



# REPORTE DE RESULTADOS 1T26

## CONFERENCIA TELEFÓNICA

**Martes** 28 de abril de 2026  
**10:00 a.m.** hora de 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](mailto:iwolska@upsite-mexico.com)  
+52 (55) 2167 0977 [investor.relations@upsite-mexico.com](mailto:investor.relations@upsite-mexico.com)



# ÍNDICE

Índice .....	2
Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del primer trimestre de 2026 .....	3
Datos relevantes .....	3
Mensaje del Director General.....	4
Resultados financieros del primer trimestre de 2026 .....	6
Certificados en circulación .....	13
Portafolio Total .....	14
Portafolio “Mismas Tiendas” .....	14
Ocupación .....	15
Portafolio de reserva territorial.....	15
Notas aclaratorias.....	19
Cobertura de Analistas.....	19



# Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del primer trimestre de 2026

**Ciudad de México a 27 de abril 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 primer 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 crecimiento del NAV (Net Asset Value) de los últimos doce meses fue de 18.5%, destacando como uno de los más altos de nuestro sector.
- Al cierre del trimestre la ocupación del portafolio se mantiene en 100%, con un vencimiento promedio de contratos de 5.8 años, derivado de diversas renovaciones anticipadas de arrendamientos existentes. Cabe destacar que todos los contratos de arrendamiento están denominados en dólares de los Estados Unidos.
- 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 primer 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.
- Los ingresos operativos totales al 31 de marzo de 2026 alcanzaron Ps.72,535,539, en comparación con Ps.79,612,915 al cierre del 1T25, lo que representa una disminución de 8.9%, atribuible en su totalidad a la apreciación del peso frente al dólar. Cabe mencionar que el 100% de los ingresos de Fibra Upsite están denominados en dólares estadounidenses. Por lo anterior, los ingresos efectivamente cobrados al 31 de marzo de 2026 fueron de USD\$4,144,323, en comparación con USD\$3,884,689 al 31 de marzo de 2025, lo que representa un incremento de 6.7%.
- Los ingresos por cuotas de mantenimiento (CAM) denominados en dólares crecieron 64.2% anualmente, al pasar de USD\$230,227 en el 1T25 a USD\$377,927 en el 1T26, reflejo del

crecimiento en la prestación de servicios dentro del portafolio y cercanía al equipo administrativo.

- El contexto de reconfiguración de cadenas de suministro en Norteamérica y la expectativa de renovación del T-MEC refuerzan la tesis de inversión de Fibra Upsite. Nuestro portafolio, 100% denominado en dólares, ubicado en mercados clave de manufactura y logística (Tijuana, Ciudad Juárez y Tlaxcala), y con contratos de largo plazo con arrendatarios institucionales, está estructuralmente posicionado para capturar las tendencias de expansión de nuestros mismos arrendatarios.

## Mensaje del Director General

Estimados accionistas y amigos,

Me es grato dirigirme a ustedes para presentar los resultados operativos y financieros correspondientes al primer trimestre de 2026. Durante este período, Fibra Upsite ha trabajado para dar mayor solidez a su plataforma de activos, lo que nos permite consolidar las bases para iniciar un nuevo ciclo de inversión.

En cuanto a nuestra operación, Fibra Upsite mantiene un portafolio con un cien por ciento de ocupación, respaldado por contratos de arrendamiento denominados en dólares, y con un vencimiento promedio ponderado de 5.8 años, lo que garantiza una estabilidad de flujos en el largo plazo.

En términos financieros, los ingresos operativos totales del trimestre ascendieron a Ps.72.5 millones, con un Ingreso Operativo Neto de Ps.67.5 millones y un margen del 93.1%. El Flujo de Operación (FFO) alcanzó Ps.15.1 millones, equivalente a Ps.0.28 por CBF1. Al analizar los resultados en dólares, los ingresos por arrendamiento mostraron un crecimiento de 6.7% impulsado por los ajustes de las rentas por inflación, establecidas contractualmente. El NAV por CBF1 se ubicó en Ps.76.59, reflejo de la solidez patrimonial del portafolio.

