

REPORTE DE RESULTADOS 3T26

CONFERENCIA TELEFÓNICA

28 de octubre de 2026
10:00 a.m. hora de la Ciudad de México

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

cotiza en Bolsa Mexicana
FIBRAUP

ÍNDICE

Índice 2
Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del tercer trimestre de 2026 3
Datos relevantes 3
Mensaje del Director General 4
Resultados financieros del tercer trimestre de 2026 6
Certificados en circulación 15
Portafolio Total 16
Portafolio “Mismas Tiendas” 17
Portafolio Estabilizado 17
Ocupación 17
Portafolio de reserva territorial 18
Notas aclaratorias 22
Cobertura de Analistas 22

Fibra Upsite anuncia sus resultados financieros del tercer trimestre de 2026

Ciudad de México (27 de octubre 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 tercer 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

- **Reembolso de Capital de US$27.9 millones para nuestros tenedores.** En su sesión del 26 de octubre de 2026, el Comité Técnico aprobó el segundo pago del reembolso de capital, por US$0.55 por CBFI, y eliminó la condición suspensiva. El pago se efectuará en breve, una vez cumplidas las obligaciones legales y regulatorias aplicables.

- **Nuevo Reembolso de Capital de US$5.6 millones. En la misma** sesión, el Comité Técnico aprobó un nuevo reembolso de capital por US$0.11 por CBFI, que también se pagará en breve, una vez cumplidas las obligaciones legales y regulatorias aplicables.

- **Ingresos en dólares +4.7% y margen ION ajustado de 91.7%.** Los ingresos operativos totales sumaron US$4.1 millones en el trimestre. En pesos alcanzaron Ps.71.9 millones, 3.4% menos que en el 3T25, por la apreciación del peso frente al dólar. El ION por arrendamiento fue de Ps.66.6 millones, con un margen de 92.7%.

- **FFO de Ps.12.6 millones (Ps.0.236 por CBFI); la pérdida neta es contable.** La pérdida neta de Ps.29.9 millones refleja una pérdida cambiaria no realizada de Ps.42.5 millones por la revaluación de la deuda en dólares, sin efecto en el flujo de efectivo. Adicionalmente, el resultado del 3T25 incluyó un ingreso no recurrente de Ps.101.6 millones por recuperación de cuentas incobrables.

- Ocupación del **100% y contratos 100% en dólares,** con un plazo promedio remanente de 5.4 años.

Mensaje del Director General

Estimados accionistas,

Me complace compartir con ustedes los resultados operativos y financieros de Fibra Upsite correspondientes al tercer trimestre de 2026. Durante este periodo, mantuvimos la solidez de nuestra operación y el fortalecimiento de nuestra estructura financiera. De cara al cierre del año, contamos con una plataforma operativa consolidada y nuevas oportunidades estratégicas para impulsar nuestro crecimiento y seguir fortaleciendo la rentabilidad de largo plazo de nuestra FIBRA.

La economía mexicana comienza a mostrar señales de recuperación y esto se refleja en los pronósticos de crecimiento del PIB de varias instituciones importantes, como el Fondo Monetario Internacional, que estima una expansión de 1.5% para este 2026. Otro indicador es el dinamismo del sector exportador, que en los primeros ocho meses de 2026 experimentó un aumento del 29.3% respecto al mismo período del año anterior. Consideramos que estos indicadores tendrán un efecto positivo en el crecimiento de nuestro sector.

En materia comercial, el proceso de revisión del T-MEC continúa siendo uno de los factores más relevantes para las perspectivas de inversión en México. Si bien durante la revisión de julio no se alcanzó un acuerdo para ampliar el plazo de vigencia del tratado, este permanece en vigor hasta 2036, sujeto a revisiones anuales, y las negociaciones entre los países integrantes continúan. Consideramos que la profunda integración productiva de Norteamérica y el interés por fortalecer las cadenas regionales de suministro constituyen una base sólida para preservar la competitividad de la región y favorecer el desarrollo de las actividades manufactureras y logísticas en nuestro país.

