203**	**216,696,248**	**(6.5)**
Margen ION por arrendamiento	92.7%	93.4%		93.0%	93.7%	
Ingreso Operativo Neto Total Ajustado	**65,938,606**	**67,704,883**	**(2.6)**	**200,585,214**	**214,458,074**	**(6.5)**
Margen ION Ajustado	91.7%	91.0%		92.0%	92.7%	
Gastos de administración	(27,915,800)	(26,644,018)	4.8	(84,019,818)	(80,051,868)	5.0
Recuperación por cuentas incobrables	-	101,585,370	na	-	101,585,370	na
Utilidad (Pérdida) de operación	**38,022,807**	**142,646,234**	**(73.3)**	**116,565,396**	**235,991,576**	**(50.6)**
Otros ingresos	(170,709)	(367,340)	(53.5)	(148,487)	(2,101,027)	(92.9)
Gastos de emisión	-	(135,238)	na	(163,430)	(3,108,530)	na
Intereses a favor y productos financieros	4,592,661	10,313,767	(55.5)	12,643,334	31,235,988	(59.5)
Gasto financieros	(28,684,965)	(33,017,555)	(13.1)	(86,147,358)	(102,810,464)	(16.2)
Utilidad (pérdida) cambiaria neta	(43,699,380)	27,818,407	(257.1)	(8,297,973)	120,027,868	(106.9)
Total resultado integral de financiamiento	**(67,791,683)**	**5,114,619**	**(1,425.4)**	**(81,801,997)**	**48,453,392**	**(268.8)**
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	-	-	na	-	-	na
Utilidad (Pérdida) neta del periodo	**(29,939,586)**	**147,258,274**	**(120.3)**	**34,451,482**	**279,235,410**	**(87.7)**
Valuación de recompra de CBFIs	-	-	na	-	30,105,061	na
Utilidad (Pérdida) integral del periodo	**(29,939,586)**	**147,258,274**	**(120.3)**	**34,451,482**	**309,340,472**	**(88.9)**
Utilidad (Pérdida) neta e integral básica por CBFI	(0.56)	2.62	(121.4)	0.64	5.50	(88.3)
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

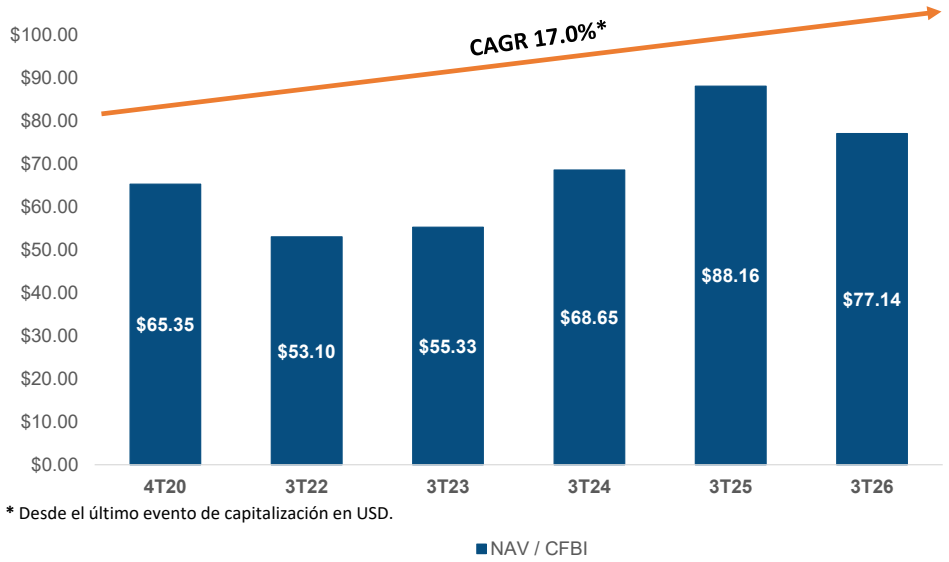
				9 meses		
Ps.	**3T26**	**3T25**	***Var. %***	**2026**	**2025**	***Var. %***
Utilidad (Pérdida) neta del periodo	(29,939,586)	147,258,274	(120.3)	34,451,482	279,235,410	(87.7)
Ajustes						
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	-	-	na	-	-	na
Utilidad (pérdida) cambiaria no realizada	(42,545,082)	28,666,667	(248.4)	(7,018,907)	123,252,086	(105.7)
FFO Atribuible	**12,605,497**	**118,591,607**	**(89.4)**	**41,470,389**	**155,983,325**	**(73.4)**
CBFIs en circulación	53,444,497	56,257,365	(5.0)	53,444,497	56,257,365	(5.0)
FFO por CBFI	0.236	2.108	(88.8)	0.776	2.773	(72.0)

NET ASSET VALUE (NAV)

Ps.	3T26	3T25
Total Propiedades de Inversión	**5,165,321,231**	**5,112,614,666**
Efectivo y equivalentes de efectivo [1)]	754,892,850	1,424,683,894
Cuentas por cobrar	5,191,939	3,470,910
Impuesto al valor agregado por recuperar	4,508,538	29,820,757
Total Activos	**5,929,914,557**	**6,570,590,227**
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	(3,801,653)	(6,187,664)
Deuda de corto y largo plazo	(2,006,175,215)	(2,084,125,573)
Total Ajuste CAPEX y Pasivos	**(2,009,976,868)**	**(2,090,313,237)**
NAV Ajustado	**3,919,937,689**	**4,480,276,990**
NAV por CBFI en Circulación	**77.14**	**88.16**

[1)] Al 30 de septiembre de 2025 y al 30 de septiembre de 2026, en este renglón se incluye de Efectivo Restringido de Ps.7,904,080 y Ps.8,053,283, respectivamente.