En paralelo, avanzamos en el refinanciamiento de nuestra línea de crédito con Bancomext, que consolidará la deuda vigente bajo una línea paraguas de hasta \$180 millones de dólares, simplificando la estructura de deuda del Fideicomiso, ampliando la capacidad de financiamiento actual y otorgando flexibilidad para las disposiciones del segundo ciclo de inversión.

Con respecto a nuestras perspectivas para México, consideramos que, a pesar de la continua incertidumbre y volatilidad en el ámbito internacional, nuestro país mantiene condiciones

robustas como plataforma de manufactura y logística. Consideramos que el T-MEC será renovado y que los principios fundamentales de este acuerdo se mantendrán vigentes. Las exportaciones mexicanas continuarán mostrando un desempeño sólido, debido al interés de fortalecer las cadenas de suministro de Norteamérica.

Reconocemos que lo que limita el crecimiento de México, entre otros factores importantes, es la falta de inversión en infraestructura y en servicios, lo que constituye un freno para el desarrollo de nuestra industria. Es por esta razón que la construcción de nuevos espacios industriales en México inició este 2026 con señales de moderación, reflejando una postura más cautelosa por parte de los desarrolladores. En este contexto, nuestro sector ha comenzado a mostrar signos de maduración, dando paso a un proceso de estabilización en el que solo los operadores con experiencia y capacidad de ejecución lograrán completar de manera consistente el ciclo de generación de valor.

Asimismo, en los últimos trimestres se ha observado un proceso de consolidación dentro del sector de FIBRAs, impulsado en gran medida por el interés de contar con vehículos de mayor escala para poder atraer capital del extranjero. Este entorno ha generado una reconfiguración del mercado en la que se abren oportunidades para todos, por las ventajas que ofrecen este tipo de vehículos. Consideramos que en el mediano plazo, el éxito será para quienes cuenten con una claridad estratégica que se traduzca en generación de valor para sus inversionistas. En este contexto, consideramos que Fibra Upsite se mantiene como una alternativa atractiva dentro del universo de inversión en México, destacando por sus resultados, su transparencia e institucionalidad y por la flexibilidad para capitalizar oportunidades de manera oportuna.

Arrancamos el año con una plataforma plenamente consolidada, una base de arrendatarios diversificada e institucional, y una estrategia clara de crecimiento disciplinado.

Agradecemos la confianza de nuestros inversionistas y reafirmamos el compromiso de continuar operando con el profesionalismo y compromiso que distinguen a nuestra Fibra.

Muchas gracias por su atención.

**Rodolfo Balmaceda**

Director General y Presidente del Comité Técnico

# Resultados financieros del primer trimestre de 2026

## Estados Financieros

La información Financiera al primer 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 enero al 31 de marzo de 2026 y se compara con el mismo período del año anterior, el cual fue presentado bajo las mismas normas.

## 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.	1T26	1T25	Var. %
<b>Ingresos Operativos Totales</b>	<b>72,535,539</b>	<b>79,612,915</b>	<b>(8.9)</b>
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	65,954,672	74,893,716	(11.9)
<i>Ingresos por CAM</i>	6,580,867	4,719,199	39.4
<b>Costos de operación de las propiedades de inversión</b>	<b>(5,701,263)</b>	<b>(5,063,550)</b>	<b>12.6</b>
Propiedades de inversión que generaron ingresos	<b>(4,995,246)</b>	<b>(4,851,978)</b>	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	<b>(706,017)</b>	<b>(211,573)</b>	na
<b>Ingreso Operativo Neto por arrendamiento</b>	<b>67,540,293</b>	<b>74,760,937</b>	<b>(9.7)</b>
<b>Ingreso Operativo Neto Total Ajustado</b>	<b>66,834,276</b>	<b>74,549,364</b>	<b>(10.3)</b>
<i>Margen ION por arrendamiento</i>	93.1%	93.9%	
<i>Margen ION Ajustado</i>	92.1%	93.6%	

Durante el primer trimestre de 2026, los ingresos operativos totales, que incluyen ingresos por arrendamiento y cuotas de mantenimiento, estas ascendieron a Ps.72,535,539, en comparación con Ps.79,612,915 registrados en el mismo periodo de 2025, lo que representa una disminución de 8.9%. Esta variación se explica principalmente por la apreciación del peso mexicano frente al dólar estadounidense.