En cuanto al mercado inmobiliario industrial, durante el trimestre continuamos observando una demanda activa de espacios, aunque con un comportamiento diferenciado entre las distintas regiones del país. Mientras los mercados vinculados a la logística mantienen un mayor dinamismo, algunas plazas fronterizas todavía presentan niveles de disponibilidad superiores a sus registros históricos. Sin embargo, la absorción continúa mostrando señales favorables y, al mismo tiempo, comienza a moderarse el ritmo de construcción de nuevos espacios, lo que podría contribuir a un mayor equilibrio entre la oferta y la demanda. Consideramos que esta evolución favorecerá particularmente a los desarrolladores que cuentan con propiedades bien ubicadas, infraestructura adecuada y acceso a los servicios necesarios para satisfacer los requerimientos de sus arrendatarios.

En cuanto a nuestros resultados financieros, los ingresos operativos totales del trimestre ascendieron a Ps.71.9 millones (+4.7% anual en dólares), mientras que el Ingreso Operativo Neto por arrendamiento se ubicó en Ps.66.6 millones, con un margen de 92.7%. Por su parte, el Flujo de Operación (FFO) alcanzó Ps.12.6 millones, equivalente a Ps.0.236 por CBFI (Ps.0.248 por CBFI con derechos económicos). El comportamiento del tipo de cambio tuvo un efecto importante en los resultados expresados en pesos. Durante buena parte del trimestre, el dólar se mantuvo en niveles bajos, mientras que hacia el cierre de septiembre registró un incremento en su cotización. Este comportamiento influyó en los ingresos expresados en pesos y, por otra parte, en la valuación de nuestros saldos monetarios denominados en dólares, particularmente de la deuda, generando efectos contables que deben distinguirse de los flujos operativos.

En el ámbito operativo, continuamos avanzando en la renovación de algunos de nuestros contratos de arrendamiento, fortaleciendo la estabilidad y visibilidad de los flujos de nuestro portafolio en el largo plazo. Estas renovaciones también han sido relevantes para el proceso de refinanciamiento de nuestra deuda, ya que la extensión de los plazos contractuales respalda una mayor capacidad crediticia sobre nuestras propiedades existentes, sin necesidad de incorporar nuevos activos.

Un avance particularmente relevante en nuestra estrategia financiera es la autorización de Bancomext para el refinanciamiento de nuestra deuda, operación que actualmente se encuentra en su etapa final de ejecución. Este financiamiento contempla consolidar las ocho disposiciones existentes bajo una sola estructura, dentro de una línea global de hasta 180 millones de dólares, lo que permitirá simplificar su administración y mejorar las condiciones financieras del crédito. Asimismo, estimamos que la operación generará recursos adicionales por aproximadamente 33 millones de dólares, respaldados por los flujos de nuestro portafolio actual, lo que contribuirá a fortalecer nuestra posición de liquidez y ampliar nuestra flexibilidad financiera.

En línea con lo anterior, el Comité Técnico aprobó, en su sesión del 26 de octubre de 2026, liberar el segundo pago del reembolso de capital, por US$0.55 por CBFI (US$27.9 millones), cuya primera parte fue distribuida en diciembre de 2025. En la misma sesión, el Comité Técnico aprobó un reembolso adicional de US$0.11 por CBFI (US$5.6 millones). Estos reembolsos son una prueba de que el modelo de negocio de esta Fibra permite compartir los beneficios del desarrollo con todos los inversionistas y que fue planteado desde nuestra oferta pública inicial.

En relación con nuestro siguiente ciclo de inversión, continuamos trabajando en el proceso de colocación de capital. Paralelamente, la actividad del mercado de FIBRAs, caracterizada por procesos de consolidación, adquisiciones y ventas de portafolios, está dando lugar a nuevas alternativas estratégicas que nuestra administración se encuentra evaluando. Consideramos

que algunas de estas oportunidades podrían abrir nuevas opciones de crecimiento para Fibra Upsite.