CBFIs con derechos económicos	50,815,551 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



* Desde el último evento de capitalización en USD.

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%	-
2027	0.0%	-
2028	0.0%	-
2029 & Adelante	100.0%	205,337
TOTAL	**100%**	**205,337**

RESERVA TERRITORIAL

	Área de Terreno (m^2)			Área construible estimada (m^2)			Valor de Mercado (Ps.000)		
	3T26	**3T25**	**% Var. ToT**	**3T26**	**3T25**	**% Var. ToT**	**3T26**	**3T25**	**% Var. ToT**
Bajío									
Querétaro	315,399	315,399	-	145,854	145,854	-	416,000	400,200	3.9
Irapuato	302,085	302,085	-	128,206	128,206	-	238,300	239,000	(0.3)
Total Región	**617,484**	**617,484**	**-**	**274,060**	**274,060**	**-**	**654,300**	**639,200**	**2.4**
Centro									
Naucalpan	7,235	7,235	-	10,707	10,707	-	119,100	112,500	5.9
Total Región	**7,235**	**7,235**	**-**	**10,707**	**10,707**	**-**	**119,100**	**112,500**	**5.9**
Total	**624,719**	**624,719**	**-**	**284,767**	**284,767**	**-**	**773,400**	**751,700**	**2.9**

ESG Disclosure

Fibra Upsite comprometida con la transparencia, presenta sus indicadores ESG (Environment, Social & Governance) del 3T2026 alineados con su estrategia y a los intereses de sus inversionistas.

Bloomberg

Indicadores ESG Bloomberg	3T2026
Indicadores Gobierno Corporativo	
Estructura Comité Técnico	
Tamaño del Comité Técnico	7
# Directivos en el Comité Técnico	2
% Directivos en el Comité Técnico	28%
Independencia del Comité Técnico	
# Consejeros Independientes	4
% Consejeros Independientes	58%
Dualidad del Director General	Si
Presidente Independiente	No
Juntas del Comité Técnico	1
% Asistencia al Comité Técnico	100%
Comité Técnico y Diversidad	
# Mujeres en el Comité Técnico	2
% Mujeres en el Comité Técnico	29%
Mujer Director General	No
Mujer Presidenta del Comité Técnico	No
# Mujeres en el Equipo Directivo	1
% Mujeres en el Equipo Directivo	14%
Edad del Director más Joven	42
Edad del Director más Veterano	67
Rango de edad del Comité Técnico	27
Promedio de edad del Comité Técnico	59
Edad del Miembro del Comité Técnico más Joven	44
Edad del Miembro del Comité Técnico más Veterano	71
Duración del Comité Técnico (Años)	1
Duración Directores Ejecutivos en el Comité Técnico	1
Miembro del Comité Técnico con Responsabilidad ESG	Si

Indicadores ESG Bloomberg	3T2026
Comité de Prácticas Societarias y ESG	
Tamaño del Comité de Prácticas Societarias	3
# Miembros Independientes en el Comité de Prácticas Societarias	3
% Miembros Independientes en el Comité de Prácticas Societarias	100%
Miembro Independiente Presidente del Comité de Prácticas Societarias	Si
# Directivos en el Comité de Prácticas Societarias	1
Juntas del Comité de Prácticas Societarias	1
% Asistencia al Comité de Prácticas Societarias	NA
Comité de Inversiones	
Tamaño del Comité de Inversiones	3
# Miembros Independientes en el Comité de Inversiones	1
% Miembros Independientes en el Comité de Inversiones	34%
Miembro Independiente Presidente del Comité de Inversiones	Si
# Directivos en el Comité de Inversiones	2
Juntas del Comité de Inversiones	0
% Asistencia al Comité de Inversiones	NA
Comité de Nominaciones	
Tamaño del Comité de Nominaciones	3
# Miembros Independientes en el Comité de Nominaciones	1
% Miembros Independientes en el Comité de Nominaciones	34%
Miembro Independiente Presidente del Comité de Nominaciones	Si
# Directivos en el Comité de Nominaciones	2
Juntas del Comité de Nominaciones	0
% Asistencia al Comité de Nominaciones	NA
Comité de Auditoría	
Tamaño del Comité de Auditoría	3
# Miembros Independientes en el Comité de Auditoría	3
% 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%

Indicadores ESG Bloomberg	3T2026
Indicadores Sociales	
Numero de Empleados	18
Rotación de Empleados	0%
% Mujeres Staff	57%
% Mujeres Directivos	14%
Accidentes de Empleados	0
Fatalidades - Contratistas	0
Fatalidades - Empleados	0
Fatalidades - Total	0
Política de Ética en los Negocios	Si
Política Anti-Sobornos	Si
Protección al Denunciante	Si
Indicadores Ambientales	
Número de Derrames	0
Cantidad de Derrames (Toneladas)	0
Multas Ambientales $	0
Política Energética	No
Política Edificación Verde	No
Política de Reducción de Deshechos	No
Política Hídrica	No
Riesgos del Cambio Climático	Si
Política de Cambio Climático	No
Política de Biodiversidad	No

COBERTURA DE ANALISTAS

Compañía	Distribución	Analista	Fecha	Opinión	Precio Objetivo 2026
Miranda Partners	Vector	Martin Lara	30-Jul-26	COMPRA	Ps. 62.00
Apalache	CI Banco	Jorge Plácido	28-Jul-26	COMPRA	Ps. 63.00

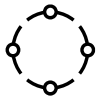
DEFINICIONES

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



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 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.


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