Cabe mencionar que el 100% de los ingresos de Fibra Upsite está denominado en dólares estadounidenses. Por lo anterior, los ingresos efectivamente cobrados al 31 de marzo de 2026

fueron de USD\$4,144,323, en comparación con USD\$3,884,689 al 31 de marzo de 2025, lo que representa un incremento de 6.7%. Los ingresos por cuotas de mantenimiento (CAM) denominados en dólares crecieron 64.2% anualmente, al pasar de USD\$230,227 en el 1T25 a USD\$377,927 en el 1T26, reflejo del crecimiento en la prestación de servicios dentro del portafolio y cercanía al equipo administrativo.

## Costo de operación

Durante el primer trimestre de 2026, los costos de operación totales ascendieron a Ps.5,701,263, en comparación con Ps.5,063,550 registrados en el mismo periodo de 2025, lo que representa un incremento de 12.6%.

En el mismo trimestre, los costos de operación de las propiedades de inversión que generaron ingresos fueron de Ps.4,995,246, frente a Ps.4,851,978 en el primer trimestre de 2025, lo que implica un incremento de 3.0%. Este aumento se debió, entre otros factores, a mayores costos asociados al impuesto predial.

Por otro lado, los costos de operación de las propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamiento ascendieron a Ps.706,017, en comparación con Ps.211,573 en el mismo periodo de 2025, lo que representa un incremento, principalmente explicado por mayores costos relacionados con el impuesto predial.

## Ingreso Operativo Neto

Durante el primer trimestre de 2026, el ingreso operativo neto (ION) por arrendamiento alcanzó Ps.67,540,293, lo que representa una reducción del 9.7% frente a los Ps.74,760,937 registrados en el 1T25. Por su parte, el ingreso operativo neto total ajustado ascendió a Ps.66,834,276, equivalente a una disminución del 10.3% respecto a los Ps.74,549,364 registrados en el mismo periodo del año anterior. Ambas variaciones se explican principalmente por la apreciación del peso mexicano frente al dólar estadounidense.

El margen ION por arrendamiento se ubicó en 93.1% en el 1T26, en línea con el 93.9% del 1T25, mientras que el margen ION ajustado fue de 92.1% en el 1T26, comparado con 93.6% en el mismo periodo de 2025.

## 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.	1T26	1T25	Var. %
Gastos de administración	(28,074,128)	(26,694,072)	5.2
<b>UAFIDA</b>	<b>38,760,148</b>	<b>47,855,292</b>	<b>(19.0)</b>

Durante el primer trimestre de 2026, los gastos de administración totalizaron Ps.28,074,128, lo que representa un incremento del 5.2% respecto a los Ps.26,694,072 registrados en el mismo periodo de 2025. Este aumento se debió principalmente a variaciones en los costos fijos asociados con la operación del fideicomiso.

La UAFIDA del primer trimestre de 2026 se ubicó en Ps.38,760,148, lo que representa una disminución del 19.0% en comparación con los Ps.47,855,292 registrados en el primer trimestre de 2025. Este resultado refleja principalmente la apreciación del peso frente al dólar.

Durante 2025 y 2026 no se realizaron provisiones por sueldos y salarios variables asociados a los KPI's del Administrador, debido a que, al no existir nuevos desarrollos ni actividad de renta de inmuebles, dichos indicadores no fueron establecidos. Esta medida contribuyó a evitar gastos adicionales y a alinear los intereses del Administrador con los de los inversionistas.