De cara al cierre de 2026, seguiremos analizando cada una de estas alternativas, privilegiando aquellas que contribuyan a la mayor generación de valor para nuestros inversionistas. Consideramos que nuestra Fibra se encuentra en una excelente coyuntura para definir el camino más adecuado para su crecimiento.

Agradecemos la confianza que nuestros inversionistas continúan depositando en Fibra Upsite. Reafirmamos el compromiso de la Administración para trabajar con mucho profesionalismo y transparencia en esta etapa tan relevante para nuestra empresa.

Muchas gracias por su atención.

Rodolfo Balmaceda
Director General y Presidente del Comité Técnico

Resultados financieros del tercer trimestre de 2026

Estados Financieros

La información financiera al tercer 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 julio al 30 de septiembre 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 nueve meses acumulados de 2026 cubre las operaciones del período comprendido del 1 de enero hasta el 30 de septiembre 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)

				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 CAM	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)**
Ingreso Operativo Neto Total Ajustado	**65,938,606**	**67,704,883**	**(2.6)**	**200,585,214**	**214,458,074**	**(6.5)**
Margen ION por arrendamiento	92.7%	93.4%		93.0%	93.7%	
Margen ION Ajustado	91.7%	91.0%		92.0%	92.7%	

Durante el tercer trimestre de 2026, los ingresos operativos totales, que incluyen los ingresos por arrendamiento y las cuotas de mantenimiento, ascendieron a Ps.71,868,776, en comparación con Ps.74,378,607 en el tercer trimestre de 2025, lo que representa una disminución del 3.4%. 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. La disminución de 5.8% en los ingresos por arrendamiento expresados en pesos fue parcialmente compensada por el incremento de 35.8% en los ingresos por CAM, que pasaron de Ps.4,408,138 a Ps.5,987,244, principalmente por mayores cuotas de mantenimiento cobradas a los inquilinos. En dólares, los ingresos operativos totales registraron un crecimiento de 4.7%, al aumentar de US$3,956,182 a US$4,142,772 en comparación con el mismo periodo del año anterior, como resultado de los ajustes inflacionarios previstos contractualmente. Al cierre del tercer 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 nueve meses al 30 de septiembre de 2026 totalizaron Ps.217,926,742, en comparación con Ps.231,353,418 registrados en el mismo período de 2025, lo que representa una disminución del 5.8%. Del mismo modo, esta disminución se atribuye al efecto del tipo de cambio. En dólares, los ingresos operativos totales acumulados de los primeros nueve meses de 2026 crecieron de US$11,752,845 a US$12,390,876, lo que representa un incremento de 5.4% respecto del mismo periodo del año anterior.

Costo de operación

Durante el tercer trimestre de 2026, los costos de operación totales ascendieron a Ps.5,930,170, en comparación con Ps.6,673,724 en el mismo período de 2025, lo que representa una disminución del 11.1%.

En el mismo trimestre, los costos de operación de las propiedades de inversión que generaron ingresos fueron de Ps.5,224,684, frente a Ps.4,872,981 en el tercer trimestre de 2025, lo que implica un incremento del 7.2%. Este aumento se debió principalmente a mayores costos relacionados con las propiedades, que crecieron 8.4%, y a un mayor impuesto predial, que aumentó 5.2%.

Adicionalmente, los costos de operación de las propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamiento disminuyeron un 60.8%, al pasar de Ps.1,800,743 a Ps.705,486, debido principalmente a que en el tercer trimestre de 2025 se reconoció en una sola exhibición el impuesto predial del terreno de Querétaro (Bajío IV), mientras que en 2026 este impuesto se registra de forma trimestral.