## 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.	1T26	1T25	Var. %
Otros (gastos) ingresos	411,988	(659,151)	162.5
Gastos de Emisión	(163,430)	0	na
<b>Otros ingresos y gastos</b>			
Intereses Ganados	3,889,912	10,882,466	(64.3)
Gastos por intereses	(28,440,750)	(35,273,463)	(19.4)
Utilidad (pérdida) cambiaria	(11,226,163)	3,229,152	447.7
<b>Total otros ingresos (gastos)</b>	<b>(35,777,001)</b>	<b>(21,161,845)</b>	<b>69.1</b>

Durante el primer trimestre de 2026, se registraron otros ingresos por Ps.411,988, en comparación con un gasto de Ps.659,151 en el mismo periodo de 2025, lo que representa una variación favorable, derivada principalmente de menores gastos operativos relacionados con consumos de energía y agua en las propiedades.

Los ingresos por intereses ganados alcanzaron Ps.3,889,912 en el primer trimestre de 2026, lo que representa una disminución del 64.3% frente a los Ps.10,882,466 del 1T25, principalmente

por el menor saldo de efectivo. Estos ingresos provienen principalmente de inversiones temporales en valores gubernamentales realizadas con excedentes de efectivo.

Por su parte, los gastos por intereses en el primer trimestre de 2026 sumaron Ps.28,440,750, lo que representa una disminución del 19.4% en comparación con los Ps.35,273,463 del mismo periodo de 2025, derivado principalmente de la apreciación del peso mexicano frente al dólar estadounidense.

Al cierre del primer trimestre de 2026, se registró una pérdida cambiaria por Ps.11,226,163, en comparación con una utilidad cambiaria de Ps.3,229,152 en el mismo periodo de 2025, lo que refleja el efecto de la apreciación del peso sobre la valuación de la deuda denominada en dólares.

Como consecuencia de estos factores, el rubro de otros ingresos y gastos netos reflejó una pérdida de Ps.35,777,001 en el primer trimestre de 2026, en comparación con una pérdida de Ps.21,161,845 en el 1T25.

## Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión

Durante el primer trimestre de 2026 así como el primer trimestre de 2025, no se llevaron a cabo valuaciones de las propiedades de inversión. Por lo anterior, no se reconoce en ningún trimestre el ajuste al valor razonable de las mismas.

## 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.	1T26	1T25	Var. %
<b>Utilidad (pérdida) neta del periodo</b>	<b>3,231,705</b>	<b>26,034,296</b>	<b>(87.6)</b>
Valuación de recompra de CBFIs	0	(984,504)	na
Otros Resultados Integrales	0	0	na
<b>Total Resultados Integrales</b>	<b>0</b>	<b>(984,504)</b>	<b>na</b>
<b>Utilidad (pérdida) integral consolidada del periodo</b>	<b>3,231,705</b>	<b>25,049,792</b>	<b>(87.1)</b>
Utilidad neta e integral básica por CBFi	0.06	0.45	(86.4)
Utilidad neta e integral básica por CBFi (diluida)	0.02	0.19	(86.8)
CBFIs en circulación	53,444,497	56,257,365	(5.0)
CBFIs en circulación con efectos de dilución	131,689,208	134,502,076	(2.1)

Durante el primer trimestre de 2026, la utilidad neta del periodo ascendió a Ps.3,231,705, lo que representa una disminución del 87.6% frente a la utilidad de Ps.26,034,296 registrada en el mismo periodo de 2025.

Durante el primer trimestre de 2026 no se registraron efectos por valuación de recompra de CBFIs, mientras que en el mismo periodo de 2025 se reconoció una disminución en la valuación por Ps.984,504.

La utilidad integral consolidada del periodo ascendió a Ps.3,231,705 en el primer trimestre de 2026, en comparación con Ps.25,049,792 en el primer trimestre de 2025, lo que representa una disminución del 87.1%.