Por su parte, los costos operativos acumulados de los nueve meses al 30 de septiembre de 2026 ascendieron a Ps.17,341,528, lo que representa un incremento del 2.6% en comparación con los Ps.16,895,344 registrados en 2025.

Durante los nueve meses acumulados de 2026, los costos de operación de las propiedades de inversión que generaron ingresos fueron de Ps.15,224,539, frente a Ps.14,657,170 en el mismo periodo de 2025, lo que implica un incremento del 3.9%, explicado por el incremento del impuesto predial y de los costos relacionados con las propiedades.

Adicionalmente, los costos de operación de las propiedades de inversión que no generaron ingresos en los nueve meses acumulados de 2026 disminuyeron un 5.4%, al pasar de Ps.2,238,173 a Ps.2,116,989, debido principalmente a menores costos asociados al terreno de Naucalpan (Centro II), parcialmente compensados por un mayor impuesto predial del terreno de Querétaro (Bajío IV).

Ingreso Operativo Neto

El ingreso operativo neto por arrendamiento durante el tercer trimestre de 2026 alcanzó los Ps.66,644,092, lo que representa una disminución del 4.1% frente a los Ps.69,505,625 del 3T25. Por su parte, el ingreso operativo neto total ajustado fue de Ps.65,938,606, una disminución del 2.6% respecto al mismo trimestre del año anterior Ps.67,704,883.

El margen ION por arrendamiento se ubicó en el 3T26 en 92.7% vs. 93.4% en 3T25, mientras que el margen ION ajustado en el 3T26 fue de 91.7%, frente al 91.0% del mismo período del año anterior.

Para el acumulado al 30 de septiembre de 2026, el ingreso operativo neto por arrendamiento fue de Ps.202,702,203, lo que representa una disminución del 6.5% respecto a los Ps.216,696,248 registrados en el mismo período de 2025. Por su parte, el ingreso operativo neto ajustado alcanzó los Ps.200,585,214, una disminución del 6.5% frente a los Ps.214,458,074 de los nueve meses acumulados al 30 de septiembre de 2025. El margen ION por arrendamiento se ubicó en los nueve meses acumulados de 2026 en 93.0% vs. 93.7% en el mismo periodo de 2025, mientras que el margen ION ajustado fue de 92.0% en los primeros nueve meses de 2026, frente al 92.7% 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)

				9 meses		
Ps.	**3T26**	**3T25**	**Var. %**	**2026**	**2025**	**Var. %**
Gastos de administración	(27,915,800)	(26,644,018)	4.8	(84,019,818)	(80,051,868)	5.0
Recuperación por cuentas incobrables	0	101,585,370	na	0	101,585,370	na
UAFIDA	**38,022,807**	**142,646,234**	**(73.3)**	**116,565,396**	**235,991,576**	**(50.6)**

Durante el tercer trimestre de 2026, los gastos de administración totalizaron Ps.27,915,800, lo que representa un incremento del 4.8% respecto a los Ps.26,644,018 registrados en el mismo período de 2025. Este aumento se debió principalmente al incremento de 5.3% en la contraprestación del Administrador, que pasó de Ps.24,940,245 a Ps.26,264,821. La UAFIDA del tercer trimestre de 2026 se ubicó en Ps.38,022,807, una disminución del 73.3% en comparación con los Ps.142,646,234 registrados en el tercer trimestre de 2025. Esta variación se explica principalmente por el ingreso no recurrente de Ps.101,585,370 por recuperación de cuentas incobrables reconocido en el 3T25. Sin considerar dicho ingreso, la UAFIDA del 3T25 habría sido de Ps.41,060,864, por lo que la disminución sería de 7.4%, atribuible al menor nivel de ingresos en pesos, por el efecto del tipo de cambio, y al aumento en los gastos de administración.