## 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.	1T26	1T25	Var. %
<b>Utilidad (pérdida) neta del periodo</b>	<b>3,231,705</b>	<b>26,034,296</b>	<b>(87.6)</b>
<b>Ajustes</b>			
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	0	0	na
Utilidad (pérdida) cambiaria no realizada	(11,893,916)	5,018,608	(337.0)
<b>FFO Atribuible</b>	<b>15,125,621</b>	<b>21,015,689</b>	<b>(28.0)</b>
CBFIs en circulación	53,444,497	56,257,365	na
<b>FFO por CBFI</b>	<b>0.283</b>	<b>0.374</b>	<b>(24.2)</b>
CBFIs con derechos	50,815,551	51,301,664	(0.9)
<b>FFO por CBFI</b>	<b>0.298</b>	<b>0.410</b>	<b>(27.3)</b>

El flujo de operación (FFO) al primer trimestre de 2026 fue de Ps.15,125,621, en comparación con el flujo de Ps.21,015,689 registrado en el mismo periodo de 1T25, debido a la apreciación de peso mexicano frente al dólar americano.

El FFO de la Fibra se calcula conforme a 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 reciente y, a la fecha de este reporte, no se han realizado inversiones de capital adicionales.

## 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.	31-Mar-26	31-Dec-25
<b>Activo Circulante</b>		
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
<b>Total del Activo Circulante</b>	<b>799,217,121</b>	<b>788,261,351</b>
<b>Activo No Circulante</b>		
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
<b>Total de activo no circulante</b>	<b>5,152,339,136</b>	<b>5,151,605,635</b>
<b>Total del Activo</b>	<b>5,951,556,257</b>	<b>5,939,866,986</b>
<b>Pasivo Circulante</b>		
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
<b>Total del Pasivo Circulante</b>	<b>62,487,527</b>	<b>56,363,351</b>
<b>Pasivo Largo Plazo</b>		
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
<b>Total del Pasivo Largo Plazo</b>	<b>2,021,810,385</b>	<b>2,019,476,994</b>
<b>Total del Pasivo</b>	<b>2,084,297,912</b>	<b>2,075,840,346</b>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes:</b>		
Patrimonio contribuido	1,299,166,747	1,314,000,917
Resultados acumulados	2,568,091,598	2,564,859,893
Valuación de recompra CBFIs	0	(14,834,170)
<b>Total del Patrimonio</b>	<b>3,867,258,345</b>	<b>3,864,026,640</b>
<b>Total del Pasivo y Patrimonio</b>	<b>5,951,556,257</b>	<b>5,939,866,986</b>

## Efectivo y Equivalentes

El saldo de efectivo y equivalentes al 31 de marzo de 2026 fue de Ps.761,284,364, en comparación con Ps.764,969,234 al 31 de diciembre de 2025. La ligera disminución se explica principalmente por movimientos operativos del periodo, así como por el efecto de la apreciación del peso mexicano, considerando que la mayor parte del efectivo está denominada en dólares estadounidenses.

## Pagos anticipados

Al 31 de marzo de 2026, el saldo de otras cuentas por cobrar ascendió a Ps.23,375,584, en comparación con Ps.2,919,318 al 31 de diciembre de 2025. Esta variación se explica por la amortización de pagos relacionados con la operación del fideicomiso durante el periodo.

## Propiedades de inversión

El valor de las propiedades de inversión al 31 de marzo de 2026 ascendió a Ps.5,144,140,935, en comparación con Ps.5,143,537,633 al 31 de diciembre de 2025, reflejando estabilidad en el portafolio inmobiliario de la Fibra durante el periodo.

## Pasivos Circulantes

El pasivo circulante se situó en Ps.62,487,527 al 31 de marzo de 2026, en comparación con Ps.56,363,351 al 31 de diciembre de 2025. Este incremento se explica principalmente por variaciones en la porción circulante de la deuda de largo plazo, así como por efectos cambiarios, dado que la deuda de la Fibra está denominada en dólares estadounidenses.