Durante 2025 y 2026 no se hicieron provisiones para sueldos y salarios variables asociadas a los KPIs del Administrador, debido a que, al no haber nuevos desarrollos ni actividad de arrendamiento de inmuebles, estos KPIs no fueron establecidos.

En el acumulado de los primeros nueve meses de 2026, los gastos de administración ascendieron a Ps.84,019,818, un incremento del 5.0% respecto a los Ps.80,051,868 del mismo período del año anterior, principalmente por el incremento en la contraprestación del

Administrador. Por su parte, la UAFIDA acumulada al 30 de septiembre de 2026 fue de Ps.116,565,396, lo que representa una disminución del 50.6% en comparación con los Ps.235,991,576 registrados al 30 de septiembre de 2025. Al igual que en el trimestre, esta variación refleja principalmente el ingreso no recurrente por recuperación de cuentas incobrables registrado en 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)

				9 meses		
Ps.	3T26	3T25	Var. %	2026	2025	Var. %
Otros (gastos) ingresos	(170,709)	(367,340)	(53.5)	(148,487)	(2,101,027)	(92.9)
Gastos de Emisión	0	(135,238)	na	(163,430)	(3,108,530)	(94.7)
Otros ingresos y gastos						
Intereses Ganados	4,592,661	10,313,767	(55.5)	12,643,334	31,235,988	(59.5)
Gastos por intereses	(28,684,965)	(33,017,555)	(13.1)	(86,147,358)	(102,810,464)	(16.2)
Utilidad (pérdida) cambiaria	(43,699,380)	27,818,407	(257.1)	(8,297,973)	120,027,868	(106.9)
Total otros ingresos (gastos)	**(67,791,683)**	**5,114,619**	**(1,425.4)**	**(81,801,997)**	**48,453,392**	(268.8)

Durante el tercer trimestre de 2026, se registró un gasto neto por otros conceptos de Ps.170,709, frente a un gasto de Ps.367,340 en el mismo trimestre de 2025, lo que representa una disminución del 53.5%. En el acumulado al 30 de septiembre de 2026, se registró un gasto neto por otros conceptos de Ps.148,487, que se compara favorablemente con el gasto de Ps.2,101,027 del mismo periodo del año anterior.

Además, en el acumulado al 30 de septiembre de 2026 se registraron gastos de emisión por Ps.163,430, una disminución del 94.7% frente a los Ps.3,108,530 del mismo periodo de 2025. Durante el tercer trimestre de 2026 no se registraron gastos de emisión, frente a Ps.135,238 en el 3T25.

Los ingresos por intereses ganados alcanzaron Ps.4,592,661 en el tercer trimestre de 2026, una disminución del 55.5% frente a los Ps.10,313,767 del 3T25. En el acumulado de nueve meses, los ingresos por intereses ascendieron a Ps.12,643,334, una disminución del 59.5% en comparación con los Ps.31,235,988 de los primeros nueve meses 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 tercer trimestre de 2026 sumaron Ps.28,684,965, lo que representa una disminución del 13.1% en comparación con los Ps.33,017,555 del mismo

trimestre del año anterior. En el acumulado de nueve meses, estos gastos totalizaron Ps.86,147,358, una disminución del 16.2% respecto a los Ps.102,810,464 registrados en 2025. Estos montos corresponden a los intereses de la deuda y sus amortizaciones; su disminución refleja el menor saldo de deuda y un menor tipo de cambio promedio.

Destaca en este trimestre una pérdida cambiaria por Ps.43,699,380, que se compara con la utilidad cambiaria de Ps.27,818,407 registrada en el tercer trimestre de 2025. En el acumulado a septiembre de 2026, se registró una pérdida cambiaria de Ps.8,297,973, frente a una utilidad cambiaria de Ps.120,027,868 en el mismo periodo de 2025. La pérdida del trimestre resulta principalmente de la revaluación de la deuda denominada en dólares, debido a la depreciación del peso frente al dólar de Ps.17.5053 a Ps.18.0710 por dólar entre el 30 de junio y el 30 de septiembre de 2026, parcialmente compensada por la revaluación del efectivo en dólares. De este monto, Ps.42,545,082 corresponde a pérdida cambiaria no realizada, sin efecto en el flujo de efectivo.