## 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 los inquilinos.

Al 31 de marzo de 2026, la deuda total fue de Ps.2,033,553,553, en comparación con Ps.2,027,714,828 al 31 de diciembre de 2025. La deuda se encuentra denominada en dólares estadounidenses.

Del total, el 45% de la deuda está a tasa variable, mientras que el 55% corresponde a tasa fija. La tasa promedio al cierre del 1T26 se mantuvo en 5.77%, sin cambios respecto al cierre de 2025.

## Índice de apalancamiento

Al 31 de marzo de 2026, el nivel de endeudamiento fue de 34.2%, con un índice de cobertura de 5.68 veces. El índice de apalancamiento en esa fecha fue de 4.58 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 4.57 veces.

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

## Patrimonio Contribuido

Al 31 de marzo de 2026, el patrimonio contribuido ascendió a Ps.1,299,166,747, en comparación con Ps.1,314,000,917 al 31 de diciembre de 2025. La disminución se debe principalmente a movimientos relacionados con el patrimonio de los fideicomitentes durante el periodo.

## Certificados en circulación

Al 31 marzo 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%
<b>Total</b>	<b>53,444,497</b>	<b>100%</b>

Adicionalmente, al 31 marzo de 2026 Fibra Upsite mantiene 78,244,711 CBFIs en su tesorería.

## Distribución

Lo anterior es consistente con la estructura de reembolso de capital aprobada por el Comité Técnico. En diciembre de 2025 se efectuó el primer tramo del reembolso de capital por un monto de USD\$27,948,553 (USD\$0.55 por CBFi), pagado el 29 de diciembre de 2025.

El segundo tramo, por un monto equivalente de USD\$0.55 por CBFi, se encuentra sujeto a una condición suspensiva consistente en la realización de una ampliación de capital. A la fecha de este reporte, dicha ampliación no se ha llevado a cabo, por lo que la fecha de pago del segundo tramo ha sido prorrogada al 31 de diciembre de 2026. Fibra Upsite mantendrá informado al público inversionista respecto de cualquier actualización al respecto.

## Portafolio Total

Al 31 marzo de 2026, nuestro portafolio total se componía de diez propiedades industriales rentadas en dólares americanos, con una SBA de 205,337 metros cuadrados, ubicadas en las ciudades de Tijuana, Ciudad Juárez y Tlaxcala.

Proyecto	Ubicación	SBA (m <sup>2</sup> )	% 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%
<b>Total</b>		<b>205,337</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## Portafolio “Mismas Tiendas”

Al 31 marzo 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 <sup>2</sup> )	% 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%
<b>Total</b>		<b>205,337</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

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

## Ocupación

El índice de ocupación del portafolio de propiedades de Fibra Upsite al 31 de marzo de 2026 fue del 100%.

## Portafolio de reserva territorial

Al 31 de marzo 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 <sup>2</sup> )	SBA Potencial (m <sup>2</sup> )
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
<b>Total</b>			<b>624,719</b>	<b>284,767</b>

# Anexos

## Estado de posición financiera al 31 marzo 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.	31-Mar-26	31-Dec-25
<b>Activo Circulante</b>		
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
<b>Total del Activo Circulante</b>	<b>799,217,121</b>	<b>788,261,351</b>
<b>Activo No Circulante</b>		
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
<b>Total de activo no circulante</b>	<b>5,152,339,136</b>	<b>5,151,605,635</b>
<b>Total del Activo</b>	<b>5,951,556,257</b>	<b>5,939,866,986</b>
<b>Pasivo Circulante</b>		
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
<b>Total del Pasivo Circulante</b>	<b>62,487,527</b>	<b>56,363,351</b>
<b>Pasivo Largo Plazo</b>		
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
<b>Total del Pasivo Largo Plazo</b>	<b>2,021,810,385</b>	<b>2,019,476,994</b>
<b>Total del Pasivo</b>	<b>2,084,297,912</b>	<b>2,075,840,346</b>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes:</b>		
Patrimonio contribuido	1,299,166,747	1,314,000,917
Resultados acumulados	2,568,091,598	2,564,859,893
Valuación de recompra CBFIs	0	(14,834,170)
<b>Total del Patrimonio</b>	<b>3,867,258,345</b>	<b>3,864,026,640</b>
<b>Total del Pasivo y Patrimonio</b>	<b>5,951,556,257</b>	<b>5,939,866,986</b>

## Estado de resultados por el período de tres meses al 31 de marzo 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.	1T26	1T25	Var. %
<b>Ingresos Operativos Totales</b>	<b>72,535,539</b>	<b>79,612,915</b>	<b>(8.9)</b>
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	65,954,672	74,893,716	(11.9)
<i>Ingresos por CAM</i>	6,580,867	4,719,199	39.4
<b>Costos de operación de las propiedades de inversión</b>	<b>(5,701,263)</b>	<b>(5,063,550)</b>	<b>12.6</b>
Propiedades de inversión que generaron ingresos	<b>(4,995,246)</b>	<b>(4,851,978)</b>	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	<b>(706,017)</b>	<b>(211,573)</b>	na
<b>Ingreso Operativo Neto por arrendamiento</b>	<b>67,540,293</b>	<b>74,760,937</b>	<b>(9.7)</b>
<b>Ingreso Operativo Neto Total Ajustado</b>	<b>66,834,276</b>	<b>74,549,364</b>	<b>(10.3)</b>
<i>Margen ION por arrendamiento</i>	93.1%	93.9%	
<i>Margen ION Ajustado</i>	92.1%	93.6%	
Gastos de administración	(28,074,128)	(26,694,072)	5.2
Recuperación por cuentas incobrables	0	0	na
<b>UAFIDA</b>	<b>38,760,148</b>	<b>47,855,292</b>	<b>(19.0)</b>
Otros (gastos) ingresos	411,988	(659,151)	162.5
Gastos de Emisión	(163,430)	0	na
<b>Otros ingresos y gastos</b>			
Intereses Ganados	3,889,912	10,882,466	(64.3)
Gastos por intereses	(28,440,750)	(35,273,463)	(19.4)
Utilidad (pérdida) cambiaria	(11,226,163)	3,229,152	447.7
<b>Total otros ingresos (gastos)</b>	<b>(35,777,001)</b>	<b>(21,161,845)</b>	<b>69.1</b>
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	0	0	na
<b>Utilidad (pérdida) neta del periodo</b>	<b>3,231,705</b>	<b>26,034,296</b>	<b>(87.6)</b>
Valuación de recompra de CBFIs	0	(984,504)	na
Otros Resultados Integrales	0	0	na
<b>Total Resultados Integrales</b>	<b>0</b>	<b>(984,504)</b>	<b>na</b>
<b>Utilidad (pérdida) integral consolidada del periodo</b>	<b>3,231,705</b>	<b>25,049,792</b>	<b>(87.1)</b>
Utilidad neta e integral básica por CBFi	0.06	0.45	(86.4)
Utilidad neta e integral básica por CBFi (diluida)	0.02	0.19	(86.8)
CBFIs en circulación	53,444,497	56,257,365	(5.0)
CBFIs en circulación con efectos de dilución	131,689,208	134,502,076	(2.1)

## Estado de flujo de efectivo por el periodo de tres meses al 31 de marzo 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)