Como resultado, el rubro de otros ingresos y gastos netos reflejó una pérdida de Ps.67,791,683 en el tercer trimestre de 2026, frente a una ganancia de Ps.5,114,619 en el 3T25. Para el acumulado de nueve meses, el total neto fue una pérdida de Ps.81,801,997, en contraste con la ganancia de Ps.48,453,392 del mismo periodo del año anterior.

Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión

Durante el tercer 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 septiembre 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)

				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)**
Valuación de recompra de CBFIs	0	0	na	0	30,105,061	na
Otros Resultados Integrales	0	0	na	0	0	na
Total Resultados Integrales	**0**	**0**	**na**	**0**	**30,105,061**	**na**
Utilidad (pérdida) integral consolidada del periodo	**(29,939,586)**	**147,258,274**	**(120.3)**	**34,451,482**	**309,340,472**	**(88.9)**
Utilidad neta e integral básica por CBFI	(0.56)	2.62	(121.4)	0.64	5.50	(88.3)
Utilidad neta e integral básica por CBFI (diluida)	(0.23)	1.09	(120.8)	0.26	2.30	(88.6)
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 tercer trimestre de 2026, se registró una pérdida neta del periodo de Ps.29,939,586, frente a una utilidad neta de Ps.147,258,274 registrada en el mismo trimestre de 2025. Esta variación se debe, principalmente, a la pérdida cambiaria de Ps.43,699,380 registrada en el trimestre, frente a una utilidad cambiaria de Ps.27,818,407 en el 3T25, y al ingreso no recurrente de Ps.101,585,370 por recuperación de cuentas incobrables reconocido en el 3T25, así como a los menores intereses ganados.

En el acumulado al 30 de septiembre de 2026, la utilidad neta fue de Ps.34,451,482, lo que representa una reducción del 87.7% respecto a los Ps.279,235,410 de los primeros nueve meses del año anterior, por los mismos factores descritos para el trimestre.

En cuanto a la valuación de los CBFIs recomprados a través del Fondo de Recompra, en el tercer trimestre de 2026 no se registró efecto alguno, al igual que en el 3T25. En el acumulado al 30 de septiembre de 2025 se reconoció un efecto neto de Ps.30,105,061 por este concepto, sin efecto en el acumulado de 2026.

El resultado integral consolidado fue una pérdida de Ps.29,939,586 en el tercer trimestre de 2026, comparado con una utilidad integral de Ps.147,258,274 en el 3T25. En el acumulado de nueve meses, la utilidad integral consolidada fue de Ps.34,451,482, un 88.9% menor que los Ps.309,340,472 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)

				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	0	0	na	0	0	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)**
CBFIs con derechos	50,815,551	50,817,188	(0.0)	50,815,551	50,817,188	(0.0)
FFO por CBFI	**0.248**	**2.334**	**(89.4)**	**0.816**	**3.069**	**(73.4)**

El flujo de operación (FFO) fue de Ps.12,605,497 al 3T26, en comparación con el flujo de Ps.118,591,607 en el mismo periodo de 3T25, una disminución del 89.4%. El FFO del 3T25 incluyó el ingreso no recurrente de Ps.101,585,370 por recuperación de cuentas incobrables; sin considerarlo, el FFO del 3T25 habría sido de Ps.17,006,237, por lo que la disminución

comparable sería de 25.9%, explicada principalmente por los menores intereses ganados, parcialmente compensados por menores gastos por intereses, así como por el menor ION en pesos y mayores gastos de administración. El FFO acumulado de los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2026 fue de Ps.41,470,389 y se compara con un flujo acumulado de los nueve meses al 30 de septiembre de 2025 de Ps.155,983,325. El FFO por CBFI del 3T26 fue de Ps.0.236, o de Ps.0.248 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-Sep-26	31-Dec-25
Activo Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	746,839,567	764,969,234
Clientes	4,927,286	0
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 de 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	0
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
Valuación de recompra CBFIs	0	(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**