<i>Ps.</i>	31-Mar-26	31-Dec-25
<b>Flujo de efectivo de actividades de operación:</b>		
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	3,231,704.80	344,164,327.23
Ajustes por:		
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	0.00	(27,849,156.60)
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Intereses a favor	(3,889,912.22)	(40,226,242.10)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Utilidad (pérdida) cambiaria	11,226,162.80	(141,258,740.14)
<b>Total</b>	<b>10,567,955.38</b>	<b>134,830,188.39</b>
(Aumento) disminución en:		
Otras cuentas por cobrar	(20,456,265.63)	749,519.59
Clientes	(192,719.63)	0.00
Impuesto al valor agregado por recuperar	5,628,006.16	54,487,211.31
Depósitos en Garantía	0.00	0.00
Aumento (disminución) en:		
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	1,042,923.31	8,052,504.51
Depósitos en Garantía	231,574.58	(2,989,691.62)
Ingresos Diferidos	5,252,724.06	(6,169,572.12)
Impuestos por pagar	380,338.96	(888,554.42)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación</b>	<b>2,454,537.19</b>	<b>188,071,605.64</b>
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Intereses a favor efectivamente cobrados	3,889,912.22	40,226,242.10
Propiedades de inversión	(603,301.60)	(2,294,304.27)
Construcción en proceso	0.00	(8,695,117.08)
- Infraestructura	0.00	(8,695,117.08)
- Construcción en proceso.	0.00	0.00
- Mejoras	0.00	0.00
Otros activos	0.00	0.00
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>	<b>3,286,610.62</b>	<b>29,236,820.75</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:</b>		
Aportaciones en efectivo de los fideicomitentes	0.00	0.00
Prima de recompra	0.00	(14,834,170.23)
Reembolso de Capital	0.00	(500,972,223.71)
Cancelación Recompra CBFÍ's	0.00	(24,399,251.42)
Gastos financieros efectivamente pagados	(11,226,162.80)	141,258,740.14
Gastos de emisión	0.00	0.00
Deuda Bancaria (Neta de Comisiones y Gastos)	1,930,344.70	(339,249,330.83)
<b>Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento</b>	<b>(9,295,818.10)</b>	<b>(738,196,236.05)</b>
<b>Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>(3,554,670.29)</b>	<b>(520,887,809.66)</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período</b>	<b>772,772,582.97</b>	<b>1,293,660,392.63</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>	<b>769,217,912.68</b>	<b>772,772,582.97</b>

## Estado de cambios en el patrimonio por el período tres meses al 31 de marzo 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
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>1,839,372,392</b>	<b>2,220,695,566</b>	<b>4,060,067,958</b>
Utilidad (pérdida) neta del periodo	0	26,034,296	26,034,296
Valuación de recompra de CBFIs	0	(984,504)	(984,504)
<b>Saldos al 31 de marzo de 2025</b>	<b>1,839,372,392</b>	<b>2,245,745,358</b>	<b>4,085,117,750</b>
Utilidad (pérdida) neta del periodo	0	105,942,840	105,942,840
Valuación de recompra de CBFIs	0	31,089,565	31,089,565
<b>Saldos al 30 de junio de 2025</b>	<b>1,839,372,392</b>	<b>2,382,777,763</b>	<b>4,222,150,155</b>
Utilidad (pérdida) neta del periodo	0	147,258,274	147,258,274
Valuación de recompra de CBFIs	0	0	0
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2025</b>	<b>1,839,372,392</b>	<b>2,530,036,037</b>	<b>4,369,408,430</b>
Utilidad (pérdida) neta del periodo	0	34,823,856	34,823,856
Cancelación Recompra CBFIs	(540,205,645)	0	(540,205,645)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2025</b>	<b>1,299,166,747</b>	<b>2,564,859,893</b>	<b>3,864,026,640</b>
Utilidad (pérdida) neta del periodo	0	3,231,705	3,231,705
Cancelación Recompra CBFIs	0	0	0
<b>Saldos al 31 de marzo de 2026</b>	<b>1,299,166,747</b>	<b>2,568,091,598</b>	<b>3,867,258,345</b>

## 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 31 de marzo de 2026 Fibra Upsite cuenta con cobertura de los siguientes analistas:

- Miranda Partners
- Apache

Para ser incluidos en nuestra lista de distribución, favor de solicitarlo al correo [investor.relations@upsite-mexico.com](mailto:investor.relations@upsite-mexico.com)

## 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.