Efectivo y equivalentes

El saldo de Efectivo y equivalentes al 30 de septiembre de 2026 fue de Ps.746,839,567, 2.4% menor que el saldo de Ps.764,969,234 registrado al 31 de diciembre de 2025. La mayoría de la caja se mantiene en moneda extranjera (dólar de los Estados Unidos).

Pagos anticipados

Al 30 de septiembre de 2026 el saldo de otras cuentas por cobrar fue de Ps.31,498,657 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 septiembre de 2026 ascendió a Ps.5,165,321,231, un incremento de 0.4% respecto a los Ps.5,143,537,633 registrados al 31 de diciembre de 2025.

Pasivos Circulantes

El pasivo circulante fue de Ps.74,489,229, un incremento del 32.2% 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.9,406,596, 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 septiembre de 2026 la deuda total fue de Ps.2,006,175,215, 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. La disminución respecto a diciembre refleja las amortizaciones realizadas, parcialmente compensadas por el efecto del tipo de cambio. El 45% del total de la deuda está en tasa variable, y el 55% está en tasa fija. La tasa promedio al cierre del 3T26 fue de 5.64%, comparada con la tasa promedio al cierre de 2025 de 5.77%.

Índice de apalancamiento

Al 30 de septiembre de 2026, Fibra Upsite tuvo un nivel de endeudamiento del 33.65%. El índice de cobertura al cierre del 3T26 fue de 5.39 veces. El índice de apalancamiento fue de 4.59 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 presentada en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras.

Patrimonio Contribuido

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

	CBFIs	%
Mercado público	52,220,743	97.71%
Fondo de recompra (2025)	1,223,754	2.29%
Total	**53,444,497**	**100%**

Adicionalmente, al 30 de septiembre 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 septiembre de 2026 no hubo resultado fiscal, razón por la cual no habrá distribución de dividendos.

Portafolio Total

Al 30 de septiembre 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 septiembre 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 septiembre de 2026, el portafolio estabilizado de Fibra Upsite se componía de las diez propiedades del portafolio total, con una SBA de 205,337 metros cuadrados.

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 septiembre de 2026 fue del 100%.

Portafolio de reserva territorial

Al 30 de septiembre 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**

Eventos Relevantes

En la sesión del Comité Técnico celebrada el 26 de octubre de 2026, se aprobó la liberación del segundo pago del reembolso de capital por un monto de US$0.55 por CBFI, equivalente a US$27.9 millones, eliminando la condición suspensiva. Se espera que dicho pago se efectúe en breve, una vez cumplidas las obligaciones legales y regulatorias aplicables.

En la misma sesión, el Comité Técnico aprobó un nuevo reembolso de capital por US$0.11 por CBFI, equivalente a US$5.6 millones. Se espera que dicho pago se efectúe en breve, una vez cumplidas las obligaciones legales y regulatorias aplicables.

Anexos

Estado de posición financiera al 30 de septiembre 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-Sep-26	31-Dec-25
Activo Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	746,839,567	764,969,234
Clientes	4,927,286	0
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 de 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	0
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
Valuación de recompra CBFIs	0	(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 por el período de tres meses y nueve meses acumulados al 30 de septiembre 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)

				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 CAM	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)**
Ingreso Operativo Neto Total Ajustado	**65,938,606**	**67,704,883**	**(2.6)**	**200,585,214**	**214,458,074**	**(6.5)**
Margen ION por arrendamiento	92.7%	93.4%		93.0%	93.7%	
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	0	101,585,370	na	0	101,585,370	na
UAFIDA	**38,022,807**	**142,646,234**	**(73.3)**	**116,565,396**	**235,991,576**	**(50.6)**
Otros (gastos) ingresos	(170,709)	(367,340)	(53.5)	(148,487)	(2,101,027)	(92.9)
Gastos de Emisión	0	(135,238)	na	(163,430)	(3,108,530)	(94.7)
Otros ingresos y gastos						
Intereses Ganados	4,592,661	10,313,767	(55.5)	12,643,334	31,235,988	(59.5)
Gastos por intereses	(28,684,965)	(33,017,555)	(13.1)	(86,147,358)	(102,810,464)	(16.2)
Utilidad (pérdida) cambiaria	(43,699,380)	27,818,407	(257.1)	(8,297,973)	120,027,868	(106.9)
Total otros ingresos (gastos)	**(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	0	0	na	0	0	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	0	0	na	0	30,105,061	na
Otros Resultados Integrales	0	0	na	0	0	na
Total Resultados Integrales	**0**	**0**	**na**	**0**	**30,105,061**	**na**
Utilidad (pérdida) integral consolidada del periodo	**(29,939,586)**	**147,258,274**	**(120.3)**	**34,451,482**	**309,340,472**	**(88.9)**
Utilidad neta e integral básica por CBFI	(0.56)	2.62	(121.4)	0.64	5.50	(88.3)
Utilidad neta e integral básica por CBFI (diluida)	(0.23)	1.09	(120.8)	0.26	2.30	(88.6)
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 nueve meses acumulados al 30 de septiembre 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-Sep-26	31-Dec-25
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) neta e integral del periodo	**34,451,482**	**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	(12,643,334)	(40,226,242)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Utilidad (pérdida) cambiaria	8,297,973	(141,258,740)
Total	**30,106,121**	**134,830,188**
(Aumento) disminución en:		
Otras cuentas por cobrar	(28,579,338)	749,520
Clientes	(4,927,286)	0
Impuesto al valor agregado por recuperar	18,544,903	54,487,211
Depósitos en Garantía	0	0
Aumento (disminución) en:		
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	8,719,282	8,052,505
Depósitos en Garantía	373,915	(2,989,692)
Ingresos Diferidos	9,541,267	(6,169,572)
Impuestos por pagar	(2,680,643)	(888,554)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	**31,098,220**	**188,071,606**
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Intereses a favor efectivamente cobrados	12,643,334	40,226,242
Propiedades de inversión	(19,629,332)	(2,294,304)
Construcción en proceso	**(2,154,266)**	**(8,695,117)**
- Infraestructura	(2,154,266)	(8,695,117)
- Construcción en proceso.	0	0
- Mejoras	0	0
Otros activos	0	0
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	**(9,140,264)**	**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 CBFI´s	0	(24,399,251)
Gastos financieros efectivamente pagados	(8,297,973)	141,258,740
Gastos de emisión	0	0
Deuda Bancaria (Neta de Comisiones y Gastos)	(31,539,717)	(339,249,331)
Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento	**(39,837,690)**	**(738,196,236)**
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	**(17,879,734)**	**(520,887,810)**
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	**772,772,583**	**1,293,660,393**
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	**754,892,849**	**772,772,583**

Estado de cambios en el patrimonio por el período de nueve meses al 30 de septiembre 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 CBFI´s	(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 CBFI´s	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 CBFI´s	0	0	0
Saldos al 30 de junio de 2026	**1,299,166,747**	**2,629,250,960**	**3,928,417,708**
Utilidad (pérdida) neta del periodo	0	(29,939,586)	(29,939,586)
Cancelación Recompra CBFI´s	0	0	0
Saldos al 30 de septiembre de 2026	**1,299,166,747**	**2,599,311,375**	**3,898,478,122**

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 septiembre de 2026 Fibra Upsite cuenta con cobertura de los siguientes analistas:

- Miranda Partners
- Apalache

****

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.